

武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设
项目二期工程
收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）



二〇二五年一月

目 录

一、项目概况	4
(一) 区域基本情况	4
1、湖北省概况	4
2、武汉市概况	5
3、蔡甸区概况	6
(二) 项目实施单位	8
(三) 项目基本情况	8
1、项目建设地点和内容	9
2、项目建设批复情况	9
3、项目建设期	10
二、评估要素	10
(一) 资金充足性	10
1、投资估算	10
2、资金筹措	12
(1) 项目资本金情况	12
(2) 专项债券融资情况	12
(3) 项目建设计划	12
(4) 市场化融资情况	12
3、资金覆盖倍数	13
4、小结	13
(二) 资金稳定性	13
三、资金平衡测算说明	13
(一) 收入来源	13
(二) 债券年利率	13
(三) 收入覆盖债券本息	13
四、项目资金平衡测算	14
(一) 项目简介及资金平衡测算	14
1、收入测算	14
2、经营成本	18
3、税费	19
4、债券还本付息情况	20
(二) 债券存续期内项目收益与融资平衡测算	23
五、风险分析	24
六、结论	25

武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程 收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北龙华专审字【2025】第 003 号

我们接受委托，对武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程进行财务评价并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，我们认为这些预测为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年一月



武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程收入与融资资金平衡财务评估报告

一、项目概况

（一）区域基本情况

1、湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬 29°01'53"-33°6'47"、东经 108°21'42"-116°07'50"之间，东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米，总面积 18.59 万平方千米，占中国总面积的 1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的完整盆地。在全省总面积中，山地占 56%，丘陵占 24%，平原湖区占 20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止 2023 年 12 月 31 日，湖北省辖 12 个地级市、1 个自治州，39 个市辖区、26 个县级市、37 个县（其中 2 个自治县）、1 个林区，截至 2022 年末，湖北省常住人口 5851.5 万人。

截止 2023 年 12 月 31 日，湖北省地区生产总值（GDP）53734.92 亿元，地区生产总值增速 4.3%。

湖北省财政收支情况：一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支：2021 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,050 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 113 亿元，转移性收入预算安排 3,880 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 849.1 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 8,001 亿元，转移性支出预算安排 79 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,204 亿元，转移性支出预算安排 3,632 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 3.1 亿元，地方政府一般债券转贷支出预算安排 849.1 亿元。

2022 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,281 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 175 亿元，转移性收入预算安排 6,274 亿元，地方政府一般

债券收入预算安排 781 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 8,626 亿元，转移性支出预算安排 5006 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,444 亿元，转移性支出预算安排 5,006 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 38 亿元。

2023 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,609 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 174 亿元，转移性收入预算安排 6,035 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 912 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 9,144 亿元，转移性支出预算安排 4,607 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,607 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 7 亿元。

2、武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。2023 年武汉市地区生产总值 20,011.65 亿元。

武汉市财政自给能力较强，2021-2023 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

武汉市 2021-2023 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1.地区生产总值	17,716.76	18,866.43	20,011.65
2.城镇居民人均可支配收入（元）	55,297	58,449.00	51,821.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,209	29,304.00	21,691.00
4.地方财政总收入	3,543.45	2,690.23	3,112.77
4.1 地方公共预算收入	1,578.65	1,504.74	1,655.21
4.2 政府性基金收入	1,964.80	2,028.26	1,457.56
其中：国有土地出让收入	1,761.12	1,143.09	1,219.67
5.地方财政总支出	4,584.38	4,255.50	3,611.84
5.1 一般公共预算支出	2,219.34	2,227.24	2,122.21
5.2 政府性基金支出	2,365.04	2,028.26	1,489.63
6.政府专项债务限额	3,832.39	4,559.78	7,087.70
6.1 政府专项债务余额	3,811.20	4,450.39	6,846.00

3、蔡甸区概况

（1）基本情况

蔡甸区位于武汉市西大门，地处长江和汉江夹角地带，京珠、沪蓉高速公

路在此交汇。距武汉中心 10 公里，距汉口火车站、武汉港各 20 公里，距天河机场 30 多公里。蔡甸资源丰富，南湖水质清纯，景点密布；环绕 6 个街镇的沉湖水系，鱼肥水美，百鸟鸣栖，有天然珍稀湿地保护面积 150 万亩；闻名遐迩的莲花湖穿布城关，形成“三面荷花一面柳，满城春光半城湖”的亮丽风貌；境内的“江汉平原第一峰”九真山、佛教圣地嵩阳山，均被列为国家级森林公园。

（2）地理位置

蔡甸区是武汉市辖区，位于武汉市西南部，江汉平原的东向边缘，地跨东经 113°04'~114°13'，北纬 30°15'~30°41'；东北紧连汉阳区，北接东西湖区，西临汉川市，南达仙桃、汉南区，东南临长江，远望江夏。区域东西宽约 40 公里、南北长约 30 公里，全区总行政面积 1,100.8 平方公里。区政府驻于蔡甸街，地处东经 114°02'，北纬 30°35'，为武汉市新 4 城之一，距武汉市主城区中心仅 23 公里。

（3）经济概况

武汉市蔡甸区 2021-2023 年财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	405.29	451.82	484.33
一般公共预算收入（亿元）	89.90	90.51	83.91
地方一般公共预算收入（亿元）	39.39	36.08	37.00
一般公共预算支出（亿元）	89.90	90.51	83.91
地方一般公共预算支出（亿元）	77.07	69.04	65.17
政府性基金收入（亿元）	154.90	106.13	69.11
政府性基金支出（亿元）	154.90	106.13	69.11
政府债券余额（亿元）	164.59	201.25	224.74

2023 年本地区政府专项债限额余额情况

单位：亿元

区划	2023 年限额	2023 年余额
蔡甸区	235.76 亿元	224.74 亿元

2023 年本地区专项债期限结构表

单位：亿元

期限	2023 年
2 年	36,643
3 年	1,146,813
5 年	10,731,124

期限	2023 年
7 年	6,693,958
10 年	9,436,303
15 年	6,077,197
20 年	10,469,900
30 年	4,593,300

(二) 项目实施单位

项目单位情况表

项目单位名称:	武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司
法定代表人/负责人:	肖继仁
注册资本:	22,000 万
地址:	武汉市蔡甸区经济开发区常军大街 104 号
统一社会信用代码:	9142011457493008XM
单位性质:	国有企业
业务范围:	一般项目:以自有资金从事投资活动,工程造价咨询业务,自有资金投资的资产管理服务,物业管理,市政设施管理,信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务),非居住房地产租赁,建筑材料销售,金属材料销售,建筑装饰材料销售,园区管理服务。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)许可项目:建设工程施工,房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
股权结构:	武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局 100%

(三) 项目基本情况

1、项目建设地点与内容

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程	本项目位于蔡甸经济开发区。 项目建设位于蔡甸经济开发区麦山街,东至双丰二路、南至双丰街、西至双丰三路、北至常乐大街。	项目拟实施武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程,总用地面积 128784 平方米(约 193.17 亩),总建筑面积 438334 平方米,其中计容建筑面积为 321957 平方米,不计容建筑面积 116377 平方米,其中地下室建筑面积 112162 平方米(含地下室人防面积 43912 平方米),首层景观架空建筑面积 4215 平方米。本项目拟建设 1 栋小高层及 22 栋高层住宅楼,共建设房屋 2733 套,容积率 2.5,建筑密度 25%,绿地率 30%。设置机动车停车位 3457 辆,其中地面停车位 256 辆,地下停车位 3201 辆,非机动车停车位 1760 辆。

2、项目建设批复情况

审批文件情况表

批复/证照名称	取得时间	发文单位	文件名称	文件号
项目建议书批复	2021 年 3 月 12 日	武汉市蔡甸区发展和改革委员会	《关于武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程项目建议书的批复》	蔡发改投资(2021) 35 号
可研批复	2021 年 3 月 30 日	武汉市蔡甸区发展和改革委员会	《关于武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程可行性研究报告的批复》	蔡发改投资(2021) 51 号
用地预审和选址意见书	办理中			
初步设计批复	2021 年 8 月 31 日	武汉市蔡甸区发展和改革委员会	《关于武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程初步设计的批复》	蔡发改设计(2021) 183 号
建设工程规划许可证	2022 年 6 月 10 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局	建设工程规划许可证	武自规(蔡)建(2022) 1047 号
建设用地规划许可证	2022 年 6 月 2 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局	建设用地规划许可证	武自规(蔡)地(2022) 1024
国有土地使用证	办理中			
环评批复/备案登记	办理中			
建筑工程施工许可证	2022 年 6 月 10 日	武汉市蔡甸区行政审批局	建筑工程施工许可证	420114202206100101

3、项目建设期

实际建设期为 2022 年 6 月-2025 年 9 月。

二、评估要素

(一) 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示,地方政府专项债券存续期内还本付息资金充足,债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.54。可满足项目地方政府专项债及自筹资本金还本付息的要求。对此,我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下:

1、投资估算

根据本项目初设批复,项目静态总投资为 225,863.2 万元。根据方案测算的建设期利及债券发行费用对上述总投资进行了调整,调整后项目总投资为 233,583.20 万元,具体投资估算明细如下表所示:

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	172,446.63	22,446.63		150,000.00		
1	土石方工程	6,791.16			6,791.16		
2	基坑支护	4,400.00			4,400.00		
3	桩基础	9,394.28			9,394.28		
4	地下室	46,164.37			46,164.37		
5	地上部分(住宅及配套)	93,963.33	10,713.14		83,250.19		
5.1	1#	3,252.22			3,252.22		
5.2	2#及物业管理用房	3,301.58			3,301.58		
5.3	3#	3,252.22			3,252.22		
5.4	4#	3,252.22			3,252.22		
5.5	5#及消防控制室	995.29			995.29		
5.6	6#(装配式)	8,141.25			8,141.25		
5.7	7#	6,267.34			6,267.34		
5.8	8#	3,280.33			3,280.33		
5.9	9#(装配式)	8,141.25			8,141.25		
5.1	10#	3,171.38			3,171.38		
5.11	11#	3,171.38			3,171.38		
5.12	12#	3,252.22			3,252.22		
5.13	13#	2,897.43			2,897.43		
5.14	14#及社区工作服务用房	3,708.80			3,708.80		
5.15	15#及社区工作服务用房	3,689.81			3,689.81		
5.16	16#及养老服务用房	2,970.48			2,970.48		
5.17	17#及养老、物业、消防控制室	6,763.38	5,032.79		1,730.59		
5.18	18#	3,252.22			3,252.22		
5.19	19#	3,278.07			3,278.07		
5.2	20#	2,923.08			2,923.08		
5.21	21#	3,252.22			3,252.22		
5.22	22#	2,897.43			2,897.43		
5.23	23#	3,171.38			3,171.38		
5.24	A 区商业	2,459.86	2,459.86				
5.25	B 区商业及社区文化站	656.26	656.26				
5.26	A 区 9 班幼儿园	936.54	936.54				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
5.27	B区6班幼儿园	678.16	678.16				
5.28	社区服务用房	623.28	623.28				
5.29	配电房	271.36	271.36				
5.3	门房	26.09	26.09				
5.31	垃圾站	28.80	28.80				
6	室外配套工程	11,733.49	11,733.49				
二	工程建设其他费用	15,064.04	15,064.04				
1	建设单位管理费	720.00	720.00				
2	工程建设监理费	1,904.28	1,904.28				
3	建设项目前期工作咨询费	58.49	58.49				
4	初设评审及概算审查费	10.00	10.00				
5	节能评估报告编制费	12.00	12.00				
6	环境影响评价费	33.80	33.80				
7	工程勘察费	1,103.66	1,103.66				
8	工程设计费	3,107.13	3,107.13				
9	深基坑设计审查费	93.21	93.21				
10	竣工图编制费	248.57	248.57				
11	劳动安全卫生评审费	60.36	60.36				
12	场地准备及临时设施费	862.23	862.23				
13	工程保险费	603.56	603.56				
14	城市基础设施配套费	2,191.67	2,191.67				
15	防雷审查及检测费	43.83	43.83				
16	建筑消防设施检测服务费	87.67	87.67				
17	垃圾处理费	789.00	789.00				
18	规划红线定位、验线费	34.49	34.49				
19	地形图测量	2.32	2.32				
20	竣工测量	51.80	51.80				
21	招标代理服务费	89.42	89.42				
22	工程造价咨询服务费	1,539.59	1,539.59				
23	高可靠性供电费	298.97	298.97				
24	第三方检测费	862.23	862.23				
25	水土保持方案编制费	20.00	20.00				
26	水土保持补偿费	19.32	19.32				
27	地质灾害评估费	6.44	6.44				
28	绿色建筑咨询费	61.83	61.83				
29	房屋测绘费	59.61	59.61				
30	施工图审查费	88.56	88.56				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
三	预备费	9,375.53	9,375.53				
四	建设用地费	28,977.00	28,977.00				
五	建设投资合计	225,863.20	75,863.20		150,000.00		
六	建设期利息	7,570.00	7,570.00				
七	债券发行费	150.00	150.00				
八	总投资估算	233,583.20	83,583.20		150,000.00		

2、资金筹措

(1) 项目资本金情况

项目资本金为 **83,583.20 万元**，占总投资 35.78%。资本金来源于单位自筹，本项目资本金已经到位 19,348.20 万元，全部用于本项目建设。将根据项目建设进度在建设期内逐步到位，全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金。

(2) 专项债券融资情况表

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2023 年	75,000.00	75,000.00	30 年	3.49%及 3.48%	每半年一次	第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%
2025 年	75,000.00	0	30 年	2.77%	每半年一次	第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%
合计	150,000.00					

截止目前已发行专项债券资金 75,000 元，全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用，形成实物工作量 75,000 元。

(3) 项目建设计划

本项目总投资 233,583.20 万元，建设资金来源为单位自筹资金 83,583.20 万元，专项债券资金 150,000 万元。详见下表：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025 年	合计
资本金	13,583.20	5,000.00	20,000.00	45,000.00	83,583.20
政府专项债		75,000.00		75,000.00	150,000.00
资金筹措小计	13,583.20	80,000.00	20,000.00	120,000.00	233,583.20
工程支出	13,583.20	78,618.75	17,387.50	116,273.75	225,863.20
债券发行费用		75		75	150.00
建设期利息		1,306.25	2,612.50	3,651.25	7,570.00
资金使用小计	13,583.20	80,000.00	20,000.00	120,000.00	233,583.20

（4）市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后需进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、资金覆盖倍数

本项目偿债资金来源为：该项目营业收入主要来源于商业出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告出租收入。项目预期收入总额为 597,668.11 万元，扣除运营成本及相关税费 219,745.82 万元后预计用于资金平衡相关收益为 377,922.29 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.54 倍，可满足项目专项债及自筹资本金还本付息的要求。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程	377,922.29	246,145.00	150,000.00	1.54

4、小结

综上，在项目建设期内，本项目资金能满足项目建设及政府专项债券还本付息的要求。在整个债券存续期本项目专项债券本息资金覆盖倍数超过法定要求的 1.1 倍，资金充足，可以保证债券存续期政府专项债券及自筹资本金还本付息的要求。

（二）资金稳定性

本项目专项债券还本付息以项目经营收入，主要包括人才公寓出租收入、商业出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告出租收入等为基础，扣除经营期运营成本后的净收益，本项目可用于平衡的运营期收益为 377,922.29 万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为 139,347.29 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。

综上，针对武汉蔡甸蓼山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目现金流稳定，可保证债券存续期各年度的还本付息。

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

该项目还款来源为：人才公寓出租收入、商业出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告出租收入。

（二）债券年利率

已发行利率分别为 3.48%与 3.49%；拟发行利率参考 2024 年 6 月 26 日 30 年期债券利率 2.52%的基础上上浮 10BP，拟按 2.77%计算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

1、收入测算

本项目资产及收益归属于武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司，由其进行运营管理，在债券存续期间，项目收益纳入政府性基金收入或专项收入管理，优先用于偿还本项目专项债券本金和利息；项目收入、成本测算期间为 2026 年 1 月-2055 年 12 月。

该项目营业收入主要来源于人才公寓出租收入、商业出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告出租收入、物业管理收入。具体测算如下：

（1）商业出租收入

本项目可用于商业租赁的面积为 9,378.00 m²，通过出租获取租金，据 58 同城显示，蔡甸开发区商铺近一个月每日租金价格 2.33 元/m²-2.5 元/m²左右（月租金 60-80 元/m²），具体如下：

Property Description	Area (m²)	Monthly Rent (元)	Daily Rate (元/m²)
常福九康大道唯一临街十字路口门面出租	93	6500	2.33
驿站转让, 夫妻档月收入2万左右	60	4500	2.5
烧烤店低价转让, 0门槛	106	7500	2.35

按谨慎性原则，本项目商铺租金预计为50.00元/m²·月，在促消费政策的扶持下，消费升级的势头亦将持续。随着消费市场活力不断恢复，实体商业和商户经营也有望逐渐回归正常水平，预计未来商铺租金有望恢复平稳运行态势，综合考虑商铺租金单价增长率取每年增长1%。因此预测出租率80%。

（2）停车位出租收入

根据可研报告及初步设计，项目机动车位共计 3,457 个。根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》和《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清

单》的相关规定，武汉市机动车停放服务收费 2-5 元/小时。根据《武汉市发展和改革委员会关于转发湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》（武发改委价格〔2017〕51 号）以及《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117 号），本项目停车位采用市场调节价。结合蔡甸区小区、公共停车场出租收费情况，小区停车将对外开放，停车费收入按照 3 元/小时考虑，每五年涨 1 元，每日停车时长按白天 8 小时，晚间由于小区居民停车，则不予考虑；考虑到小区原有居民停车收费不归本项目，本项目停车位利用率按照 50%考虑。

项目周边普通停车位租金情况

序号	地 点	租金（元/个·月）	备注
1	金地凤凰街一地下停车场	300	
2	金地中法仟佰汇	280	
3	中海万锦江城	350	

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-1

一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）
机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	2-5 元/小时	鄂价工服〔2016〕151 号、武发改价格〔2016〕174 号、武发改价格〔2017〕51 号
	政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	2-5 元/小时	鄂价工服〔2016〕151 号、武发改价格〔2016〕174 号、武发改价格〔2017〕51 号

（3）充电桩出租收入

本项目设置充电桩 572 个，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格【2014】1668 号）、《湖北省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资【2014】153 号）和《湖北省定价目录》的规定：电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。根据武汉市政府出台电动汽车充电服务费价格政策《市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》（武发改价格【2015】240 号），根据调查了解，目前武汉市充电价格收费标准不一，其中一部分经营企业采用分时波动价格，高峰期充电价格为每千瓦时 1.6 元（电费加服务费），低谷期每千瓦时 0.9 元（电费加服务费）。部分企业采用固定价格，价格水平在每千瓦时 1-1.6 元（电费加服务费），根据充电桩所在区域和经营方式有所不同。考虑到本项目区位条件，收费定价不宜过高，综合考虑按每千瓦时 1.5 元计算，年天数按 365

天计算，参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 1%。

本项目充电桩含慢充和快充，快充功率为 30kw，慢充为 7kw，本项目有快充 272 个，慢充 300 个，电桩功率取中间值为 12.5kw。则一天 24 小时可充电 $12.5 \times 24 = 300$ 度。

武汉市目前汽车充电桩中车桩比预计在 1:1 左右，武汉市目前机动车保有量 400 多万辆，电动车约 39.6% 万辆，随着电动车逐渐替代燃油车，预测本项目充电桩利用率 40%，前两年每年上涨 10%，后每年上涨 5%，增长到 70% 后不再增长。

项目周边新能源充电桩收入情况

序号	地 点	租金（元/度）
1	武汉三侠驾校充电站	2.4
2	武汉巴博士广场充电站	2.6
3	武汉中百仓储沌口充电站	1.85
4	武汉全力北公寓充电站	1.95

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-2

一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	备注
电动汽车充换电服务收费	电动汽车充换电服务收费	各地收费标准在 0.59-0.85 元/千瓦时之间。	宜发改管〔2019〕101 号、荆发改物价发〔2019〕151 号、鄂州发改价格函〔2019〕35 号、黄价环资〔2019〕10 号、咸发价格〔2019〕80 号	准许成本加合理收益

（4）广告收入

1) 停车场包柱灯箱广告收入

本项目地下停车场建筑面积 43,912.00 m² 平方米，预计立柱 5780 根，每个立柱可设置 2-4 面广告，本项目出于谨慎性考虑，每个立柱设置 2 面广告。停车场包柱灯箱广告收费情况如下：



因此，预测本项目停车场包柱灯箱广告单价 0.08 万元/块/月，单价每年上涨 1%，本项目出租率 70%。

2) 停车场灯箱广告收入

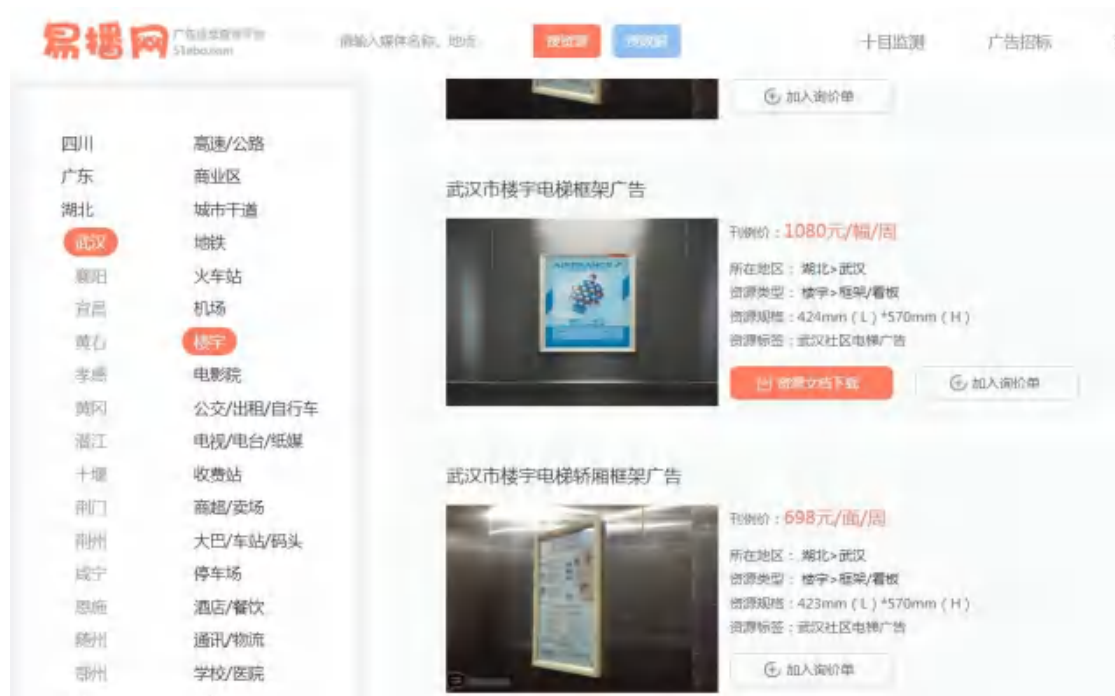
本项目地下停车场建筑面积 43,912.00 m²平方米，预计出入口和行车通道可设置 2*2.5 米的灯箱广告 32 面。停车场灯箱收费情况如下：



因此，预测本项目停车场包柱灯箱广告单价 2 万元/块/月，单价每年上涨 1%，本项目出租率 70%。

3) 电梯广告

本项目建筑面积 43,912.00 m²平方米，建设住宅楼 23 栋（其中：1 栋小高层和 22 栋高层住宅楼），假设每栋 3 个单元，每个单元有 2 个电梯，则有电梯 138 个，每个电梯设 3 面广告，则可设 414 面广告。电梯广告收费情况如下：



因此，预测本项目停车场包柱灯箱广告单价 0.06 万元/块/月，单价每年上涨 1%，本项目出租率 70%。

2、经营成本

本项目根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本项目经营成本费用支出按要素法测算，同时参照类似项目的成本费用数据情况进行科学分析，分别按工资薪金、燃料动力费、维修费、其他费用等测算，非营业成本按照折旧与摊销、财务费用进行测算。

工资薪酬：本项目运营需定员 100 人。参考湖北省统计局数据 2022 年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资 103,308 元。结合本项目实际情况确定人均年工资为 8 万元。运营期内，参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，工资每年上涨 1%。

燃料动力费：本项目配套商业为出租，由租户支付水电燃气费等，本次计算主要是公共区域的水电费以及充电桩电费。

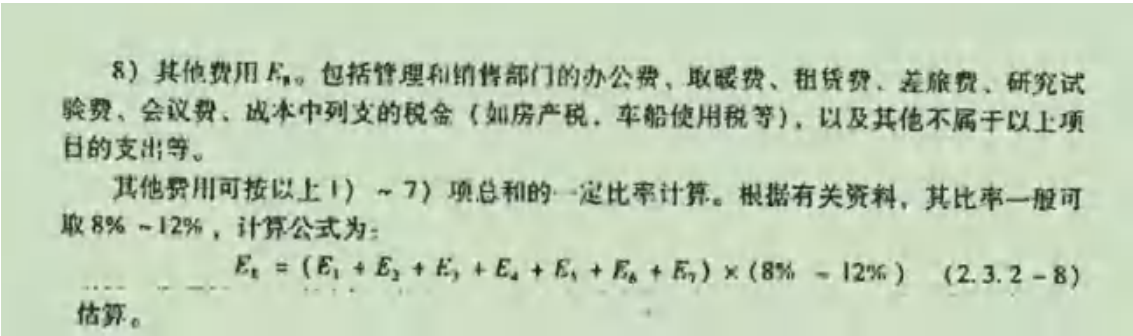
根据可研报告，项目年耗水量 69.4 万 m³，根据《关于印发建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度实施意见的通知》（鄂发改价管〔2020〕413 号）及武汉市出具的《超定额累进加价水费的征收标准》，本项目水费按照 3.5 元/吨计算。项目年耗电量 1608.65 万 kwh，参考《省发改委关于第三监管周期湖北电网输配电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2023〕163 号）、《省发改委关

于湖北电网 2020-2022 年 输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号）等文件，本项目工业用电按 0.783 元/千瓦时计算。

维护维修费：按当年营业收入的 1%计提。参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，企业在实务中对于修理费的计提以营业收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按 1%计提，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符。

其他费用：包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按 10%测算。

《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》部分内容截图



广告成本：广告建造维护成本包括建造成本与维护成本。建造成本通常底板材料的龙骨是由钢结构焊接，包括平面结构和立方体结构。价格在 200-300 元/平方。维护成本主要为联络客户产生的经营费，包括差旅费、宣传费、会务费、接待费等，参照同类企业消费水平及建设单位往年财务数据，广告成本占广告收入的 20%。

3、税费

税费主要涉及增值税、增值税附加、房产税等。

（1）项目增值税

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32 号）文件规定，增值税计算中，项目销项税额计税基数为充电桩收入，适用税率为 13.00%；出租收入、停车位收入，适用税率为 9.00%，其他收入适用税率 6%。

项目可抵扣的进项税额充电桩成本适用 13%，其他均按照 6% 计算；建设投资进项税额可抵扣部分（项目总投资可抵扣部分暂按照工程费用、预备费等的适用税率 9%，工程建设其他费用、发行费用适用税率暂按为 6%）。

（2）增值税附加

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发【1985】19 号），城市维护建设税税率为 7.00%；根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令【2005】448 号），教育费附加率为 3.00%；根据湖北省人民政府《关于进一步降低企业成本增强经济发展新动能的意见》（鄂政办发【2018】13 号），地方教育附加征收率为 1.50%。

（3）房产税

根据国务院 1986 年 9 月 15 日发布《中华人民共和国房产税暂行条例》，从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入 12% 为计税依据。

（4）企业所得税

所得税为应纳税所得额的 25%。

4、债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 150,000 万元，期限为 30 年，已于 2023 年发行两期专项债券，金额分别为 50,000 万元与 25,000 万元，合计 75,000 万元，发行期限均为 30 年，发行利率分别为 3.48% 与 3.49%；其余 75,000 万元计划于 2025 年发行；拟发行利率参考 2024 年 6 月 26 日 30 年期债券利率 2.52% 的基础上上浮 10BP，拟按 2.77% 计算。每半年支付一次利息，第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%。

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额		75,000.00	75,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
2023 年		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
2023 年		25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
2025 年		0.00	0.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
发行合计	75,000.00	0.00	75,000.00	0.00		
2023 年	50,000.00					

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028
2023 年	25,000.00					
2025 年			75,000.00			
还款合计	1,306.25	2,612.50	3,651.25	4,690.00	4,690.00	4,690.00
其中：还本		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年						
2023 年						
2025 年						
利息合计	1,306.25	2,612.50	3,651.25	4,690.00	4,690.00	4,690.00
2023 年	870.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00
2023 年	436.25	872.50	872.50	872.50	872.50	872.50
2025 年	0.00	0.00	1,038.75	2,077.50	2,077.50	2,077.50
期末专项债券余额	75,000.00	75,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
2023 年	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
2023 年	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
2025 年	0.00	0.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00

续

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034
期初专项债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
2023 年	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
2023 年	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
2025 年	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
发行合计						
2023 年						
2023 年						
2025 年						
还款合计	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	8,374.69
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,750.00
2023 年						2,500.00
2023 年						1,250.00
2025 年						
利息合计	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,624.69
2023 年	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,696.50
2023 年	872.50	872.50	872.50	872.50	872.50	850.69
2025 年	2,077.50	2,077.50	2,077.50	2,077.50	2,077.50	2,077.50
期末专项债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	146,250.00
2023 年	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	47,500.00
2023 年	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	23,750.00
2025 年	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00

续

年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
期初专项债券余额	146,250.00	142,500.00	135,000.00	127,500.00	120,000.00	112,500.00
2023 年	47,500.00	45,000.00	42,500.00	40,000.00	37,500.00	35,000.00

2023 年	23,750.00	22,500.00	21,250.00	20,000.00	18,750.00	17,500.00
2025 年	75,000.00	75,000.00	71,250.00	67,500.00	63,750.00	60,000.00
发行合计						
2023 年						
2023 年						
2025 年						
还款合计	8,244.06	11,811.50	11,577.00	11,342.50	11,108.00	10,873.50
其中：还本	3,750.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
2023 年	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
2023 年	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
2025 年		3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00
利息合计	4,494.06	4,311.50	4,077.00	3,842.50	3,608.00	3,373.50
2023 年	1,609.50	1,522.50	1,435.50	1,348.50	1,261.50	1,174.50
2023 年	807.06	763.44	719.81	676.19	632.56	588.94
2025 年	2,077.50	2,025.56	1,921.69	1,817.81	1,713.94	1,610.06
期末专项债券余额	142,500.00	135,000.00	127,500.00	120,000.00	112,500.00	105,000.00
2023 年	45,000.00	42,500.00	40,000.00	37,500.00	35,000.00	32,500.00
2023 年	22,500.00	21,250.00	20,000.00	18,750.00	17,500.00	16,250.00
2025 年	75,000.00	71,250.00	67,500.00	63,750.00	60,000.00	56,250.00

续

年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046
期初专项债券余额	105,000.00	97,500.00	90,000.00	82,500.00	75,000.00	67,500.00
2023 年	32,500.00	30,000.00	27,500.00	25,000.00	22,500.00	20,000.00
2023 年	16,250.00	15,000.00	13,750.00	12,500.00	11,250.00	10,000.00
2025 年	56,250.00	52,500.00	48,750.00	45,000.00	41,250.00	37,500.00
发行合计						
2023 年						
2023 年						
2025 年						
还款合计	10,639.00	10,404.50	10,170.00	9,935.50	9,701.00	9,466.50
其中：还本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
2023 年	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
2023 年	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
2025 年	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00
利息合计	3,139.00	2,904.50	2,670.00	2,435.50	2,201.00	1,966.50
2023 年	1,087.50	1,000.50	913.50	826.50	739.50	652.50
2023 年	545.31	501.69	458.06	414.44	370.81	327.19
2025 年	1,506.19	1,402.31	1,298.44	1,194.56	1,090.69	986.81
期末专项债券余额	97,500.00	90,000.00	82,500.00	75,000.00	67,500.00	60,000.00
2023 年	30,000.00	27,500.00	25,000.00	22,500.00	20,000.00	17,500.00
2023 年	15,000.00	13,750.00	12,500.00	11,250.00	10,000.00	8,750.00
2025 年	52,500.00	48,750.00	45,000.00	41,250.00	37,500.00	33,750.00

续

年份	2047	2048	2049	2050	2051	2052
期初专项债券余额	60,000.00	52,500.00	45,000.00	37,500.00	30,000.00	22,500.00
2023 年	17,500.00	15,000.00	12,500.00	10,000.00	7,500.00	5,000.00
2023 年	8,750.00	7,500.00	6,250.00	5,000.00	3,750.00	2,500.00
2025 年	33,750.00	30,000.00	26,250.00	22,500.00	18,750.00	15,000.00
发行合计						
2023 年						
2023 年						
2025 年						
还款合计	9,232.00	8,997.50	8,763.00	8,528.50	8,294.00	8,059.50
其中：还本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
2023 年	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
2023 年	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
2025 年	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00
利息合计	1,732.00	1,497.50	1,263.00	1,028.50	794.00	559.50
2023 年	565.50	478.50	391.50	304.50	217.50	130.50
2023 年	283.56	239.94	196.31	152.69	109.06	65.44
2025 年	882.94	779.06	675.19	571.31	467.44	363.56
期末专项债券余额	52,500.00	45,000.00	37,500.00	30,000.00	22,500.00	15,000.00
2023 年	15,000.00	12,500.00	10,000.00	7,500.00	5,000.00	2,500.00
2023 年	7,500.00	6,250.00	5,000.00	3,750.00	2,500.00	1,250.00
2025 年	30,000.00	26,250.00	22,500.00	18,750.00	15,000.00	11,250.00

续

年份	2053	2054	2055	合计
期初专项债券余额	15,000.00	7,500.00	3,750.00	
2023 年	2,500.00	0.00	0.00	
2023 年	1,250.00	0.00	0.00	
2025 年	11,250.00	7,500.00	3,750.00	
发行合计				150,000.00
2023 年				50,000.00
2023 年				25,000.00
2025 年				75,000.00
还款合计	7,825.00	3,905.81	3,801.94	246,145.00
其中：还本	7,500.00	3,750.00	3,750.00	150,000.00
2023 年	2,500.00			50,000.00
2023 年	1,250.00			25,000.00
2025 年	3,750.00	3,750.00	3,750.00	75,000.00
利息合计	325.00	155.81	51.94	96,145.00
2023 年	43.50	0.00	0.00	35,670.00
2023 年	21.81	0.00	0.00	17,886.25
2025 年	259.69	155.81	51.94	42,588.75
期末专项债券余额	7,500.00	3,750.00	0.00	
2023 年	0.00	0.00	0.00	

年份	2053	2054	2055	合计
2023 年	0.00	0.00	0.00	
2025 年	7,500.00	3,750.00	0.00	

（二）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

经初步测算，在债券存续期（2026-2055 年）内，项目经营活动产生的净现金流入 377,922.29 万元，还本付息后，期末现金结余 139,347.29 万元，支付债券本金 150,000.00 万元，支付本项目利息 96,145.00 万元，支付本项目本息 246,145.00 万元，则本项目债券本息的资金覆盖倍数为 1.54，覆盖倍数大于 1.1，满足还本付息要求。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障还本。项目现金流量测算情况详见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计可用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程	377,922.29	246,145.00	150,000.00	1.54

五、风险分析

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益 变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.38	1.46	1.54	1.61	1.69
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.60	1.57	1.54	1.52	1.48

结合上述本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，第一期债券存续期内年度和债券整体存续期内年度专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、结论

经上述测算，在债券存续期内，各项收入测算是有可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有可研报告及相关案例为依据，项目成本预测完整、准确、合理。

本项目经营活动产生的净现金流入为 377,922.29 万元,支付本项目本息 246,145.00 万元，可以覆盖本息，还本付息后，期末现金结余 139,347.29 万元，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，则本项目对整个债券本息的资金覆盖倍数为 1.54，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以人才公寓出租收入、商业出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告出租收入所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请政府专项债券的方式，项目满足专项债券的发行要求，项目有发行政府专项债券的需求，项目净收益能覆盖政府专项债券本息，项目能实现收益覆盖自平衡。

附件：

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	商业出租收入	450.14	454.65	459.19	463.78	468.42	473.11
	单价(元/m².月)	50.00	50.50	51.01	51.52	52.03	52.55
	面积（m²）	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收入	456.32	912.65	912.65	912.65	912.65	1,216.86
	单价(元/小时)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
	时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（个）	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	充电桩收入	3,758.04	4,744.53	5,271.17	5,807.87	6,354.78	6,912.04
	单价（元/KW）	1.50	1.52	1.53	1.55	1.56	1.58
	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	每小时充电（KW）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
	数量（个）	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00
	使用率	0.40	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70
4	广告收入	4,605.05	4,651.10	9,395.22	9,489.17	9,584.06	9,679.90
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	3,884.16	3,923.00	7,924.46	8,003.71	8,083.74	8,164.58
	单价（万元/块、月）	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.2	停车场灯箱广告收入	268.80	271.49	548.41	553.89	559.43	565.02
	单价（万元/块、月）	2.00	2.02	2.04	2.06	2.08	2.10
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.3	电梯广告	452.09	456.61	922.35	931.57	940.89	950.30
	单价（万元/块、月）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入总计		9,269.55	10,762.93	16,038.23	16,673.47	17,319.91	18,281.91

续

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	商业出租收入	477.84	482.62	487.44	492.32	497.24
	单价(元/m².月)	53.08	53.61	54.14	54.68	55.23
	面积 (m²)	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收入	1,216.86	1,216.86	1,216.86	1,216.86	1,521.08
	单价(元/小时)	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00
	时长 (小时)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量 (个)	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	充电桩收入	6,981.16	7,050.97	7,121.48	7,192.70	7,264.62
	单价 (元/KW)	1.59	1.61	1.62	1.64	1.66
	时长 (小时)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	每小时充电 (KW)	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
	数量 (个)	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4	广告收入	9,776.70	9,874.47	9,973.21	10,072.95	10,173.67
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	8,246.23	8,328.69	8,411.98	8,496.10	8,581.06
	单价 (万元/块、月)	0.08	0.09	0.09	0.09	0.09
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.2	停车场灯箱广告收入	570.67	576.38	582.14	587.97	593.84
	单价 (万元/块、月)	2.12	2.14	2.17	2.19	2.21
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.3	电梯广告	959.80	969.40	979.09	988.88	998.77
	单价 (万元/块、月)	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入总计		18,452.56	18,624.92	18,798.99	18,974.83	19,456.61

续

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	商业出租收入	502.21	507.23	512.31	517.43	522.60
	单价(元/m².月)	55.78	56.34	56.90	57.47	58.05
	面积 (m²)	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收入	1,521.08	1,521.08	1,521.08	1,521.08	1,825.30

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	单价(元/小时)	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00
	时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（个）	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	充电桩收入	7,337.27	7,410.64	7,484.75	7,559.60	7,635.19
	单价（元/KW）	1.67	1.69	1.71	1.72	1.74
	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	每小时充电（KW）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
	数量（个）	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4	广告收入	10,275.41	10,378.17	10,481.95	10,586.77	10,692.64
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	8,666.87	8,753.54	8,841.07	8,929.48	9,018.78
	单价（万元/块、月）	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.2	停车场灯箱广告收入	599.78	605.78	611.84	617.96	624.14
	单价（万元/块、月）	2.23	2.25	2.28	2.30	2.32
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.3	电梯广告	1,008.76	1,018.85	1,029.04	1,039.33	1,049.72
	单价（万元/块、月）	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入总计		19,635.97	19,817.12	20,000.09	20,184.88	20,675.73

续

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	商业出租收入	527.83	533.11	538.44	543.82	549.26
	单价(元/m².月)	58.63	59.22	59.81	60.41	61.01
	面积（m²）	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收入	1,825.30	1,825.30	1,825.30	1,825.30	2,129.51
	单价(元/小时)	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00
	时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（个）	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3	充电桩收入	7,711.55	7,788.66	7,866.55	7,945.21	8,024.67
	单价（元/KW）	1.76	1.78	1.79	1.81	1.83
	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	每小时充电（KW）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
	数量（个）	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4	广告收入	10,799.57	10,907.56	11,016.64	11,126.80	11,238.07
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	9,108.97	9,200.06	9,292.06	9,384.98	9,478.83
	单价（万元/块、月）	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.2	停车场灯箱广告收入	630.38	636.68	643.05	649.48	655.97
	单价（万元/块、月）	2.35	2.37	2.39	2.42	2.44
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.3	电梯广告	1,060.22	1,070.82	1,081.53	1,092.34	1,103.27
	单价（万元/块、月）	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入总计		20,864.25	21,054.63	21,246.93	21,441.13	21,941.51

续

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	商业出租收入	554.75	560.30	565.90	571.56	577.28
	单价(元/m².月)	61.62	62.24	62.86	63.49	64.12
	面积（m²）	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收入	2,129.51	2,129.51	2,129.51	2,129.51	2,433.73
	单价(元/小时)	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00
	时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（个）	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	充电桩收入	8,104.91	8,185.96	8,267.82	8,350.50	8,434.00
	单价（元/KW）	1.85	1.87	1.89	1.90	1.92
	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	每小时充电（KW）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	数量（个）	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4	广告收入	11,350.44	11,463.95	11,578.59	11,694.38	11,811.32
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	9,573.61	9,669.35	9,766.04	9,863.71	9,962.34
	单价（万元/块、月）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.2	停车场灯箱广告收入	662.53	669.16	675.85	682.61	689.44
	单价（万元/块、月）	2.46	2.49	2.51	2.54	2.56
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.3	电梯广告	1,114.30	1,125.44	1,136.70	1,148.06	1,159.54
	单价（万元/块、月）	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入总计		22,139.61	22,339.72	22,541.82	22,745.95	23,256.33

续

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	商业出租收入	583.05	588.88	594.77	600.72	15,658.20
	单价(元/m².月)	64.76	65.41	66.06	66.73	
	面积（m²）	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	
2	停车位收入	2,433.73	2,433.73	2,433.73	2,433.73	49,739.32
	单价(元/小时)	8.00	8.00	8.00	8.00	
	时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	
	数量（个）	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	
3	充电桩收入	8,518.34	8,603.53	8,689.56	8,776.46	221,154.53
	单价（元/KW）	1.94	1.96	1.98	2.00	
	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	
	每小时充电（KW）	12.50	12.50	12.50	12.50	
	数量（个）	572.00	572.00	572.00	572.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	
4	广告收入	11,929.44	12,048.73	12,169.22	12,290.91	311,116.06
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	10,061.97	10,162.59	10,264.21	10,366.85	262,413.02

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
	单价（万元/块、月）	0.10	0.10	0.11	0.11	
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	
4.2	停车场灯箱广告收入	696.33	703.29	710.33	717.43	18,160.07
	单价（万元/块、月）	2.59	2.62	2.64	2.67	
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	
4.3	电梯广告	1,171.14	1,182.85	1,194.68	1,206.63	30,542.97
	单价（万元/块、月）	0.08	0.08	0.08	0.08	
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	
收入总计		23,464.56	23,674.87	23,887.28	24,101.82	597,668.11

项目预测经营成本

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	工资	800.00	808.00	163.22	164.85	166.50	168.16
	每人每年	8.00	8.08	8.16	8.24	8.32	8.41
	人数	100.00	100.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	其他成本	1,249.90	1,414.97	1,930.77	2,000.82	2,072.09	2,178.07
3.1	维护维修费	926.96	1,076.29	1,603.82	1,667.35	1,731.99	1,828.19
3.2	其他费用	322.94	338.68	326.95	333.47	340.10	349.88
4	广告成本	921.01	930.22	1,879.04	1,897.83	1,916.81	1,935.98
成本合计		4,473.38	4,655.66	5,475.50	5,565.97	5,657.87	5,784.68

续

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	工资	169.84	171.54	173.26	174.99	176.74
	每人每年	8.49	8.58	8.66	8.75	8.84
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	其他成本	2,197.02	2,216.14	2,235.46	2,254.97	2,308.15
3.1	维护维修费	1,845.26	1,862.49	1,879.90	1,897.48	1,945.66
3.2	其他费用	351.76	353.65	355.56	357.49	362.49
4	广告成本	1,955.34	1,974.89	1,994.64	2,014.59	2,034.73
成本总计		5,824.67	5,865.04	5,905.83	5,947.02	6,022.09

续

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	工资	178.51	180.29	182.09	183.92	185.76
	每人每年	8.93	9.01	9.10	9.20	9.29
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	其他成本	2,328.06	2,348.16	2,368.47	2,388.98	2,443.15
3.1	维护维修费	1,963.60	1,981.71	2,000.01	2,018.49	2,067.57
3.2	其他费用	364.46	366.45	368.46	370.49	375.58
4	广告成本	2,055.08	2,075.63	2,096.39	2,117.35	2,138.53
成本总计		6,064.12	6,106.55	6,149.42	6,192.72	6,269.91

续

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	工资	187.61	189.49	191.38	193.30	195.23
	每人每年	9.38	9.47	9.57	9.66	9.76

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	其他成本	2,464.07	2,485.20	2,506.54	2,528.10	2,583.34
3.1	维护维修费	2,086.42	2,105.46	2,124.69	2,144.11	2,194.15
3.2	其他费用	377.65	379.74	381.85	383.99	389.19
4	广告成本	2,159.91	2,181.51	2,203.33	2,225.36	2,247.61
成本总计		6,314.06	6,358.67	6,403.72	6,449.23	6,528.65

续

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	工资	197.18	199.15	201.15	203.16	205.19
	每人每年	9.86	9.96	10.06	10.16	10.26
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	其他成本	2,605.32	2,627.53	2,649.96	2,672.62	2,728.96
3.1	维护维修费	2,213.96	2,233.97	2,254.18	2,274.60	2,325.63
3.2	其他费用	391.36	393.56	395.78	398.02	403.33
4	广告成本	2,270.09	2,292.79	2,315.72	2,338.88	2,362.26
成本总计		6,575.06	6,621.94	6,669.30	6,717.13	6,798.88

续

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	工资	207.24	209.31	211.41	213.52	6,851.99
	每人每年	10.36	10.47	10.57	10.68	
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	45,074.10

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	7,287.00
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	37,787.10
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	
3	其他成本	2,752.08	2,775.42	2,798.99	2,822.80	70,936.09
3.1	维护维修费	2,346.46	2,367.49	2,388.73	2,410.18	59,766.80
3.2	其他费用	405.62	407.93	410.26	412.62	11,169.29
4	广告成本	2,385.89	2,409.75	2,433.84	2,458.18	62,223.18
成本总计		6,847.68	6,896.95	6,946.71	6,996.97	185,085.36

项目税费预测明细表

单位：万元

项目		期初进项税	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项 增值 税	租赁收入		74.85	37.54	37.91	38.29	38.68	39.06
	充电桩收入		432.34	2.86	2.89	2.92	2.95	2.97
	广告收入		260.66	530.83	530.83	530.83	530.83	530.83
	销项增值税合计		767.85	571.23	571.63	572.04	572.46	572.86
可抵扣		15,865.52	295.73	305.60	388.50	393.53	398.64	405.72
应纳增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附件税（3%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税			9.27	10.76	16.04	16.67	17.32	18.28
房产税			54.02	54.56	55.10	55.65	56.21	56.77
应纳税额			63.29	65.32	71.14	72.32	73.53	75.05
企业所得税			0.00	0.00	0.00	0.00	1.03	209.45

续

项目		期初进项税	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项 增值 税	租赁收入		39.45	39.85	40.25	40.65	41.06
	充电桩收入		3.00	3.03	3.06	3.10	3.13
	广告收入		530.83	530.83	530.83	530.83	530.83
	销项增值税合计		573.28	573.71	574.14	574.58	575.02
可抵扣		15,865.52	407.89	410.08	412.29	414.52	418.67

应纳增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附件税（3%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税		18.45	18.62	18.80	18.97	19.46
房产税		57.34	57.91	58.49	59.08	59.67
应纳税额		75.79	76.53	77.29	78.05	79.13
企业所得税		241.93	274.74	324.20	390.33	537.38

续

项目		期初进项 税	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
销项 增值 税	租赁收入		41.47	41.88	42.30	42.72	43.15
	充电桩收入		3.16	3.19	3.22	3.25	3.29
	广告收入		530.83	530.83	530.83	530.83	530.83
	销项增值税合计		575.46	575.90	576.35	576.80	577.27
可抵扣		15,865.52	420.95	423.25	425.58	427.93	432.19
应纳增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附件税（3%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税			19.64	19.82	20.00	20.18	20.68
房产税			60.27	60.87	61.48	62.09	62.71
应纳税额			79.91	80.69	81.48	82.27	83.39
企业所得税			630.14	723.25	816.70	910.50	1,072.26

续

项目		期初进项 税	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
销项 增值 税	租赁收入		43.58	44.02	44.46	44.90	45.35
	充电桩收入		3.32	3.35	3.39	3.42	3.45
	广告收入		530.83	530.83	530.83	530.83	530.83
	销项增值税合计		577.73	578.20	578.68	579.15	579.63
可抵扣		15,865.52	434.59	437.00	439.45	441.91	446.30
应纳增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附件税（3%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税			20.86	21.05	21.25	21.44	21.94
房产税			63.34	63.97	64.61	65.26	65.91
应纳税额			84.20	85.02	85.86	86.70	87.85
企业所得税			1,166.77	1,261.63	1,356.86	1,452.45	1,616.03

续

项目		期初进项 税	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
销项 增值 税	租赁收入		45.81	46.26	46.73	47.19	47.67
	充电桩收入		3.49	3.52	3.56	3.59	3.63
	广告收入		530.83	530.83	530.83	530.83	530.83
	销项增值税合计		580.13	580.61	581.12	581.61	582.13
可抵扣		15,865.52	448.82	451.36	453.93	456.52	461.03
应纳增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附加税（3%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税			22.14	22.34	22.54	22.75	23.26
房产税			66.57	67.24	67.91	68.59	69.27
应纳税额			88.71	89.58	90.45	91.34	92.53
企业所得税			1,712.36	1,809.08	1,906.17	2,003.65	2,169.13

续

项目		期初进项 税	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
销项 增值 税	租赁收入		48.14	48.62	49.11	49.60	1,330.55
	充电桩收入		3.67	3.70	3.74	3.78	527.97
	广告收入		530.83	530.83	530.83	530.83	15,654.73
	销项增值税合计		582.64	583.15	583.68	584.21	17,513.25
可抵扣		15,865.52	463.68	466.35	469.05	471.77	12,722.83
应纳增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附加税（3%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税			23.46	23.67	23.89	24.10	597.65
房产税			69.97	70.67	71.37	72.09	1,878.98
应纳税额			93.43	94.34	95.26	96.19	2,476.63
企业所得税			2,267.39	2,366.05	2,448.77	2,515.58	32,183.82

项目利润表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
含税收入	9,269.55	10,762.93	16,038.23	16,673.47	17,319.91	18,281.91
不含税收入	8,501.70	10,191.70	15,466.60	16,101.43	16,747.45	17,709.05
含税成本	4,473.38	4,655.66	5,475.50	5,565.97	5,657.87	5,784.68
不含税成本	4,177.65	4,350.06	5,087.00	5,172.44	5,259.23	5,378.96
税费	63.29	65.32	71.14	72.32	73.53	75.05
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39
利息	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00

利润总额	-7,323.63	-5,808.07	-1,275.94	-727.73	-169.70	670.65
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	1.03	209.45
净利润	-7,323.63	-5,808.07	-1,275.94	-727.73	-170.73	461.20

续

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
含税收入	18,452.56	18,624.92	18,798.99	18,974.83	19,456.61
不含税收入	17,879.28	18,051.21	18,224.85	18,400.25	18,881.59
含税成本	5,824.67	5,865.04	5,905.83	5,947.02	6,022.09
不含税成本	5,416.78	5,454.96	5,493.54	5,532.50	5,603.42
税费	75.79	76.53	77.29	78.05	79.13
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39
利息	4,690.00	4,690.00	4,624.69	4,494.06	4,311.50
利润总额	802.32	935.33	1,134.94	1,401.25	1,993.15
企业所得税	241.93	274.74	324.20	390.33	537.38
净利润	560.39	660.59	810.74	1,010.92	1,455.78

续

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
含税收入	19,635.97	19,817.12	20,000.09	20,184.88	20,675.73
不含税收入	19,060.51	19,241.22	19,423.74	19,608.08	20,098.46
含税成本	6,064.12	6,106.55	6,149.42	6,192.72	6,269.91
不含税成本	5,643.17	5,683.30	5,723.84	5,764.79	5,837.72
税费	79.91	80.69	81.48	82.27	83.39
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39
利息	4,077.00	3,842.50	3,608.00	3,373.50	3,139.00
利润总额	2,366.04	2,740.34	3,116.03	3,493.13	4,143.95
企业所得税	630.14	723.25	816.70	910.50	1,072.26
净利润	1,735.91	2,017.09	2,299.33	2,582.63	3,071.69

续

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
含税收入	20,864.25	21,054.63	21,246.93	21,441.13	21,941.51
不含税收入	20,286.52	20,476.43	20,668.25	20,861.98	21,361.88
含税成本	6,314.06	6,358.67	6,403.72	6,449.23	6,528.65
不含税成本	5,879.47	5,921.67	5,964.27	6,007.32	6,082.35
税费	84.20	85.02	85.86	86.70	87.85
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39
利息	2,904.50	2,670.00	2,435.50	2,201.00	1,966.50
利润总额	4,523.95	4,905.34	5,288.22	5,672.57	6,330.79
企业所得税	1,166.77	1,261.63	1,356.86	1,452.45	1,616.03
净利润	3,357.18	3,643.70	3,931.35	4,220.11	4,714.76

续

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
含税收入	22,139.61	22,339.72	22,541.82	22,745.95	23,256.33
不含税收入	21,559.48	21,759.11	21,960.70	22,164.34	22,674.20

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
含税成本	6,575.06	6,621.94	6,669.30	6,717.13	6,798.88
不含税成本	6,126.24	6,170.58	6,215.37	6,260.61	6,337.85
税费	88.71	89.58	90.45	91.34	92.53
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39
利息	1,732.00	1,497.50	1,263.00	1,028.50	794.00
利润总额	6,718.14	7,107.06	7,497.49	7,889.50	8,555.42
企业所得税	1,712.36	1,809.08	1,906.17	2,003.65	2,169.13
净利润	5,005.78	5,297.99	5,591.32	5,885.85	6,386.29

续

项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
含税收入	23,464.56	23,674.87	23,887.28	24,101.82	597,668.11
不含税收入	22,881.92	23,091.72	23,303.60	23,517.61	580,154.86
含税成本	6,847.68	6,896.95	6,946.71	6,996.97	185,085.36
不含税成本	6,384.00	6,430.60	6,477.66	6,525.20	172,362.53
税费	93.43	94.34	95.26	96.19	2,476.63
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	206,831.80
利息	559.50	325.00	155.81	51.94	88,575.00
利润总额	8,950.60	9,347.39	9,680.47	9,949.89	109,908.90
企业所得税	2,267.39	2,366.05	2,448.77	2,515.58	32,183.82
净利润	6,683.21	6,981.34	7,231.69	7,434.31	77,725.08

项目现金流量表

单位：万元

年 份		2022	2023	2024	2025	2026
现金流入	运营收入					9,269.55
	资本金	13583.2	5000	20000	45000	
	债券资金	0	75000	0	75000	
现金流入总额			80,000.00	20,000.00	120,000.00	9,269.55
现金流出	工程支出	13583.2	78618.75	17387.5	116273.75	
	运营期资金流出					4536.67
	债券发行费用	-	75.00	-	75.00	
	债券付息		1,306.25	2,612.50	3,651.25	4,690.00
	债券还本		0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额			80,000.00	20,000.00	120,000.00	9,226.67
当年现金净流量			0.00	0.00	0.00	42.88
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	0.00	42.88
可用于专项债券还本付息的净收益						4,732.88

续

年 份		2027	2028	2029	2030	2031
现金流入	运营收入	10,762.93	16,038.23	16,673.47	17,319.91	18,281.91
	资本金					
	债券资金					
现金流入总额		10,762.93	16,038.23	16,673.47	17,319.91	18,281.91
现金流出	工程支出					
	运营期资金流出	4720.97	5546.64	5638.29	5732.43	6069.18
	债券发行费用					
	债券付息	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00
	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额		9,410.97	10,236.64	10,328.29	10,422.43	10,759.18
当年现金净流量		1,351.95	5,801.58	6,345.18	6,897.48	7,522.73
期末项目累计现金结存额		1,394.84	7,196.42	13,541.60	20,439.08	27,961.81
可用于专项债券还本付息的净收益		6,041.95	10,491.58	11,035.18	11,587.48	12,212.73

续

年 份		2032	2033	2034	2035	2036
现金流入	运营收入	18,452.56	18,624.92	18,798.99	18,974.83	19,456.61
	资本金					
	债券资金					
现金流入总额		18,452.56	18,624.92	18,798.99	18,974.83	19,456.61
现金流出	工程支出					
	运营期资金流出	6142.39	6216.31	6307.32	6415.40	6638.59
	债券发行费用					
	债券付息	4,690.00	4,690.00	4,624.69	4,494.06	4,311.50
	债券还本	0.00	0.00	3,750.00	3,750.00	7,500.00
现金流出总额		10,832.39	10,906.31	14,682.01	14,659.46	18,450.09
当年现金净流量		7,620.18	7,718.61	4,116.98	4,315.37	1,006.52
期末项目累计现金结存额		35,581.99	43,300.60	47,417.59	51,732.96	52,739.48
可用于专项债券还本付息的净收益		12,310.18	12,408.61	12,491.67	12,559.44	12,818.02

续

年 份		2037	2038	2039	2040	2041
现金流入	运营收入	19,635.97	19,817.12	20,000.09	20,184.88	20,675.73
	资本金					
	债券资金					
现金流入总额		19,635.97	19,817.12	20,000.09	20,184.88	20,675.73

年 份		2037	2038	2039	2040	2041
现金 流出	工程支出					
	运营期资金流出	6774.16	6910.48	7047.59	7185.49	7425.56
	债券发行费用					
	债券付息	4,077.00	3,842.50	3,608.00	3,373.50	3,139.00
	债券还本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
现金流出总额		18,351.16	18,252.98	18,155.59	18,058.99	18,064.56
当年现金净流量		1,284.81	1,564.14	1,844.50	2,125.89	2,611.17
期末项目累计现金结存额		54,024.29	55,588.42	57,432.92	59,558.81	62,169.98
可用于专项债券还本付息的 净收益		12,861.81	12,906.64	12,952.50	12,999.39	13,250.17

续

年 份		2042	2043	2044	2045	2046
现金 流入	运营收入	20,864.25	21,054.63	21,246.93	21,441.13	21,941.51
	资本金					
	债券资金					
现金流入总额		20,864.25	21,054.63	21,246.93	21,441.13	21,941.51
现金 流出	工程支出					
	运营期资金流出	7565.03	7705.33	7846.45	7988.38	8232.53
	债券发行费用					
	债券付息	2,904.50	2,670.00	2,435.50	2,201.00	1,966.50
	债券还本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
现金流出总额		17,969.53	17,875.33	17,781.95	17,689.38	17,699.03
当年现金净流量		2,894.71	3,179.30	3,464.98	3,751.75	4,242.49
期末项目累计现金结存额		65,064.69	68,243.99	71,708.96	75,460.71	79,703.20
可用于专项债券还本付息的 净收益		13,299.21	13,349.30	13,400.48	13,452.75	13,708.99

续

年 份		2047	2048	2049	2050	2051
现金 流入	运营收入	22,139.61	22,339.72	22,541.82	22,745.95	23,256.33
	资本金					
	债券资金					
现金流入总额		22,139.61	22,339.72	22,541.82	22,745.95	23,256.33
现金 流出	工程支出					
	运营期资金流出	8376.13	8520.59	8665.92	8812.12	9060.54
	债券发行费用					
	债券付息	1,732.00	1,497.50	1,263.00	1,028.50	794.00
	债券还本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00

年 份	2047	2048	2049	2050	2051
现金流出总额	17,608.13	17,518.09	17,428.92	17,340.62	17,354.54
当年现金净流量	4,531.48	4,821.63	5,112.90	5,405.33	5,901.78
期末项目累计现金结存额	84,234.68	89,056.30	94,169.21	99,574.54	105,476.33
可用于专项债券还本付息的 净收益	13,763.48	13,819.13	13,875.90	13,933.83	14,195.78

续

年 份		2052	2053	2054	2055	合计
现金 流入	运营收入	23,464.56	23,674.87	23,887.28	24,101.82	597,668.11
	资本金					70,000.00
	债券资金					150,000.00
现金流入总额		23,464.56	23,674.87	23,887.28	24,101.82	817,668.11
现金 流出	工程支出					212,280.00
	运营期资金流出	9208.49	9357.33	9490.75	9608.74	219,745.82
	债券发行费用					150.00
	债券付息	559.50	325.00	155.81	51.94	96,145.00
	债券还本	7,500.00	7,500.00	3,750.00	3,750.00	150,000.00
现金流出总额		17,267.99	17,182.33	13,396.56	13,410.67	678,320.82
当年现金净流量		6,196.56	6,492.54	10,490.72	10,691.14	139,347.29
期末项目累计现金结存额		111,672.89	118,165.43	128,656.15	139,347.29	
可用于专项债券还本付息的 净收益		14,256.06	14,317.54	14,396.53	14,493.08	377,922.29

湖北省政府 2025 年度专项债券
宜城市楚皇城大遗址保护开发项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



致同会计师事务所武汉分所(特殊普通合伙)

目 录

一、项目概述	1
(一) 建设地点	2
(二) 建设规模与内容	3
(三) 建设工期	3
(四) 审批文件	3
二、评估分析	4
(一) 资金充足性	4
(二) 资金稳定性	7
三、风险分析	7
四、评估结论	8
附表 1: 还本付息表	9
附表 2: 项目运营收入、支出	11
附表 3: 现金流量模拟测算表	33
附表 4: 压力测试表	37

**湖北省政府 2025 年度专项债券
宜城市楚皇城大遗址保护开发项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告**

致同咨字（2025）第 420FC0044 号

我们接受委托，对宜城市楚皇城大遗址保护开发项目进行财务评估咨询并出具报告。

结合历史数据、收费标准等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位各项收入成本预测假设的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

一、项目概述

(1) 襄阳市经济社会概述

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据表

金额单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	5,309.43	5,827.80	5,843.00	6,102.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,214.00	43,893.00	46,526.58	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,715.00	22,496.00	24,070.72	未披露
4.地方财政总收入	282.45	366.70	476.60	未披露
4.1 地方公共预算收入	84.38	220.90	265.60	285.50
其中：税收收入	61.47	167.66	未披露	未披露
非税收入	22.91	53.24	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	198.07	145.80	211.00	232.10
5.地方财政总支出	471.99	914.10	10,055.40	1,135.10
5.1 一般公共预算支出	211.66	630.50	704.80	802.70
5.2 政府性基金支出	260.33	283.60	350.60	332.40

(2) 宜城市经济社会概述

宜城市，湖北省辖县级市，由襄阳市代管。位于湖北省西北部、汉江中游，东界随州市随县、枣阳市，西邻南漳县，南接荆门市钟祥市，北抵襄州区、襄城区。宜城属亚热带季风性湿润气候，四季分明。春秋季短，冬夏季长。冬半年盛行偏北风，夏半年盛行偏南风。冬冷夏热，陆性率 64%，有典型的大陆气候特征。年平均气温 15 至 16℃，境内各地年平均气温相差不超过 0.5℃。气温一般 1 月为最冷，平均 2.6℃，7 月最热，平均 28℃。2021-2023 年，宜城市财政数据如下：

宜城市财政经济数据表

金额单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1.地区生产总值（GDP）	409.49	450.00	未公示
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,386.00	40,996.00	未公示
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,273.00	24,322.00	未公示
4.地方财政总收入	18.18	17.24	61.36
4.1 地方公共预算收入	11.79	12.80	14.08
其中：税收收入	8.79	9.48	10.91
非税收入	2.82	3.32	未公示
4.2 政府性基金收入	9.23	4.44	18.79
其中：国有土地使用权出让收益	8.19	4.05	6.67
5.地方财政总支出	55.15	68.47	61.30
5.1 一般公共预算支出	51.15	46.50	53.59
5.2 政府性基金支出	94.17	21.97	18.76
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.19	未公示	未公示

项目建设具体情况如下：

(一) 建设地点

项目位于宜城市郑集镇。

（二）建设规模与内容

建设内容：以楚皇城遗址为核心，结合城市发展、人文环境、以及片区更新需求，塑造多元复合的主题性空间，打造全新文化模式下、以楚为特色、千年古金同时呈现的遗址公园。

建设规模：本项目总用地面积 187,461.78 平方米。主要建设内容包括：包括遗址公园风景区、游客集散中心、综合服务区、文化休闲区的建筑改造及新建工程；并完成垃圾站、公厕、停车场，及水电、消防等配套工程建设。所涉及建筑总面积 12,912.14 平方米，其中改造建筑面积 12,567.48 平方米、新建建筑面积 248.98 平方米、新建构筑物面积 95.68 平方米。

（三）建设工期

本项目建设期为 27 个月（2023 年 9 月至 2025 年 12 月）。

（四）审批文件

审批文件情况详见下表：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2022 年 11 月 11 日	宜城市发展和改革委员会	《关于批复<宜城市楚皇城大遗址保护开发项目可行性研究报告>的通知》	宜发改审批〔2022〕246 号
初步设计批复	2024 年 8 月 7 日	宜城市发展和改革委员会	《关于宜城市楚皇城大遗址保护开发项目初步设计的批复》	宜发改审批〔2024〕127 号
用地预审和选址意见书	2024 年 11 月 28 日		《省人民政府关于宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设用地的批复》	鄂政土批〔2024〕1461 号
建设用地规划许可证	办理中			
土地使用权证	办理中			
环评批复/备案登记	办理中			

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设工程规划许可证	办理中			
建筑工程施工许可证	办理中			

二、评估分析

2017年财政部公布《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）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《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的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对宜城市楚皇城大遗址保护开发项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 7,000.00 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.38，本息资金覆盖倍数为 1.36。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1、投资估算

本项目总投资估算为 10,206.15 万元，其中：静态投资总投资 9,917.10 万元，建设期利息 282.05 万元，发行费用 7.00 万元。其中各项明细数据详见表 1：

表 1：项目总投资表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	建安工程费用	7,342.11	0.00	0.00	0.00	7,342.11
1	遗址公园风景区（北段）	2,145.96				2,145.96

序号	名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合 计
2	遗址公园风景区（南段）	1,841.94				1,841.94
3	综合服务区	1,533.54				1,533.54
4	游客集散中心	995.30				995.30
5	文化休闲区	825.37				825.37
二	工程建设其他费用				922.96	922.96
1	土地取得费				1,238.78	1,238.78
2	预备费				413.25	413.25
3	建设投资合计	7,342.11	0.00	0.00	2,574.99	9,917.10
4	建设期利息				282.05	282.05
三	债券发行费用				7.00	7.00
四	总投资合计	7,342.11	0.00	0.00	2,864.04	10,206.15

2、资金筹措

（1）自筹资本金

本项目总投资 10,206.15 万元，其中项目自筹资金 3,206.15 万元，占总投资的比例 31.41%，来源为建设单位自筹。

（2）专项债券

本项目总投资 10,206.15 万元，其中 68.59%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 7,000.00 万元，本项目于 2023 年湖北省政府专项债券（六十七期）已成功公开发发行 3,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.03%，每半年支付一次利息，从发行债券的第 11 年-20 年平均每年还本 10%；本项目计划于 2025 年发行专项债券 4,000.00 万元，其中本次拟发行 2,000.00 万元，债券发行利率按 2025 年 3 月 13 日中国债券信息网上公布的相同期限中国国债 5 日平均收益率 2.11% 的 1.3 倍，暂按 2.74% 作为发行债券的测算利率，每半年支付一次利息，第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

债券发行计划详见表 2，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3:

表 2: 债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度 (万元)	发行利率	发行期限
一	2023 年	3,000.00	3.03%	20 年
二	2025 年本次发行	2,000.00	2.74%	20 年
三	2025 年后续发行	2,000.00	2.74%	20 年

表 3: 项目资金筹措及使用表

金额单位: 人民币万元

项目\年份	2023 年 9-12 月	2024 年	2025 年	合计
资金筹措				
资本金	1,312.80	586.76	1,306.59	3,206.15
专项债券资金	3,000.00	0.00	4,000.00	7,000.00
其他融资				0.00
加: 上年留存资金				0.00
合计	4,312.80	586.76	5,306.59	10,206.15
资金使用				
静态投资	4,264.35	495.86	5,156.89	9,917.10
建设期利息	45.45	90.90	145.70	282.05
发行费用	3.00	0.00	4.00	7.00
合计	4,312.80	586.76	5,306.59	10,206.15

3、资金覆盖率

根据资金平衡测算分析,在满足假设条件的前提下,以 7,000.00 万元债券发行计划为基础,宜城市楚皇城大遗址保护开发项目专项债券本金资金覆盖率为 2.00,本息资金覆盖率为 1.38,本息资金覆盖倍数为 1.36。本项目的债券还本付息情况详见附表 1,债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4、小结

综上,在本项目专项债券存续期内,本项目资金能满足项目收益与还本付息自求平衡。

(二) 资金稳定性

宜城市楚皇城大遗址保护开发项目还本付息以公园内经营性收入为基础，债券存续期（2023-2045年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2045年项目本金偿还后仍有3,872.94万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图1所示。

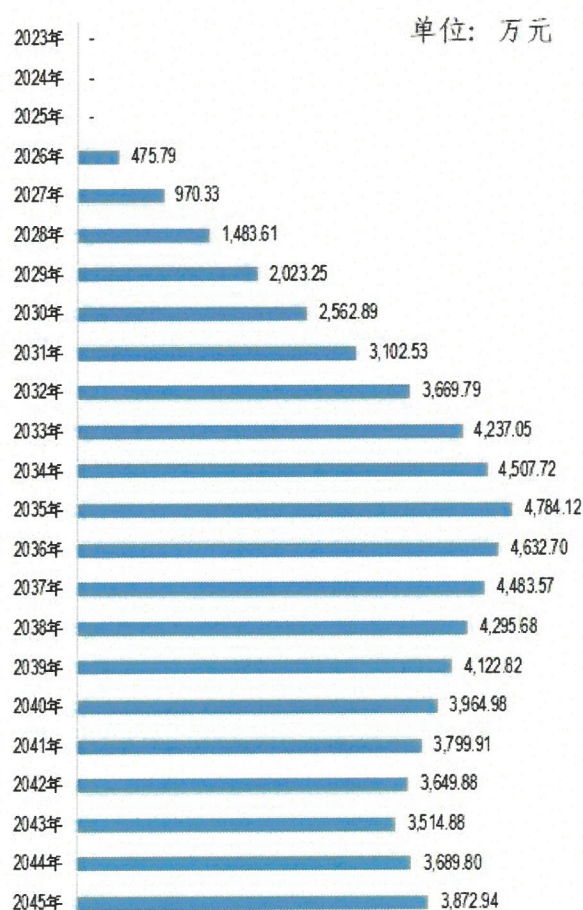


图1 债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当公园内经营性收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，本项目即使将基金因素考虑在内，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于公园内经营性收入，建议进一步关注收费单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的宜城市楚皇城大遗址保护开发项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.36 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
武汉分所
42010610036269
二〇二〇年三月十八日

附表 1：还本付息表¹

1. 专项债券

附表 1 还本付息表

年度	金额单位：人民币万元				
	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息
2023 年		3,000.00		3,000.00	45.45
2024 年	3,000.00			3,000.00	90.90
2025 年	3,000.00	4,000.00		7,000.00	145.70
2026 年	7,000.00			7,000.00	200.50
2027 年	7,000.00			7,000.00	200.50
2028 年	7,000.00			7,000.00	200.50
2029 年	7,000.00			7,000.00	200.50
2030 年	7,000.00			7,000.00	200.50
2031 年	7,000.00			7,000.00	200.50
2032 年	7,000.00			7,000.00	200.50
					当年还本付息合计
					45.45
					90.90
					145.70
					200.50
					200.50
					200.50
					200.50
					200.50
					200.50
					200.50

¹注：本项目于 2023 年湖北省政府专项债券（六十七期）已成功公开发行 3,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.03%，每半年支付一次利息，从发行债券的第 11 年-20 年平均每年还本 10%；本项目计划于 2025 年发行专项债券 4,000.00 万元，其中本次拟发行 2,000.00 万元，债券发行利率按 2025 年 3 月 13 日中国债券信息网公布的相同期限中国国债 5 日平均收益率 2.11%的 1.3 倍，暂按 2.74%作为发行债券的测算利率，每半年支付一次利息，第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2033 年	7,000.00			7,000.00	200.50	200.50
2034 年	7,000.00		300.00	6,700.00	195.96	495.96
2035 年	6,700.00		300.00	6,400.00	186.87	486.87
2036 年	6,400.00		700.00	5,700.00	172.30	872.30
2037 年	5,700.00		700.00	5,000.00	152.25	852.25
2038 年	5,000.00		700.00	4,300.00	132.20	832.20
2039 年	4,300.00		700.00	3,600.00	112.15	812.15
2040 年	3,600.00		700.00	2,900.00	92.10	792.10
2041 年	2,900.00		700.00	2,200.00	72.05	772.05
2042 年	2,200.00		700.00	1,500.00	52.00	752.00
2043 年	1,500.00		700.00	800.00	31.95	731.95
2044 年	800.00		400.00	400.00	16.44	416.44
2045 年	400.00		400.00		5.48	405.48
合计		7,000.00	7,000.00		3,107.80	10,107.80

附表 2: 项目运营收入、支出

(一) 收入测算

根据可行性研究报告和实施方案可知,本项目收入来源主要为公园内经营性收入,包括公园内经营性收入,包括门票收入、电瓶车运营收入、游船运营收入、游乐设施运营收入、文化演艺活动收入、停车设施运营收入、特色集市街租金收入。

1、项目景区门票收入

(1) 游客规模预测

根据襄阳市国民经济和社会发展规划统计公报,2019年至2023年襄阳市旅游业相关统计如下:

2019年,襄阳市旅游总人数 6,029.42 万人次,增长 9.6%。其中,入境旅游人数 5.2 万人次,下降 4.7%; 国内旅游人数 6,024.22 万人次,增长 9.64%; 2020 年全年襄阳市共接待国内游客 4,074.32 万人次,同比恢复 67.63%; 2021 年全年襄阳市共接待国内游客 6,338.09 万人次,比上年增长 55.6%; 2022 年全年襄阳市共接待国内游客 5,772.31 万人次,比上年下降 8.9%; 2023 年全年襄阳市共接待国内游客 10,002.78 万人次,比上年增长 73.3%。

七、交通、邮电和旅游业

2019年，全市公路货运量3.6亿吨，比上年增长8.1%；公路货物周转量706.1亿吨公里，增长14.1%。公路客运量9568万人，比上年下降10.1%；公路旅客周转量47.2亿人公里，下降8.2%。

襄阳机场航线现已通达28座城市29个航点，全年保障运输航班18254架次，增长22.0%；完成旅客吞吐量190万人次，增长35.1%；完成货邮吞吐量2848.7吨，增长8.2%。

全市邮政业务总量22.2亿元，比上年增长39.1%。其中，快递服务企业业务量6048.2万件，增长41.2%；业务收入8.2亿元，增长34.5%。

2019年，旅游总人数6029.42万人次，增长9.6%。其中，入境旅游人数5.2万人次，下降4.7%；国内旅游人数6024.22万人次，增长9.64%。旅游总收入448.67亿元，增长8.1%，其中，入境旅游收入2443.82万美元，下降24.8%；国内旅游收入446.98亿元，增长8.27%。

(http://tjj.xiangyang.gov.cn/tjsj/sjcx/tjgb/202004/t20200409_2077317.shtml)

2020年襄阳市国民经济和社会发展统计公报

来源：襄阳统计年鉴 时间：2021-04-12

分享到：

十、文化旅游、卫生和体育

2020年末，全市在市级文化行政主管部门登记注册的民间文艺团体为36个，文化馆10个，博物馆11个，公共图书馆10个，藏书量达2883.7千册。

全年共接待国内游客4074.32万人次，同比恢复67.63%，国内旅游收入256.14亿元，同比恢复57.3%。

全市共有卫生机构3694个，其中，医院、卫生院216个，疾病预防控制中心（防疫站）8个，妇幼保健院8个；卫生机构床位数3.91万张；卫生机构人员4.59万人，其中，卫生技术人员3.68万人，执业医师1.43万人，注册护士（士）1.64万人。

全市全民健身体育设施新建项目271个，建成社会足球场15个，群众滑冰场人工制冷可移动式冰场1个。成功争创全国社会足球场场地设施建设第二批重点推进城市，省级新全民健身示范工程22个，开展“百千万”襄阳市全民健身线上线下赛事活动近500场。

(http://tjj.xiangyang.gov.cn/tjsj/sjcx/tjgb/202104/t20210412_2442061.shtml)

襄阳市2021年国民经济和社会发展统计公报

来源：市统计局 时间：2022-04-01 分享到：

十、文化旅游、卫生和体育

全市在市级文化行政主管部门登记注册的民间文艺团体35个，文化馆10个，博物馆12个，公共图书馆10个，藏书量达3528.8千册。

全年共接待国内游客6338.09万人次，比上年增长55.6%，国内旅游收入496.47亿元，增长93.9%。

全市共有卫生机构3499个，其中，医院、卫生院、社区卫生服务中心242个，疾病预防控制中心（防疫站）9个，妇幼保健院8个；卫生机构床位4.07万张；卫生机构人员4.58万人，其中，卫生技术人员3.69万人，执业医师1.39万人，注册护士1.68万人。

全民健身体育设施新建项目303个，成功争创省级新全民健身示范工程10个，开展全民健身线上线下赛事活动近500场。在第32届夏季奥运会上，襄阳共有王宗源、闫子贝、王子凤3名运动员参赛，斩获1金2银1铜；在第14届全国运动会上，襄阳运动员共获得5金4银2铜。

(http://tjj.xiangyang.gov.cn/tjsj/sjcx/tjgb/202204/t20220401_2763759.shtml)

襄阳市2022年国民经济和社会发展统计公报

时间：2022-03-30 分享到：

十、文化旅游、卫生和体育

年末全市共有国有文艺院团8个，在市级文化行政主管部门登记注册的社会组织35个，文化馆10个，博物馆12个，公共图书馆11个，藏书量达3825.25千册。

全市共接待国内游客5772.31万人次，比上年下降8.9%；实现国内旅游收入445.95亿元，下降10.2%。

全市共有卫生机构3478个，其中，医院、卫生院、社区卫生服务中心251个，疾病预防控制中心（防疫站）8个，专科医院防治院（所、站）2个，妇幼保健院8个；卫生机构床位数4.26万张；卫生机构人员4.65万人，其中，卫生技术人员3.73万人，执业医师1.39万人，注册护士1.7万人。

全市全民健身体育设施新建项目360个，建成中心城区社区文体广场50个、新增智能化健身器材50套，开展全民健身线上线下赛事活动近300场，人均体育场地面积2.54平方米，《国民体质测定标准》合格以上人数比例达90.2%。组队参加湖北省第十六届运动会青少年体育类和社会俱乐部类比赛项目，金牌数、奖牌数、团体总分均位列全省第三。在国际、国内各类比赛中，襄阳籍运动员共获世界冠军6个，其中，王宗源在第19届国际泳联世界游泳锦标赛上奪得3金，在跳水世界杯上奪得2金，成为世界跳水三大满贯大满贯选手。

(http://tjj.xiangyang.gov.cn/tjsj/sjcx/tjgb/202303/t20230330_3183324.shtml)

襄阳市2023年国民经济和社会发展统计公报

来源：襄阳统计公报 时间：2024-05-13

分享到：

十、文化旅游、卫生和体育

年末全市共有文化馆10个，博物馆11个，公共图书馆11个。全市共接待国内游客10002.78万人次，比上年增长73.3%；实现国内旅游收入716.97亿元，增长60.8%。成功举办第十一届襄阳诸葛亮文化旅游节。

全市共有卫生机构3951个，其中，医院、卫生院、社区卫生服务中心272个，疾病预防控制中心（防疫站）8个，妇幼保健院8个；卫生机构床位数4.61万张；卫生机构人员4.84万人，其中，卫生技术人员3.92万人，执业医师1.45万人，注册护士（士）1.82万人。

全年全民健身体育设施新建项目461个，成功争创省级新全民健身示范工程13个，开展“普及全民健身 缔造幸福生活”全民健身系列赛事活动近300场。在国际、国内各类比赛中，襄阳籍运动员共获世界冠军6个、亚洲冠军9个、全国冠军4个。成功举办第四届襄阳马拉松，来自12个国家和地区的2万名跑友参加了比赛。

(http://tjj.xiangyang.gov.cn/tjsj/sjcx/tjgb/202405/t20240513_3608859.shtml)

本项目建成后游览人群主要以襄阳市及周边城市游客为主，同时辐射湖北省内及周边各大城市游客群体。根据上述 2019 年至 2023 年襄阳市旅游业情况，5 年期间襄阳市年平均游客接待量为 6,443.38 万人次。

根据襄阳市及宜城市国民经济和社会发展统计公报，2019 年至 2023 年襄阳市和宜城市地区生产总值相关统计如下。

表 4-1 2019 年至 2023 年襄阳市和宜城市地区生产总值

地区	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
襄阳市 GDP	4,812.80	4,601.97	5,309.43	5,827.81	5,842.91
宜城市 GDP	367.73	355.79	409.49	465.63	485.19
宜城市占比	7.64%	7.73%	7.71%	7.99%	8.30%

单位：亿元

根据上述统计数据，宜城市地区生产总值约占襄阳市的 8%。根据谨慎性原则，本次取襄阳市近 5 年平均游客接待量的 0.52%作为运营期第 1 年游客量基数，即 33.51 万人次，并采用长期趋势法对项目景区游客规模进行预测。根据景区一般发展规模，景区游客量应与景区的生命周期理论结合起来，处于导入期、成长期、成熟期的景区，游客流一般呈上升趋势。参考周边同类景区发展规律，并基于谨慎原则，游客年增长情况按每 3 年增长 5%保守估算，且运营期第 8 年起不再考虑增长，预测出运营期各年游客规模。运营期内项目游客量预测结果如下：

表 4-2 运营期各年游客规模预测

年份	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
游客量	33.51	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95
年增长率				5%			5%													

单位：万人次

(2) 门票收入预测

表 4-3 襄阳及周边城市部分景点门票情况

序号	景点名称	档次价格
1	深梦海底世界	成人票 49 元/人次
2	中国汉城	成人票 78 元/人次
3	襄阳米公祠	成人票 22 元/人次 优待票（老人/学生） 12.5 元/人次
4	白水寺	成人票 50 元/人次
5	襄王府	优待票（儿童/老人/学生） 30 元/人次 成人票 25 元/人次
6	坐禅谷	成人票 60 元/人次
7	无量台风景区	成人票 28 元/人次
8	张居正故居	门票 18 元/人次 宾阳楼 32 元/人次 关帝庙 18 元/人次

3、游船运营收入

根据调查周边景点游船票价情况，船票价格按 20 元/人次估算。基于上述游客量规模，景区游客选择乘坐游船的人数比例按 10% 保守估算。游船运营拟采取外包的方式，业主单位按 40% 计算收入分成。

游船价格表			
电 船	50元/30分钟		
脚 船	40元/30分钟		
水上自行车	50元/30分钟		
每船预付押金凭押金条退款			
上船游客必须穿救生衣			
违者后果自负			

4、游乐设施运营收入

根据调查周边景点游乐设施票价情况，游乐设施均价按 25 元/人次估算。基于上述游客量规模，景区游客选择游玩收费游乐项目的人数比例按 20% 保守估算。游乐设施运营拟采取外包的方式，业主单位按 40% 计算收入分成。

6、停车设施运营收入

停车设施运营收入参考《宜城市鄂南停车场机动车停车服务收费标准方案》：“小、中型车3小时内（含）收费3元，3—24小时每增加1小时加收1元，全天最高限额10元。”根据调查当地及周边景区停车场收费情况，停车收费单价按3元/小时估算；拟建设停车位177个，日均车位使用时长按6小时/日保守估算；车位使用率按运营期第1年45%，第2年55%，第3年及之后65%估算。

三、收费标准方案

宜城市鄂南停车场停车服务收费标准方案：

- 1.小、中型车3小时内（含）收费3元，3—24小时每增加1小时加收1元，全天最高限额10元。
- 2.实行包月计费方式的，每月不超过160元。实行包年计费方式的，每年不超过900元。
- 3.超过24小时重新按以上标准计费。
- 4.停车半小时以内免收停车费，停车时长超过半小时的，前半小时纳入计费停车时长。
- 5.对悬挂公安部门核（授）发的新能源汽车号牌的车辆，停车2小时（含）内免费，2-3小时内（含）收费1.5元，3—24小时每增加1小时加收0.5元，全天最高限额5元；实行包月计费方式的，每月不超过80元；实行包年计费方式的，每年不超过450元。
- 6.执行任务的警车、营车、消防车、救护车、救护车、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车等免收停车服务费。
- 7.根据法律、法规和规定，应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人机动车等免收停车服务费。
- 8.车型大小具体分类，参照中华人民共和国公安部有关机动车车型划分的规定确定。
- 9.实施收费时，在停车场入口处和收费位置设置，按照价格规定公示车型分类、计费时段、收费标准、收费依据、服务期限、监督机关及价格举报电话等有关内容，接受社会监督。

7、特色集市街租金收入

通过调查了解到的当地门面租金情况如下：





(商铺网C) 转让宣城一中旁边140营业中的旺铺停车方便
宣城·华龙中心 | 天德家居广场·宣城市宣城市 | 经营中
购物百货中心 1层
A 张文敬 商铺网
购物中心 廉租



农工街临街门面出租，一年起租
华龙中心·宣城城区 | 湖北宣城市宣城市农工街 | 空置中
临街门面 1层
临街门面 廉租 可明火



(商铺网C) 转让宣城中华大道学校旁边临街55平文具店
宣城·华龙中心 | 宣城市龙头初级中学·宣城市宣城市 | 经营中
临街门面 1层
A 张文敬 商铺网
临街门面 廉租 上水 下水

21号

21号

22号

140m²
建筑面积

7500元/月
1.79元/㎡/天

70m²
建筑面积

3500元/月
1.67元/㎡/天

55m²
建筑面积

2000元/月
1.21元/㎡/天

表 4-4 周边门面租金情况

序号	位置	面积（m²）	月租金（元/月）	租金单价（元/m²·月）
1	宣城市物丰巷门面	45.00	3,000.00	66.67
2	宣城市天鑫家居广场门面	140.00	7,500.00	53.57
3	宣城市农工街门面	70.00	3,500.00	50
4	宣城市第一中学附近门面	45.00	2,000.00	44.44
	平均	-	-	54

出租单价参照景区周边门面出租价格，保守按 50 元/m²·月估算，租金每 3 年增长 5%。特产街门面可出租面积为 3309.60 m²，出租率按运营期第 1 年 75%，第 2 年 85%，第 3 年及之后 95%估算。

表 4-5 湖北省居民消费指数增长情况

年份	同比增长 (%)
2023 年	0.1%
2022 年	2.1%
2021 年	0.3%
2020 年	2.7%
2019 年	3.1%
2018 年	1.9%

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果如下表所示：

附表 2.1 项目运营收入预测

序号	时 间 年 份	运营期									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入（含税）	886.19	911.11	936.03	975.97	975.97	975.97	1,017.82	1,017.82	1,017.82	1,022.40
1.1	景区收费部分门票收入	552.92	552.92	552.92	580.64	580.64	580.64	609.68	609.68	609.68	609.68
a	景区年客流量（万人次）	33.51	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	36.95
b	景点参与比例	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
c	门票价格（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	景区电瓶车运营收入	67.02	67.02	67.02	70.38	70.38	70.38	73.90	73.90	73.90	73.90

金额单位：人民币万元

序号	时 间		运营期									
	年 份		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
a	景区年客流量（万人次）		33.51	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	36.95
b	参与比例		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
c	票价（元/人次）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.3	景区游船运营收入		26.81	26.81	26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	29.56
a	景区年客流量（万人次）		33.51	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	36.95
b	参与比例		0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
c	票价（元/人次）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
d	收入分成比例		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
1.4	景区游乐设施运营收入		67.02	67.02	67.02	70.38	70.38	70.38	73.90	73.90	73.90	73.90
a	景区年客流量（万人次）		33.51	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	36.95
b	参与比例		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
c	票价（元/人次）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
d	收入分成比例		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
1.5	文化广场演艺活动收入		13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20
a	场次（次/年）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
b	收费标准（万元/次）		0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
1.6	停车设施运营收入		87.22	106.60	125.98	125.98	125.98	125.98	125.98	125.98	125.98	125.98
a	车位数（个）		177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00
b	日停车时长（h）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

序号	时 间	运营期									
	年 份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
c	停车收费标准（元/h）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
d	天数（d）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
e	车位使用率	0.45	0.55	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
1.7	特色集市街租金收入	72.00	77.54	83.08	87.24	87.24	87.24	91.60	91.60	91.60	96.18
a	出租面积（m ² ）	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28
b	租金单价（元/m ² 月）	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88
c	出租率	0.65	0.70	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75

附表 2.1 项目运营收入预测（续）

金额单位：人民币万元

序号	时 间 年 份	运营期										合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
1	营业收入（含税）	1,022.40	1,022.40	1,027.21	1,027.21	1,027.21	1,032.26	1,032.26	1,032.26	1,037.56	1,037.56	20,035.43
1.1	景区收费部分门票收入	609.68	609.68	609.68	609.68	609.68	609.68	609.68	609.68	609.68	609.68	11,936.20
a	景区年客流量（万人次）	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	
b	景点参与比例	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	
c	门票价格（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
1.2	景区电瓶车运营收入	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	1,446.80
a	景区年客流量（万人次）	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	
b	参与比例	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
c	票价（元/人次）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
1.3	景区游船运营收入	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	578.72
a	景区年客流量（万人次）	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	
b	参与比例	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	
c	票价（元/人次）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
d	收入分成比例	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	
1.4	景区游乐设施运营收入	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	73.90	1,446.80
a	景区年客流量（万人次）	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	36.95	
b	参与比例	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	

序号	时 间		运营期										合计
	年 份		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
c	票价（元/人次）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
d	收入分成比例		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	
1.5	文化广场演艺活动收入		13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	13.20	264.00
a	场次（次/年）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
b	收费标准（万元/次）		0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	
1.6	停车设施运营收入		125.98	125.98	125.98	125.98	125.98	125.98	125.98	125.98	125.98	125.98	2,461.46
a	车位数（个）		177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	177.00	
b	日停车时长（h）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
c	停车收费标准（元/h）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
d	天数（d）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
e	车位使用率		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	
1.7	特色集市街租金收入		96.18	96.18	100.99	100.99	100.99	106.04	106.04	106.04	111.34	111.34	1,901.45
a	出租面积(m²)		1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	1,846.28	
b	租金单价（元/m²月）		57.88	57.88	60.78	60.78	60.78	63.81	63.81	63.81	67.00	67.00	
c	出租率		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	

（二）成本测算

根据实施方案，债券存续期内项目的成本费用如下：

1、工资及福利费

本项目建成后需配备人员共 15 人，结合《省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》（鄂政办发〔2024〕2 号）以及当地人均可支配收入情况，并参照当地同类岗位工资水平，人均年工资按 5.4 万元/年计算，工资每隔 3 年上浮 5%。福利费按当年工资的 10% 计算。

2、外购燃料及动力

根据本项目可研报告，本项目预计年用水量 7.92 万 m³，预计年用电量 27.11 万度；用水价格按当地非居民水价 2.21 元/m³ 计算，用电价格按当地工业用电价格 0.6707 元/度计算。

3、修理维护费用

修理费根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目总投资额 0.1%至 2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5% 计算。

4、管理费用

包括项目运营管理费及其他不可预见费等。本项目运营期各年管理费用按照上述三项成本之和的 15% 进行测算。

5、折旧摊销

本项目固定资产折旧按直线法折旧。房屋、建筑物原值 6,735.88 万元，残值率按 5%，折旧年限 50 年；土地摊销原值 1,238.78 万元，摊销年限 15 年；其他摊销原值 1,549.63 万元，摊销年限 10 年。

6、财务费用

财务费用系专项债券的利息支出。

7、增值税

根据财政部、国家税务总局、海关总署联合 2019 年第 39 号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则）第一条，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16.00%税率的，税率调整为 13.00%；原适用 10.00%税率的，税率调整为 9.00%。根据以上文件第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣。

8、税金及附加

项目城市维护建设税 5.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2%。

9、房产税

房产税税率按 12%。

10、企业所得税

所得税率按 25%计算。

附表 2.2 项目运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	时间 年份	运营期									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营成本	182.25	182.25	182.25	187.38	187.38	187.38	192.75	192.75	192.75	198.41
1.1	工资及福利费	89.1	89.1	89.1	93.56	93.56	93.56	98.23	98.23	98.23	103.15
-1	人员工资	81	81	81	85.05	85.05	85.05	89.3	89.3	89.3	93.77
	人数（人）	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	年工资（万元/人）	5.4	5.4	5.4	5.67	5.67	5.67	5.95	5.95	5.95	6.25
-2	福利费	8.1	8.1	8.1	8.51	8.51	8.51	8.93	8.93	8.93	9.38
1.2	外购燃料及动力	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7
-1	水费	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51
	年用水量（万吨）	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
	单价（元/吨）	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21
-2	电费（万元）	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19
	年用电量(万 kwh)	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11
	单价（元/kwh）	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707
1.3	修理维护费	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68
1.4	管理费用	23.77	23.77	23.77	24.44	24.44	24.44	25.14	25.14	25.14	25.88
2	折旧与摊销	365.53	365.53	365.53	365.53	365.53	365.53	365.53	365.53	365.53	365.56
3	财务费用	200.5	200.5	200.5	200.5	200.5	200.5	200.5	200.5	195.96	186.87
4	总成本费用合计	748.28	748.28	748.28	753.41	753.41	753.41	758.78	758.78	754.24	750.84
	其中：可变成本	182.25	182.25	182.25	187.38	187.38	187.38	192.75	192.75	192.75	198.41
	固定成本	566.03	566.03	566.03	566.03	566.03	566.03	566.03	566.03	561.49	552.43

附表 2.2 项目运营成本预测 (续)

金额单位: 人民币万元

序号	时间 年份	运营期										合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
1	经营成本	198.41	198.41	204.34	204.34	204.34	210.57	210.57	210.57	217.11	217.11	3,961.32
1.1	工资及福利费	103.15	103.15	108.31	108.31	108.31	113.72	113.72	113.72	119.41	119.41	2,057.03
-1	人员工资	93.77	93.77	98.46	98.46	98.46	103.38	103.38	103.38	108.55	108.55	1,869.98
	人数 (人)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
	年工资 (万元/人)	6.25	6.25	6.56	6.56	6.56	6.89	6.89	6.89	7.24	7.24	
-2	福利费	9.38	9.38	9.85	9.85	9.85	10.34	10.34	10.34	10.86	10.86	187.05
1.2	外购燃料及动力	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7	714
-1	水费	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	17.51	350.2
	年用水量 (万吨)	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	
	单价 (元/吨)	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	
-2	电费 (万元)	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	18.19	363.8
	年用电量(万 kwh)	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	27.11	
	单价 (元/kwh)	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	
1.3	修理维护费	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	33.68	673.6
1.4	管理费用	25.88	25.88	26.65	26.65	26.65	27.47	27.47	27.47	28.32	28.32	516.69
2	折旧与摊销	210.57	210.57	210.57	210.57	210.5	127.98	127.98	127.98	127.98	127.98	5,348.01
3	财务费用	172.3	152.25	132.2	112.15	92.1	72.05	52	31.95	16.44	5.48	2,825.75
4	总成本费用合计	581.28	561.23	547.11	527.06	506.94	410.6	390.55	370.5	361.53	350.57	12,135.08
	其中: 可变成本	198.41	198.41	204.34	204.34	204.34	210.57	210.57	210.57	217.11	217.11	3,961.32
	固定成本	382.87	362.82	342.77	322.72	302.6	200.03	179.98	159.93	144.42	133.46	8,173.76

附表 2.3 税费及附加计算表

金额单位：人民币万元

序号	时间 年份	运营期									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	销项税	54.64	56.70	58.75	61.12	61.12	61.12	63.60	63.60	63.60	63.98
2	进项税	54.64	56.70	58.75	61.12	61.12	61.12	63.60	63.60	63.60	63.98
3	应缴增值税										
4	附加税										
5	房产税	7.93	8.54	9.15	9.60	9.60	9.60	10.08	10.08	10.08	10.59
6	企业所得税	19.72	25.28	30.85	38.85	38.85	38.85	47.23	47.23	48.36	50.13
	合计	27.65	33.82	40.00	48.45	48.45	48.45	57.31	57.31	58.44	60.72

附表 2.3 税费及附加计算表（续）

金额单位：人民币万元

序号	时间 年份	运营期										合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
1	销项税	63.98	63.98	64.38	64.38	64.38	64.80	64.80	64.80	65.23	65.23	1,254.19
2	进项税	63.98	52.13	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	752.66
3	应缴增值税		11.85	60.84	60.84	60.84	61.26	61.26	61.26	61.69	61.69	501.53
4	附加税		1.19	6.09	6.09	6.09	6.13	6.13	6.13	6.16	6.16	50.17
5	房产税	10.59	10.59	11.12	11.12	11.12	11.67	11.67	11.67	12.26	12.26	209.32
6	企业所得税	92.52	97.24	100.51	105.53	110.56	135.65	140.66	145.68	148.98	151.72	1,614.40
	合计	103.11	120.87	178.56	183.58	188.61	214.71	219.72	224.74	229.09	231.83	2,375.42

附表 2.4 所得税测算表

金额单位：人民币万元

序号	时间 年份	运营期									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入（不含税）	831.55	854.41	877.28	914.85	914.85	914.85	954.22	954.22	954.22	958.42
2	税金及附加	7.93	8.54	9.15	9.60	9.60	9.60	10.08	10.08	10.08	10.59
3	总成本费用（不含税）	744.74	744.74	744.74	749.87	749.87	749.87	755.24	755.24	750.70	747.30
4	利润总额	78.88	101.13	123.39	155.38	155.38	155.38	188.90	188.90	193.44	200.53
5	弥补以前年度亏损										
6	应纳税所得额	78.88	101.13	123.39	155.38	155.38	155.38	188.90	188.90	193.44	200.53
7	所得税	19.72	25.28	30.85	38.85	38.85	38.85	47.23	47.23	48.36	50.13
8	净利润	59.16	75.85	92.54	116.53	116.53	116.53	141.67	141.67	145.08	150.40

附表 2.4 所得税测算表（续）

金额单位：人民币万元

序号	时间 年份	运营期										合计
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
1	营业收入（不含税）	958.42	958.42	962.83	962.83	962.83	967.46	967.46	967.46	972.33	972.33	18,781.24
2	税金及附加	10.59	11.78	17.21	17.21	17.21	17.80	17.80	17.80	18.42	18.42	259.49
3	总成本费用（不含税）	577.74	557.69	543.57	523.52	503.40	407.06	387.01	366.96	357.99	347.03	12,064.28
4	利润总额	370.09	388.95	402.05	422.10	442.22	542.60	562.65	582.70	595.92	606.88	6,457.47
5	弥补以前年度亏损											
6	应纳税所得额	370.09	388.95	402.05	422.10	442.22	542.60	562.65	582.70	595.92	606.88	6,457.47
7	所得税	92.52	97.24	100.51	105.53	110.56	135.65	140.66	145.68	148.98	151.72	1,614.40
8	净利润	277.57	291.71	301.54	316.57	331.66	406.95	421.99	437.02	446.94	455.16	4,843.07

附表 3: 现金流量模拟测算表

现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目累计现金流量大于 0，本项目即使将基金因素考虑在内，也能够实现自平衡，具体如下表：

附表 3 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金				886.19	911.11	936.03	975.97	975.97	975.97	1,017.82	1,017.82	1,017.82
运营成本费用支付的现金				182.25	182.25	182.25	187.38	187.38	187.38	192.75	192.75	192.75
经营活动支付税费				27.65	33.82	40.00	48.45	48.45	48.45	57.31	57.31	58.44
经营活动现金净流量				676.29	695.04	713.78	740.14	740.14	740.14	767.76	767.76	766.63
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	4,264.35	495.86	5,156.89									
投资活动现金净流量	-4,264.35	-495.86	-5,156.89									
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	1,312.80	586.76	1,306.59									

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
发行债券收到的现金	3,000.00		4,000.00									
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金												300.00
偿还债券利息支付的现金	45.45	90.90	145.70	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	195.96
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	3.00		4.00									
筹资活动现金净流量	4,264.35	495.86	5,156.89	-200.50	-200.50	-200.50	-200.50	-200.50	-200.50	-200.50	-200.50	-495.96
四、本年现金净流量				475.79	494.54	513.28	539.64	539.64	539.64	567.26	567.26	270.67
五、累计现金净流量				475.79	970.33	1,483.61	2,023.25	2,562.89	3,102.53	3,669.79	4,237.05	4,507.72

附表 3 现金流量模拟测算表（续）

金额单位：人民币万元

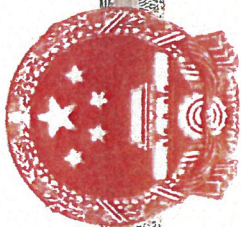
年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	1,022.40	1,022.40	1,022.40	1,027.21	1,027.21	1,027.21	1,032.26	1,032.26	1,032.26	1,037.56	1,037.56	20,035.43
运营成本费用支付的现金	198.41	198.41	198.41	204.34	204.34	204.34	210.57	210.57	210.57	217.11	217.11	3,961.32
经营活动支付税费	60.72	103.11	120.87	178.56	183.58	188.61	214.71	219.72	224.74	229.09	231.83	2,375.42
经营活动现金流量净额	763.27	720.88	703.12	644.31	639.29	634.26	606.98	601.97	596.95	591.36	588.62	13,698.69
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金												9,917.10
投资活动现金流量净额												-9,917.10
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金												3,206.15
发行债券收到的现金												7,000.00
市场化融资收到的现金												

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
偿还债券本金支付的现金	300.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	400.00	400.00	7,000.00
偿还债券利息支付的现金	186.87	172.30	152.25	132.20	112.15	92.10	72.05	52.00	31.95	16.44	5.48	3,107.80
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用												7.00
筹资活动现金净流量	-486.87	-872.30	-852.25	-832.20	-812.15	-792.10	-772.05	-752.00	-731.95	-416.44	-405.48	91.35
四、本年现金净流量	276.40	-151.42	-149.13	-187.89	-172.86	-157.84	-165.07	-150.03	-135.00	174.92	183.14	3,872.94
五、累计现金净流量	4,784.12	4,632.70	4,483.57	4,295.68	4,122.82	3,964.98	3,799.91	3,649.88	3,514.88	3,689.80	3,872.94	

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

(单因素敏感性分析)		-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析						
债券本金资金覆盖率		1.80	1.90	2.00	2.10	2.19
债券本息资金覆盖率		1.25	1.32	1.38	1.45	1.52
债券本息资金覆盖倍数		1.22	1.29	1.36	1.42	1.49
债券利率变动敏感性分析						
债券本金资金覆盖率		1.98	1.99	2.00	2.00	2.01
债券本息资金覆盖率		1.42	1.40	1.38	1.37	1.35
债券本息资金覆盖倍数		1.39	1.37	1.36	1.34	1.32



营业执照

(副本) 1-4

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



统一社会信用代码

91420100597926999W

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙) 武汉分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 金鑫

经营范围 审计企业会计报表，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。(许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致)

成立日期 2012年06月05日

营业期限 长期

营业场所 武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关





会计师事务所分所 执业证书

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

武汉分所

负责人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道
58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

再次复印无效

证书序号：5003411

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

地址：湖北省武汉市武昌区水岸国际 K6-1 栋 601 室

电话：027-87339861 传真：027-88866822

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2025]第 20 号

湖北省京山市财政局：

我们接受贵局委托，对京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们的评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和预测做出。

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）



二〇二五年二月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目预期收入为基础，结合项目的建设期、本市类似收费项目的销售价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）发行专项债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券 18,000.00 万元，期限为 20 年，2024 年已发行 2,000.00 万元，2025 计划发行 4,000.00 万元，2026 年计划发行 12,000.00 万元。根据本项目已于 2024 年 7 月 4 日 2024 年湖北省政府专项债券（十一期）发行的债券利率 2.61%测算利息；每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	26.10	26.10
2025 年	2,000.00	4,000.00		6,000.00	104.40	104.40
2026 年	6,000.00	12,000.00		18,000.00	313.20	313.20
2027 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2028 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2029 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2030 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2031 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2032 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2033 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2034 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2035 年	18,000.00		200.00	17,800.00	467.19	667.19
2036 年	17,800.00		600.00	17,200.00	456.75	1,056.75
2037 年	17,200.00		1,800.00	15,400.00	425.43	2,225.43
2038 年	15,400.00		1,800.00	13,600.00	378.45	2,178.45
2039 年	13,600.00		1,800.00	11,800.00	331.47	2,131.47
2040 年	11,800.00		1,800.00	10,000.00	284.49	2,084.49
2041 年	10,000.00		1,800.00	8,200.00	237.51	2,037.51

2042 年	8,200.00		1,800.00	6,400.00	190.53	1,990.53
2043 年	6,400.00		1,800.00	4,600.00	143.55	1,943.55
2044 年	4,600.00		1,800.00	2,800.00	96.57	1,896.57
2045 年	2,800.00		1,600.00	1,200.00	52.20	1,652.20
2046 年	1,200.00		1,200.00	0.00	15.66	1,215.66
合计		18,000.00	18,000.00		7,281.90	25,281.90

（二）项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：京山市宋河镇人民政府

2、项目建设单位

机构名称：京山市宋河镇人民政府

住所：京山市宋河镇城中路 204 号

负责人：田维新

统一社会信用代码：114208210114237119

（三）项目概况

1、区域概况

1) 湖北省概况

湖北省位于中华人民共和国的中部，简称“鄂”。地跨东经 108° 21′ 42″ ~ 116° 07′ 50″、北纬 29° 01′ 53″ ~ 33° 6′ 47″。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米，全省总面积 18.59 万平方千米，下辖 12 个地级市、1 个自治州、4 个省直辖县级行政单位，共有 25 个县级市、36 个县、2 个自治县、1 个林区。

2) 荆门市概况

荆门地处湖北中部，素有“荆楚门户”之称。现辖京山市、沙洋县、钟祥市、东宝区、荆门高新区、掇刀区、漳河新区、屈家岭管理区，国土面积 1.48 万平方公里，人口近 300 万。2020 年，荆门市财政总收入 174.60 亿元。全市地方一般公共预算收入 79.8 亿元，为预算的 96.3%，下降 27.7%；全市地方一般公共预算支出 313 亿元（含中省补助和政府一般债券资金安排的支出），为预算的 97.6%。

2021 年，荆门市地方财政总收入完成 179.59 亿元。全市地方一般公共预算收入完成 103.2 亿元，为预算的 103.1%，其中：税收收入 76.5 亿元，为预算的 99.9%；全市地方一般公共预算支出完成 239.44 亿元。

2022 年，荆门市地方财政总收入完成 173.21 亿元。全市地方一般公共预算收入完成 103.16 亿元，其中：税收收入 71.39 亿元；全市地方一般公共预算支出完成 284.28 亿元。

2023 年，荆门市地方财政总收入完成 194.44 亿元。全市地方一般公共预算收入完成 122.79 亿元，其中：税收收入 84.07 亿元；全市地方一般公共预算支出完成 310.04 亿元。

荆门市财政自给能力较强，2021-2023 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

荆门市 2021-2023 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023
1. 地区生产总值（GDP）	2,120.86	2,200.96	2,272.30
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	39,159.00	41,273.00	43,543.00
3. 农村居民人均可支配收入（元）	22,198.00	23,952.00	25,772.00
4. 地方财政总收入	179.59	173.21	194.44
4.1 地方公共预算收入	103.17	103.16	122.79
其中：税收收入	76.47	71.39	84.07
非税收入	26.71	31.77	38.71
4.2 政府性基金收入	76.42	70.05	71.65
其中：国有土地使用权出让收益	72.32	65.15	65.93
5. 地方财政总支出	342.50	400.53	419.15
5.1 一般公共预算支出	239.44	284.28	310.04
5.2 政府性基金支出	103.05	116.25	109.11
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	60.44	58.12	55.34

荆门市 2023 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。

3）京山市概况

京山市是中国湖北省荆门市下辖的一个县级市，因城东有京源山而得名。由于处于低山到平原的过渡带，故地貌以丘陵为主，西北高、东南低，形成七山一水二分田的格局。总面积 3,520.00 平方公里，人口 64 万。西南部永隆地区，属汉江冲积平原，是湖北省优质棉生产基地之一

京山市财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1. 地区生产总值（GDP）	398.76	401.54	380.51
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	37,811.00	40,080.00	25,713.00
3. 农村居民人均可支配收入（元）	22,147.00	23,941.00	42,284.00
4. 地方财政总收入	24.38	27.41	29.48
4.1 地方公共预算收入	15.25	15.2	18.16
其中：税收收入	10.94	10.61	12.82
非税收入	15.25	15.20	18.16
4.2 政府性基金收入	10.94	10.61	12.82
其中：国有土地使用权出让收益	4.31	4.59	5.34
5. 地方财政总支出	15.92	12.21	11.32
5.1 一般公共预算支出	9.12	11.97	10.87
5.2 政府性基金支出	58.83	69.16	71.24
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	45.82	50.75	54.24

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2023 年限额	2023 年余额
京山市	465,979.00	459,817.00

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2023 年
1 年期	/

期限	2023 年
2 年期	/
3 年期	4.8
5 年期	10.75
7 年期	4.96
10 年期	9.76
15 年期	4.01
20 年期	1.5
30 年期	10.2

2、项目建设地点

项目拟建地点位于宋河镇发水河村一组、三组、四组、鲍河村一组、二组、三组、同升村一组。

3、项目建设规模及内容

1)园区基础设施工程:道路 117,500 平方米、停车场 14,700 平方米、燃气管网 4,100 米、给水管网 4,100 米、雨水管网 4,100 米、污水管网 4,100 米、照明 80 盏、电力工程 4,100 米、通信工程 4,100 米、综合管廊 5,000 米、供热管道 4,200 米及绿化工程等;

2)智慧平台工程:智慧平台设备更新且系统升级;

3)污水处理厂工程:污水处理厂建设、污水管网 5,170 米。

4、项目建设期

项目建设期为 36 个月,从 2024 年 1 月至 2026 年 12 月。

(四) 投资估算与资金筹措

根据本项目初设批复,本项目总投资 25,080.73 万元,调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资 25,329.43 万元,其中:建设工程费用 15,957.65 万元,占比 62.94%;设备费 400.00 万元,占比 1.58%;建设工程其他费用 1,292.57 万元,占比 5.10%;土地费用 6,700.00 万元,占比 26.43%;预备费 517.51 万元,占比 2.04%,静态总投资 24,867.73 万元,建设期利息 443.70 万元;债券发行兑付费用 18.00 万元。

本项目总投资 25,329.43 万元,建设资金来源为项目单位自筹资金 7,329.43 万元、

专项债券资金 18,000.00 万元。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

我们复核了项目实施单位对本项目在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1、收入分析预测

本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2046 年 6 月。债券存续期内项目总收入为 61,879.27 万元，其中：停车场车位收入 7,529.30 万元、污水处理服务费收入 2,178.82 万元，充电桩收入 52,171.15 万元。具体测算如下：

1) 停车场车位出租收入

本项目建设停车场总面积为 14,700.00 m²，项目建成后，预计将新增车位 918 个。根据《京山市实行政府定价的收费项目标准清单》和《湖北省机动车停放服务收费管理办法》，参考京山市停车收费实际情况，本项目停车位部分（459 个）以出租形式供园区内企业和职工使用，部分车位（459 个）供社会大众使用。出租均价按照 300 元/个/月和 2.5 元/个/h 这两种方式测算。项目建成年初始使用率为 50.00%，之后逐年按 5.00% 递增，至 2030 年正常运行达到 70.00%。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2022 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%，2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%），结合京山市实际情况，本项目停车位出租单价按每 3 年上涨 5.00% 测算。

地方政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）
交通服务收费	机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	收费标准在 2-3 元/小时之间，具体详见文件。	鄂价工服（2016）151 号，荆价发（2017）46 号

2) 污水处理服务费

根据《宋河工业园精细化工产业园规划水资源论证报告》，各企业 2021 年用水总量为 16.65 万 m³，日用水量为 456m³。根据《规划水资源论证技术要求》中，工业项目的产量和产值尚未确定，或者工业项目的产量和产值不能确定，则可以使用面积定额法。考虑气候因素、地理因素和工艺技术水平等条件的差异对用水量的影响，合理确定

论证规划项目的单位面积用水定额，然后根据论证规划的项目占地面积计算项目的需水量。根据面积定额法计算出本项目区域总需水量为 57.1 万 m³，合 1564m³ /d。

污水排放总量按规划用水总量的 80%核定，并考虑园区企业 80%入驻率。 由此预测出本项目污水量。

本项目预测污水厂建设规模 1,000.00m³ /d。参考京山市污水处理收费标准，结合实际情况，秉着审慎原则考虑，本项目污水处理费用按照 2.7 元/m³（处理费 1.4 元/m³，服务费 1.3 元/m³）。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2022 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%，2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%），结合实际情况，本项目污水处理服务费按每 3 年上涨 5.00%测算。

京山市实行政府定价的收费项目标准清单

项目名称	收费标准	政策依据
污水处理费	京山城区居民 0.95 元/立方米，非居民 1.40 元/立方米。镇（街道）居民 0.85 元/立方米，非居民 1.2 元/立方米。	发改价格〔2015〕119 号 鄂价环资〔2015〕70 号，鄂价环资〔2017〕154 号，荆价发〔2015〕13 号，鄂政办发〔2020〕5 号，京价〔2016〕46 号，京发改字〔2021〕39 号

3）充电桩收入

项目建成后，预计将新增车位 918 个，充电桩数量计划占比 20%，故本项目建设充电桩数量 180 个，充电桩功率 60kw，年对外运营时间 3,600.00 小时。参考地方政府定价的充电桩收费标准，结合实际情况，秉着审慎原则考虑，本项目充电桩充电价格按照 1.40 元/kw（电费 0.7 元/kw，服务费 0.70 元/kw）。项目建成年初始使用率为 25.00%，之后逐年按 5.00%递增，至 2030 年正常运行达到 45.00%。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2022 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%，2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%），结合实际情况，本项目充电桩充电单价按每 3 年上涨 5.00%测算。

地方政府定价的经营服务性收费目录清单

一级项目	收费标准	收费文件（文件号）	定价部门	行业主管部门

电动汽车充换电服务收费	各地收费标准在 0.59-0.85 元/千瓦时之间。	宜发改管〔2019〕101 号、荆价管〔2018〕60 号、荆发改物价发〔2019〕151 号、鄂州发改价格函〔2019〕35 号、黄价环资〔2019〕10 号、咸发价格〔2019〕80 号、随发改价格〔2019〕8 号、恩施州发改价格〔2018〕15 号、仙发改价格〔2019〕44 号、天发改价格函〔2019〕4 号、潜发改价格〔2019〕2 号、神发改价费〔2019〕5 号	市（州）人民政府	能源主管部门
-------------	----------------------------	--	----------	--------

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
停车场车位收入											
车位数量数量（个）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
车位租金（元/个/h）	2.50	2.50	2.50	2.63	2.63	2.63	2.76	2.76	2.76	2.89	2.89
车位租金（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29
年可对外运营时间（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
年可对外运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
平均使用时间（h/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
出租率	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入（不含增值税）	227.39	250.13	272.87	310.39	334.27	334.27	350.98	350.98	350.98	368.53	368.53
销项税额	20.47	22.51	24.56	27.94	30.08	30.08	31.59	31.59	31.59	33.17	33.17
收入（含增值税）	247.86	272.65	297.43	338.33	364.35	364.35	382.57	382.57	382.57	401.70	401.70
污水处理服务费											
建设规模(m3/d)	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
收费标准(元/m3)	2.70	2.70	2.70	2.84	2.84	2.84	2.98	2.98	2.98	3.13	3.13
收入（不含增值税）	91.70	91.70	91.70	96.28	96.28	96.28	101.10	101.10	101.10	106.15	106.15
销项税额	5.50	5.50	5.50	5.78	5.78	5.78	6.07	6.07	6.07	6.37	6.37
收入（含增值税）	97.20	97.20	97.20	102.06	102.06	102.06	107.16	107.16	107.16	112.52	112.52

项目收益及现金流入评价说明

充电桩收入											
充电桩数量（个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
充电桩功率（kw/h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
充电服务费单价（元/kw）	1.40	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47	1.54	1.54	1.54	1.62	1.62
年可对外运营时间（h）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
出租率	0.25	0.30	0.35	0.40	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
收入（不含增值税）	1,248.44	1,498.13	1,747.82	2,097.38	2,359.55	2,359.55	2,477.53	2,477.53	2,477.53	2,601.41	2,601.41
销项税额	112.36	134.83	157.30	188.76	212.36	212.36	222.98	222.98	222.98	234.13	234.13
收入（含增值税）	1,360.80	1,632.96	1,905.12	2,286.14	2,571.91	2,571.91	2,700.51	2,700.51	2,700.51	2,835.53	2,835.53
收入合计（不含增值税）	1,567.53	1,839.96	2,112.39	2,504.06	2,790.11	2,790.11	2,929.61	2,929.61	2,929.61	3,076.09	3,076.09
销项税额合计	138.33	162.85	187.36	222.48	248.22	248.22	260.63	260.63	260.63	273.66	273.66
收入合计（含增值税）	1,705.86	2,002.81	2,299.75	2,726.53	3,038.33	3,038.33	3,190.24	3,190.24	3,190.24	3,349.75	3,349.75

续表

项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
停车场车位收入										
车位数量数量（个）	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	
车位租金（元/个/h）	2.89	3.04	3.04	3.04	3.19	3.19	3.19	3.35	3.35	
车位租金（元/个/月）	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.03	402.03	
年可对外运营时间（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
年可对外运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	

项目收益及现金流入评价说明

平均使用时间 (h/天)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
出租率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
收入 (不含增值税)	368.53	386.96	386.96	386.96	406.31	406.31	406.31	426.62	213.31	6,907.62
销项税额	33.17	34.83	34.83	34.83	36.57	36.57	36.57	38.40	19.20	621.69
收入 (含增值税)	401.70	421.79	421.79	421.79	442.87	442.87	442.87	465.02	232.51	7,529.30
污水处理服务费										
建设规模(m3/d)	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
收费标准(元/m3)	3.13	3.28	3.28	3.28	3.45	3.45	3.45	3.62	3.62	
收入 (不含增值税)	106.15	111.46	111.46	111.46	117.03	117.03	117.03	122.88	61.44	2,055.49
销项税额	6.37	6.69	6.69	6.69	7.02	7.02	7.02	7.37	3.69	123.33
收入 (含增值税)	112.52	118.15	118.15	118.15	124.05	124.05	124.05	130.26	65.13	2,178.82
充电桩收入										
充电桩数量 (个)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	
充电桩功率 (kw/h)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
充电服务费单价 (元/kw)	1.62	1.70	1.70	1.70	1.79	1.79	1.79	1.88	1.88	
年可对外运营时间 (h)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
出租率	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	
收入 (不含增值税)	2,601.41	2,731.48	2,731.48	2,731.48	2,868.05	2,868.05	2,868.05	3,011.45	1,505.73	47,863.44

项目收益及现金流入评价说明

销项税额	234.13	245.83	245.83	245.83	258.12	258.12	258.12	271.03	135.52	4,307.71
收入（含增值税）	2,835.53	2,977.31	2,977.31	2,977.31	3,126.18	3,126.18	3,126.18	3,282.48	1,641.24	52,171.15
收入合计（不含增值税）	3,076.09	3,229.90	3,229.90	3,229.90	3,391.39	3,391.39	3,391.39	3,560.96	1,780.48	56,826.55
销项税额合计	273.66	287.35	287.35	287.35	301.71	301.71	301.71	316.80	158.40	5,052.72
收入合计（含增值税）	3,349.75	3,517.24	3,517.24	3,517.24	3,693.10	3,693.10	3,693.10	3,877.76	1,938.88	61,879.27

2、项目预期成本预测

本项目债券存续期内运营成本共计 26,203.13 万元，其中：工资薪酬为 1,344.95 万元，外购燃料费为 21,822.58 万元，原材料成本为 34.70 万元，维修费为 618.79 万元，其他费用 2,382.10 万元。折旧与摊销 21,773.80 万元，财务费用 7,135.74 万元，具体测算如下：

1) 工资薪酬

本项目运营期人员计划配置 10 名管理人员，根据荆门市 2022 年的统计年鉴，工资含五险一金按 6 万元/人/年计算。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2022 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%），结合京山市实际情况，本项目人均工资按每 3 年上涨 5.00% 测算。

2) 外购燃料费

本项目能耗主要为路灯用电、污水处理耗料与充电桩耗电，路灯用电年耗电量为 0.52 万 KWh，设计污水处理规模 1000 吨/日，污水处理料耗中值水平为 0.37 度/m³。根据湖北省水电费收费标准及京山市实际收费状况，本项目电费以 0.67 元/KWh 测算。因水电费由国家相关部门统一定价，所以在本项目运营期内不考虑水电费上涨因素。

湖北省电网销售电价表

用电分类			电度电价（单位：元/千瓦时）				
			不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏 (20 千伏)	110 千伏	220 千伏及以上
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电 2160 千瓦时以内	0.5580				
		年用电 2161 至 4800 千瓦时	0.6080				
		年用电 4800 千瓦时以上	0.8580				
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700		
二、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187		
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517		
三、趸售用电			县级趸售电价			县级以下趸售电价	
			0.4567			0.4687	

3) 原材料成本

原材料主要是污泥处理所需的药剂费用，包括化学试剂、絮凝剂、消毒剂等药剂费。

污泥脱干机应用药物为正离子聚合硫酸铁，一吨干污泥中含聚合硫酸铁 0.6%，价钱为 25000~35000 元/吨，按 30000 元/吨测算，则混凝剂的加药成本为 0.018~0.0216 元/立方米，本项目取中值 0.02 元/立方米。

板框式压滤机应用的三氯化铁投使用量按绝干泥的 10%加药，价格按市价 750 元/吨测算(三氯化铁成分为 40%)，则三氯化铁的加药成本为 0.0075~0.009 元/立方米污水。板框式压滤机应用的氢氧化钙投使用量按绝干泥的 30%，氢氧化钙价格为 450 元/吨(纯净度 70~80%，颗粒状规格型号为 90~100 目)。则氢氧化钙的加药成本为 0.0135~0.016 两元/立方米污水。因而板框式压滤机污泥脱干应用药物成本为 0.021~0.025 两元/立方米污水。三氯化铁和氢氧化钙的加药成本均取中值，两项合计为 0.023 元/立方米。

参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势(2018-2022 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%)，结合京山市实际情况，本项目药剂费按每 3 年上涨 5.00%测算。

4) 维修费

年维修费按当年营业收入的 1%计提。参考《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，通常情况下，企业在实务中对于修理费的计提以营业收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按 1%计提，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符。

5) 其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按 10%测算。

6) 折旧与摊销

以总投资金额扣减建设期进项税额后的净额按直线法折旧，残值率为 5%，折旧年限 20 年。

7) 财务费用

本项目计划发行专项债券 18,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 2.61%，项目运营期内的债券利息计入财务费用。

项目预期成本测算表

单位：万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
工资薪酬	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46
外购燃料费	664.91	795.16	925.40	1,055.65	1,185.90	1,185.90	1,185.90	1,185.90	1,185.90	1,185.90	1,185.90
原材料成本	1.55	1.55	1.55	1.63	1.63	1.63	1.71	1.71	1.71	1.79	1.79
维修费	17.06	20.03	23.00	27.27	30.38	30.38	31.90	31.90	31.90	33.50	33.50
其他费用	74.35	87.67	100.99	114.75	128.09	128.09	128.57	128.57	128.57	129.06	129.06
经营成本（不含进项税额）	736.07	866.70	997.34	1,132.68	1,263.46	1,263.46	1,268.57	1,268.57	1,268.57	1,273.93	1,273.93
经营成本进项税额	81.80	97.70	113.61	129.62	145.54	145.54	145.66	145.66	145.66	145.78	145.78
经营成本（含进项税额）	817.87	964.41	1,110.94	1,262.30	1,409.00	1,409.00	1,414.23	1,414.23	1,414.23	1,419.71	1,419.71
折旧和摊销	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61
财务费用	313.20	469.80	469.80	469.80	469.80	469.80	469.80	469.80	469.80	467.19	456.75
总成本费用	2,165.88	2,453.11	2,583.74	2,719.08	2,849.87	2,849.87	2,854.98	2,854.98	2,854.98	2,857.73	2,847.29

续表

项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
工资薪酬	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	40.20	1,344.95

项目收益及现金流入评价说明

外购燃料费	1,185.90	1,185.90	1,185.90	1,185.90	1,185.90	1,185.90	1,185.90	1,185.90	592.95	21,822.58
原材料成本	1.79	1.88	1.88	1.88	1.98	1.98	1.98	2.07	1.04	34.70
维修费	33.50	35.17	35.17	35.17	36.93	36.93	36.93	38.78	19.39	618.79
其他费用	129.06	129.59	129.59	129.59	130.14	130.14	130.14	130.72	65.36	2,382.10
经营成本（不含进项税额）	1,273.93	1,279.56	1,279.56	1,279.56	1,285.47	1,285.47	1,285.47	1,291.68	645.84	23,519.84
经营成本进项税额	145.78	145.91	145.91	145.91	146.05	146.05	146.05	146.20	73.10	2,683.29
经营成本（含进项税额）	1,419.71	1,425.47	1,425.47	1,425.47	1,431.52	1,431.52	1,431.52	1,437.87	718.94	26,203.13
折旧和摊销	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	1,116.61	558.30	21,773.80
财务费用	425.43	378.45	331.47	284.49	237.51	190.53	143.55	96.57	52.20	7,135.74
总成本费用	2,815.97	2,774.62	2,727.64	2,680.66	2,639.59	2,592.61	2,545.63	2,504.85	1,256.34	52,429.38

3、项目税费预测

1) 增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率 9.00%（不动产租赁）。在此基础上，城市维护建设税按增值税的 5.00%计提，教育费附加按增值税的 3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的 2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、土地费用、工程建设其他费、设备费及预备费的 100.00%计算，适用税率分别为 9.00%、6.00%、6.00%、6.00%、6.00%。外购燃料动力费、原材料成本、维修费用、其他费用适用税率分别 13%、9%、6%、6%。

2) 所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税实施条例》，本项目所得税税率为 25.00%。

项目预期税费测算表

单位：万元

项目	建设期			运营期								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
销项税			138.33	162.8 5	187.36	222.4 8	248.2 2	248.2 2	260.63	260.6 3	260.63	273.6 6
进项税(当年可抵扣增值税额)	503.5 1	431.5 8	81.80	97.70	113.61	129.6 2	145.5 4	145.5 4	145.66	145.6 6	145.66	145.7 8
工程建设费进项税额	364.1 3	312.1 1										
工程建设其他费进项税额	20.22	17.33										
预备费进项税额	8.10	6.94										
土地费用进项税额	104.8 1	89.84										
设备费进项税额	6.26	5.36										
外购燃料动力及服务进项税			81.80	97.70	113.61	129.6 2	145.5 4	145.5 4	145.66	145.6 6	145.66	145.7 8
当年抵扣进项税			138.33	162.8 5	187.36	222.4 8	248.2 2	248.2 2	260.63	260.6 3	357.13	242.2 8
留抵进项税	503.5 1	935.0 9	878.56	813.4 2	739.66	646.8 0	544.1 2	441.4 3	326.46	211.4 8	96.50	
当年应缴纳增值税额												31.38
当年应缴纳增值税附加												3.14

当年实际缴纳增值税及附加												34.52
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------

续表

项目	运营期											
	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
销项税	273.66	273.66	287.3 5	287.3 5	287.3 5	301.7 1	301.71	301.7 1	316.8 0	158.4 0	5,052.72	10,105.4 5
进项税(当年可抵扣增值税额)	145.78	145.78	145.9 1	145.9 1	145.9 1	146.0 5	146.05	146.0 5	146.2 0	73.10	2,683.29	6,301.67
工程建设费进项税额												676.24
工程建设其他费进项税额												37.55
预备费进项税额												15.03
土地费用进项税额												194.64
设备费进项税额												11.62
外购燃料动力及服务进项税	145.78	145.78	145.9 1	145.9 1	145.9 1	146.0 5	146.05	146.0 5	146.2 0	73.10	2,683.29	5,366.58
当年抵扣进项税	145.78	145.78	145.9 1	145.9 1	145.9 1	146.0 5	146.05	146.0 5	146.2 0	73.10	2,683.29	6,398.17
留抵进项税												6,137.04
当年应缴纳增值税额	127.88	127.88	141.4 3	141.4 3	141.4 3	155.6 6	155.66	155.6 6	170.6 0	85.30	2,369.44	3,803.78
当年应缴纳增值税附加	12.79	12.79	14.14	14.14	14.14	15.57	15.57	15.57	17.06	8.53	236.94	380.38
当年实际缴纳增值税及附加	140.67	140.67	155.5 8	155.5 8	155.5 8	171.2 3	171.23	171.2 3	187.6 6	93.83	2,606.38	4,184.16

4、收支结余测算

债券存续期内本项目预测经营收入合计 58,826.55 万元,总成本费用合计 52,429.38 万元,税金及附加合计 143.43 万元,利润总额合计 4,253.73 万元,所得税应纳税额合计 5,927.70 万元。

根据营运收入、成本及测算数据计算出本项目的收支结余情况如下:

项目模拟利润表

单位：万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
经营收入（不含税）	1,567.53	1,839.96	2,112.39	2,504.06	2,790.11	2,790.11	2,929.61	2,929.61	2,929.61	3,076.09	3,076.09
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.14	12.79
总成本费用	2,165.88	2,453.11	2,583.74	2,719.08	2,849.87	2,849.87	2,854.98	2,854.98	2,854.98	2,857.73	2,847.29
利润总额	-598.34	-613.15	-471.35	-215.03	-59.76	-59.76	74.63	74.63	74.63	215.23	216.02
弥补以前年度亏损							74.63	74.63	74.63	119.53	
应纳税所得额							-	-	-	95.70	216.02
所得税							-	-	-	23.92	54.00
净利润	-598.34	-613.15	-471.35	-215.03	-59.76	-59.76	74.63	74.63	74.63	191.30	162.01
息税前利润（利润总额+利息支出）	-285.14	-143.35	-1.55	254.77	410.04	410.04	544.43	544.43	544.43	682.42	672.77
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	831.46	973.26	1,115.05	1,371.38	1,526.64	1,526.64	1,661.04	1,661.04	1,661.04	1,799.02	1,789.37

续表

项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
经营收入（不含税）	3,076.09	3,229.90	3,229.90	3,229.90	3,391.39	3,391.39	3,391.39	3,560.96	1,780.48	56,826.55
税金及附加	12.79	14.14	14.14	14.14	15.57	15.57	15.57	17.06	8.53	143.43
总成本费用	2,815.97	2,774.62	2,727.64	2,680.66	2,639.59	2,592.61	2,545.63	2,504.85	1,256.34	52,429.38

项目收益及现金流入评价说明

利润总额	247.34	441.14	488.12	535.10	736.24	783.22	830.20	1,039.05	515.61	4,253.73
弥补以前年度亏损										343.43
应纳税所得额	247.34	441.14	488.12	535.10	736.24	783.22	830.20	1,039.05	515.61	5,927.70
所得税	61.83	110.28	122.03	133.77	184.06	195.80	207.55	259.76	128.90	1,481.93
净利润	185.50	330.85	366.09	401.32	552.18	587.41	622.65	779.28	386.71	2,771.81
息税前利润(利润总额 +利息支出)	672.77	819.59	819.59	819.59	973.75	973.75	973.75	1,135.62	567.81	11,389.47
息税摊销前利润(息税 前利润+折旧+摊销)	1,789.37	1,936.19	1,936.19	1,936.19	2,090.35	2,090.35	2,090.35	2,252.22	1,126.11	33,163.28

5、项目资金充足性

在对本项目运营期收入、税金和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 1.29。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期			运营期								
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金				1,705.86	2,002.81	2,299.75	2,726.53	3,038.33	3,038.33	3,190.24	3,190.24	3,190.24
运营成本费用支付的现金				817.87	964.41	1,110.94	1,262.30	1,409.00	1,409.00	1,414.23	1,414.23	1,414.23
经营活动支付税金				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量				887.99	1,038.40	1,188.81	1,464.24	1,629.33	1,629.33	1,776.02	1,776.02	1,776.02
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	6,971.90	5,891.60	12,004.23									
投资活动现金净流量	-6,971.90	-5,891.60	-12,004.23									
三、筹资活动现金流量												
单位自筹资金	5,000.00	2,000.00	329.43									
发行债券收到的现金	2,000.00	4,000.00	12,000.00									

项目收益及现金流入评价说明

偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00
偿还债券利息支付的现金	26.10	104.40	313.20	469.80	469.80	469.80	469.80	469.80	469.80	469.80	469.80	467.19
支付发行费用	2.00	4.00	12.00									
筹资活动现金净流量	6,971.90	5,891.60	12,004.23	-469.80	-469.80	-469.80	-469.80	-469.80	-469.80	-469.80	-469.80	-667.19
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	418.19	568.60	719.01	994.44	1,159.53	1,159.53	1,306.22	1,306.22	1,108.83
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	418.19	986.79	1,705.80	2,700.24	3,859.76	5,019.29	6,325.51	7,631.72	8,740.55

续表

项目	运营期											
	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金	3,349.75	3,349.75	3,349.75	3,517.24	3,517.24	3,517.24	3,693.10	3,693.10	3,693.10	3,877.76	1,938.88	61,879.27
运营成本费用支付的现金	1,419.71	1,419.71	1,419.71	1,425.47	1,425.47	1,425.47	1,431.52	1,431.52	1,431.52	1,437.87	718.94	26,203.13
经营活动支付税金	58.44	194.68	202.51	265.86	277.61	289.35	355.29	367.03	378.78	447.43	222.73	3,059.70
经营活动现金净流量	1,871.60	1,735.37	1,727.54	1,825.91	1,814.16	1,802.42	1,906.29	1,894.55	1,882.80	1,992.46	997.21	32,616.45
二、投资活动现金流量												0.00

项目收益及现金流入评价说明

投资支付的现金												24,867.73
投资活动现金净流量												-24,867.73
三、筹资活动现金流量												0.00
单位自筹资金												7,329.43
发行债券收到的现金												18,000.00
偿还债券本金支付的现金	600.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,600.00	1,200.00	18,000.00
偿还债券利息支付的现金	456.75	425.43	378.45	331.47	284.49	237.51	190.53	143.55	96.57	52.20	15.66	7,281.90
支付发行费用												18.00
筹资活动现金净流量	-1,056.75	-2,225.43	-2,178.45	-2,131.47	-2,084.49	-2,037.51	-1,990.53	-1,943.55	-1,896.57	-1,652.20	-1,215.66	29.53
四、本年现金净流量	814.85	-490.06	-450.91	-305.56	-270.33	-235.09	-84.24	-49.00	-13.77	340.26	-218.45	7,778.25
五、累计现金净流量	9,555.40	9,065.34	8,614.42	8,308.86	8,038.53	7,803.44	7,719.20	7,670.20	7,656.44	7,996.70	7,778.25	

6、项目资金稳定性

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为 32,616.45 万元，且在债券本金偿还后仍有 7,778.25 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

7、压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.23	1.29	1.35	1.42
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.31	1.29	1.27	1.25

三、综合风险分析

本项目的风险主要为工程建设风险、运营管理风险、资金管控风险、投资收益风险、项目拆迁风险、逾期还款风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

四、评价结论

1. 经上述测算，在债券存续期内，各项收入测算是可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有政策性文件及相关案例为依据，项目成本预测完整、准确、合理；现金流预测合理，项目累计可以达到资金平衡，项目风险控制措施完备。

2. 本项目运营产生的净现金流量为 32,616.45 万元，支付债券本息 25,281.90 万元，可以覆盖本息，项目融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。本期债券存续期间本息覆盖倍数为 1.29，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过运营期的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

3. 各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整。

综上所述，项目满足专项债券的发行要求，项目有发行政府专项债券的需求，项目净收益能覆盖政府专项债券本息，项目能实现收益覆盖自平衡。



营业执照

统一社会信用代码

91420106MA4F170D9Q

(副本)

1-2



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
管信息。

名称 湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2021年07月15日

类型 普通合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 胡友兴

主要经营场所

武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

经营范围

许可项目：从事会计师事务所业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

登记机关



2021 07 15



会计师事务所 执业证书

名 称：湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：胡友兴

主任会计师：

经 营 场 所：

武昌区徐家棚街道三角路村福星
惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：42110253

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕18号

批准执业日期：2021年7月30日

证书序号：0012753

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



二〇二一年七月三十日

中华人民共和国财政部制

胜利产业园（二期）建设项目
项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴审咨字[2025]Y 第 03—01 号

湖北隆兴会计师事务所有限责任公司

二〇二五年三月



目 录

一、项目资金平衡测算	1
(一) 项目实施单位基本情况	1
(二) 项目概况	1
(三) 投资估算与资金筹措	4
(四) 资金的充足性	8
(五) 资金的稳定性	36
(六) 压力测试	36
二、评价结论.....	37

胜利产业园（二期）建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴审咨字[2025] Y 第 03—01 号

武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处：

我们接受委托，对胜利产业园（二期）建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处
地址：	湖北省武汉市江夏区纸坊街文化大道 12 号
统一社会信用代码：	11420115731059583DE
基本情况：	纸坊街是江夏区委、区政府所在地，是全区政治、经济、文化和科教的中心。街道现辖 11 个行政村、121 个村民小组。主要职能：执行党和国家的各项方针、政策、法令、法规，在区委、区政府领导下完成各项任务；建设社会主义物质文明和精神文明；负责辖区内的社会治安综合治理、经济发展等工作。

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目拟建地块位于江夏区青龙南路以南，西起纸贺公路，东至照耀村边界。

2.项目建设和规模:

胜利产业园（二期）建设项目建设内容主要包括三部分:

1、工业园区及其配套设施建设

本次工业园区及其配套设施建设可划分为五部分:

(1) 道路建设

拟新建海康南路(武昌大道~胜利大道)、吉星渠路(青龙南路~海康南路)、宁港路(青龙南路~海康南路)、海康路(武昌大道~胜利大道)建设项目等4条市政道路,总实施长度3.5965km。主要工程内容为:道路工程、交通工程、排水工程、给水工程、电力工程、通信工程、燃气工程(仅预留管位)、照明工程、绿化工程等。

(2) 配套胜利公寓(一期)

规划总建筑面积134786.79 m²,地上(计容)建筑面积99639.00 m²(其中:公寓建筑面积85112.50 m²,商业建筑面积11610.50 m²,门房及其他建筑面积752.00 m²,社区服务用房建筑面积1164.00 m²);地下(不计容)建筑面积35147.79 平方米(地下建筑面积32439.87 m²,架空层建筑面积2707.92 m²);

(3) 配套胜利公寓(二期)

规划用地面积26666.8 m²(折40亩),总建筑面积103811.53 m²,地上(计容)建筑面积79993.97 m²(其中:公寓建面积69861.23 m²,商业建筑面积9599.75 m²,门房及其他建筑面积93.51 m²,社区服务

用房建筑面积 439.48 m²)；地下（不计容）建筑面积 23817.56 m²；建筑物占地面积 7466 m²

(4) 污水处理站

拟在兴茂区域新建一个污水处理站，占地约 800 m²。新建 DN426×10 污水压力管道（宁港污水提升泵站~郑店污水处理厂），总长度约为 7km。

(5) 吉星渠港

吉星渠整体呈南北走向，实施长度约为 900m，渠道底宽 15m，高 2.5m。吉星港连接上游吉星渠整体呈东西走向，实施长度约为 800m，渠道底宽 15m，高 2.5m。

2、客运站

新建一座客运站，占地面积 30000.15 m²（折 45 亩），总建筑面积 18562 m²，停车场面积 22500 平方米，停车位建设 360 个。

3、电力配套

本次电力配套可划分为两部分：

(1) 110 千伏专变电力站修建

新建一座 110 千伏专变电力站，占地面积 2666.68（折 4 亩）。

(2) 产业园电力迁改

220 千伏岳府湾变周边高压线缆迁改工程（由岳府湾变电站沿纸陈线西端向东至天子山大道交汇处）。

3.项目建设期

本项目建设期 4 年，计划于 2022 年开工，2025 年 12 月完成建设后开始运营。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目在可研批复的基础上，根据项目融资实际情况对建设期利息进行了调整。本项目调整后总投资为 163,956.27 万元，其中：工程费用 131,657.66 万元，占比 80.30%；工程建设其他费用 14,530.88 万元，占比 8.86%；基本预备费 11,695.08 万元，占比 7.13%；静态总投资 157,883.62 万元。建设期利息 5,988.65 万元，债券发行费用 84.00 万元。投资估算如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资估算金额 (万元)	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中： 专项债券用于 资本金			
一	建筑安装工程费用	131657.66	54,923.10		76,734.56		
(一)	道路建设	18694.35	14,164.76		4,529.59		
1	海康南路（武昌大道～胜利大道）	6065.2	4,427.63		1,637.57		
1.1	道路工程	3553	3,553.00		0.00		
1.2	预应力空心板 1-16m	168	50.40		117.60		
1.3	交通工程	223.95	67.19		156.76		
1.4	排水工程	1595.9	478.77		1,117.13		
1.5	照明工程	126.5	37.95		88.55		
1.6	绿化工程	172.8	172.80		0.00		
1.7	电力、通信工程	33.8	10.14		23.66		
1.8	给水工程	191.25	57.38		133.87		

2	吉星渠路（青龙南路～海康南路）	3896.4	3,114.38		782.02		
2.1	道路工程	2450.09	2,450.09		0.00		
2.2	桥、涵工程	336	134.40		201.60		
2.3	交通工程	88.05	35.22		52.83		
2.4	排水工程	566.22	226.49		339.73		
2.5	照明工程	44.88	17.95		26.93		
2.6	绿化工程	135.05	135.05		0.00		
2.7	电力、通信工程	208.25	86.87		121.38		
2.8	给水工程	67.86	28.31		39.55		
3	宁港路（青龙南路～海康南路）	3784.5	3,079.20		705.30		
3.1	道路工程	2406.56	2,406.56		0.00		
3.2	交通工程	107.95	45.03		62.92		
3.3	排水工程	703.32	293.40		409.92		
3.4	照明工程	55.77	23.27		32.50		
3.5	绿化工程	167.81	167.81		0.00		
3.6	电力、通信工程	258.77	107.95		150.82		
3.7	给水工程	84.32	35.18		49.14		
4	海康路（武昌大道～胜利大道）二期建设项目	4948.25	3,543.55		1,404.70		
4.1	道路工程	2372.66	2,372.66		0.00		
4.2	预应力空心板 1-16m	1217.06	507.72		709.34		
4.3	交通工程	106.43	44.40		62.03		
4.4	排水工程	693.41	289.27		404.14		
4.5	照明工程	54.98	22.94		32.04		
4.6	绿化工程	165.45	165.45		0.00		
4.7	电力、通信工程	255.13	106.43		148.70		
4.8	给水工程	83.13	34.68		48.45		
(二)	配套胜利公寓（一期）	30078.93	12,547.91		17,531.02		
1	地上建筑工程	20237.55	8,442.42		11,795.13		
1.1	土建工程	13949.46	5,819.24		8,130.22		
1.2	给排水工程	548.01	228.61		319.40		
1.3	供配电工程	1295.31	540.36		754.95		
1.4	消防工程	597.83	249.39		348.44		
1.5	弱电工程	448.38	187.05		261.33		
1.6	通风工程	398.56	166.27		232.29		
1.7	电梯工程	3000	1,251.50		1,748.50		
2	地下建筑工程	9841.38	4,105.49		5,735.89		
2.1	土建工程	8786.95	3,665.62		5,121.33		
2.2	给排水工程	175.74	73.31		102.43		
2.3	供配电工程	421.77	175.95		245.82		
2.4	消防工程	193.31	80.64		112.67		

2.5	弱电工程	140.59	58.65		81.94		
2.6	通风工程	123.02	51.32		71.70		
(三)	配套胜利公寓(二期)	45857.78	12,751.17		33,106.61		
1	土方工程	666.67	278.11		388.56		
2	基坑支护及排水	1905.4	794.87		1,110.53		
3	桩基工程	2399.82	1,001.12		1,398.70		
4	建筑工程	32037.82	6,761.47		25,276.35		
4.1	土建工程	26398.01	4,408.73		21,989.28		
4.2	给排水工程	439.97	183.54		256.43		
4.3	供配电工程	1039.92	433.82		606.10		
4.4	消防工程	479.96	200.22		279.74		
4.5	弱电工程	359.97	150.17		209.80		
4.6	通风工程	319.99	133.49		186.50		
4.7	电梯工程	3000	1,251.50		1,748.50		
5	地下室	6668.92	2,782.04		3,886.88		
5.1	土建工程	5954.39	2,483.97		3,470.42		
5.2	给排水工程	119.09	49.68		69.41		
5.3	供配电工程	285.81	119.23		166.58		
5.4	消防工程	131	54.65		76.35		
5.5	弱电工程	95.27	39.74		55.53		
5.6	通风工程	83.36	34.77		48.59		
6	室外工程	2179.15	1,133.56		1,045.59		
6.1	室外管道工程	213.33	182.64		30.69		
6.2	供配电工程	173.33	72.31		101.02		
6.3	弱电工程	120	50.06		69.94		
6.4	道路及路面硬化工程	128	53.40		74.60		
6.5	室外景观照明工程	80	80.00		0.00		
6.6	绿化工程	144.49	144.49		0.00		
6.7	天然气安装	520	216.93		303.07		
6.8	海绵城市设施	800	333.73		466.27		
(四)	污水处理站	2096.2	874.46		1,221.74		
1	排水工程	2096.2	874.46		1,221.74		
(五)	吉星渠港	3739.89	1,560.16		2,179.73		
1	明渠工程-BH=15.0×2.5 渠道	2059.89	859.32		1,200.57		
2	现状明渠疏浚	1680	700.84		979.16		
(六)	客运站	7190.51	3,012.65		4,177.86		
1	场地平整	210	87.60		122.40		
2	建筑工程	4640.5	1,935.86		2,704.64		
3	室外工程	1800.01	763.92		1,036.09		
4	停车场工程	540	225.27		314.73		
(七)	电力配套	24000	10,011.99		13,988.01		

1	110 千伏专变电力站修建	8000	3,337.33		4,662.67		
2	产业园电力迁改	16000	6,674.66		9,325.34		
二	工程建设其他费用	14,530.88	7,265.44		7,265.44	-	-
三	工程预备费	11,695.08	11,695.08		0.00	-	-
四	建设期利息	5,988.65	5,988.65		0.00	-	-
五	债券发行费	84.00	84		0.00	-	-
六	合计	163,956.27	79,956.27		84,000.00	0.00	0.00

2.资金筹措

本项目总投资 163,956.27 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 79,956.27 万元、专项债券资金 84,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

3.项目融资计划

(1) 专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 84,000.00 万元。本项目专项债券资金拟全部用于项目工程款及其他工程建设费用支出。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2022	34,000	34,000	20	3.07%	半年付息	第 11 年-20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2023	35,000	35,000	20	3.07%	半年付息	第 11 年-20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2025	15,000	0	20	2.28%	半年付息	第 11 年-20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

(2) 已发行专项债券的使用情况

本项目暂未发行专项债券。

（3）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）资金的充足性

本项目收益预测期间为 2025 年至 2045 年 3 月。债券存续期内项目总收入为 299,457.21 万元，其中广告费收入 4,327.38 万元、停车位收入 27,422.28 万元、配套公寓出租 54,865.14 万元、商业出租 30,334.28 万元、园区物业管理收入 24,945.95 万元、污水处理收入 129,981.72 万元、客运站物业管理收入 10,339.28 万元，配套建筑停车收入 17,241.18 万元。具体测算如下：

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）停车收入预测（道路）

园区建成后拟新增实施长度 5.9815km。道路规划为园区内城市支路。项目将在道路两侧实行划线停车管理。按照 5.3 米每泊位作为规划尺寸，规划停车位共 2,258 个。

根据《武汉市发展和改革委员会关于转发湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》（武发改委价格〔2017〕51 号）以及《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武

价服〔2008〕117号），本项目停车位采用市场调节价。暂定收费如下：

普通停车位：半小时以内不收费，白天（7:00-19:00）每小时收费3元，1小时以上收费5元/小时；晚上（19:00-7:00）每小时收费7元。

由于项目区域多家企业入驻，考虑入驻企业均会设置停车设施，本项目路边停车基本为来往车辆临时性停车使用，暂估每个停车位一天可收入20元，每年上涨2%。结合企业入园率、路边停车需求等综合因素，初始年停车位使用率设定为50%，逐年递增5%，直至75%。

经测算，路边划线车位总收入为27,422.28万元。

（2）广告收入预测

项目在工业园区内沿路设置分别设置小型广告牌与大型双面广告牌，其中小型广告牌沿路间隔200米设置一个，单个面积3.5 m²，大型广告牌沿路间隔800米设置一个，单个面积280 m²。

通过调研江夏及全国户外广告媒体资源收费情况，湖北沪蓉（武汉）高速单立柱广告收费标准为10万元/年；针对沿街广告牌，武汉市蔡甸区碧桂园学府1号小区户外媒体框架广告收费标准为500元/周，鄂州市滨湖南路特1号洋澜国际康城户外媒体框架广告收费标

准为 330 元/周。

根据市场分析，预计中小型广告牌收入为 1,000 元/（m²·年），大型广告牌收入为 500 元/（m²·年）（参考同类型广告牌价格，并考虑项目施工期价格增长幅度），后期按照每年单价增长 2%。

经测算，总收入为 4,327.38 万元。

3. 配套建筑租金收入预测

本项目拟建设配套公寓，包含公寓、商业及配套公共用房。

根据《胜利产业园（二期）建设项目可行性研究报告》，本项目拟建公寓 154,973.73 平方米，商业及配套公共用房 21,210.25 平方米。对项目周边公寓出租及商铺出租价格比对，本项目公寓出租价格初始值为 15 元/月·m²，商业出租价格初始值为 2 元/天·m²。

27日，武汉市招才局公布了首批10个区的人才公寓配租公告。武昌、洪山、江岸、东西湖等10个区共拿出1725套房源配租，并公布租金价格，普遍比市场价便宜三成。首批通过申请审核的大学生可登录“百万大学生留汉创业就业信息服务平台”的“人才安居”栏目进行配租登记。

首批配租房源中，武昌区共筹集房源101套，分别位于沙湖社区和东湖社区；洪山区提供房源250套，分别位于白沙五路和近书城路的小区；江岸区筹集房源136套，分别位于兴业南路和解放大道丹水池小区；东湖高新筹集房源120套，分别位于金融港青年公寓和长投未来智汇城。

这些房源普遍为单间或者两室一厅，建筑面积多在40至60平方米左右，租金普遍比市场价格便宜30%。例如，洪山区福临居人才公寓市场租金标准为13.20元/m²·月，配租价格为9.24元/m²·月；江夏区金港汽车零部件产业园人才公寓市场租金标准为20-25元/m²·月，配租租金标准为14-17元/m²·月；东湖高新区金融港青年公寓市场价格为每间每月1300元，而配租价格为每间每月850元。



现在定，年后起租湖经对面80平商铺出租，

江夏-藏龙岛 | 阳光时尚商铺 | 空置中

商业街店铺 1层

品牌 刘勇 恒际自动化

商业街店铺 可餐饮 可明火 上水

80m²
建筑面积

4200元/月
1.75元/m²/天

广告



租金每年上涨 2%。出租率初始值为 50%，逐年上涨 5%，直至 95%。

经测算，配套公寓总收入为 54,865.14 万元、商业出租总收入为 30,334.28 万元。

4. 停车收入预测（配套建筑）

配套建筑新增停车位 1,601 个。停车收入初始值按 15 元/个·天计算，每年上涨 2%。车位使用率初始值为 50%，逐年上涨 5%，直至 75%。

经测算，运营期配套建筑停车位总收入为 17,241.18 万元。

5. 园区物业管理费收入预测

本项目为园区配套设施建设，建成后将对园区收取物业管理费。园区总计容面积为 530,546.84 m²，参考其他工业园物业管理收费价格如下：

建筑年代：	2021-03
建筑类型：	高层
物业公司：	碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司武汉分公司
物业费用：	3.00元/平米/月
所属商圈：	江夏 / 东湖高新

借鉴《武汉市物业服务收费管理实施细则》，暂定本项目物业管理费用按照三星物业进行收费。

物业服务等级	基准价（元/米 ² ·月）	
	有电梯	无电梯
五星级	3.2	2.7
四星级	2.6	2.1
三星级	2.1	1.6
二星级	1.6	1.1

单价初始值定位为 2 元/月·m²，每年上涨 2%。结合园区发展周期，入园率初始值设定为 50%，逐年上涨 5%，直至 95%。

经测算，运营期园区物业管理费总收入为 24,945.95 万元。

6. 客运站物业管理费收入预测

本项目将新建一座客运站，建成后客运部分交付相关单位运营，但客运站日常清扫保洁、维护管理等工作仍由项目实施单位负责。

武汉写字楼物业费收取标准(一)写字楼(写字楼)一级：按照优质优价的原则确定；二级：每平方米 15 元；三级：每平方米 10 元；四级：每平方米 6 元；5 级：每平方米 4 元；(2)商场(店)一级：按照优质优价的原则确定；二级：每平方米 18 元；三级：每平方米 11 元；四级：每平方米 5 元；五级：每平方米 50 元。本项目物业为客运站提供服务，考虑客运站集办公、交通等于一体的场所，因此本项目客运站物业管理费按照二级商场(店)上浮 10%进行定价，即客运站物业管理费收入初始值暂定为 20 元/月·m²。

经测算，客运站物业管理费运营期总收入为 10,339.28 万元。

7. 污水处理收入预测

根据《胜利产业园（二期）建设项目可行性研究报告》，本项目拟建设一座 3 万吨/日的污水处理厂。

目前国内其他工业园工业废水处理收费标准一般结合进水水质浓度进行区间收费，整体收费标准比生活污水收费标准高。如荆门市电路板产业园，根据项目中标公示，污水处理单价为 18.6 元/吨。佛山市三水工业园发布了《佛山市三水区发展和改革局关于调整佛山市三水工业园区大塘园工业污水处理收费标准的通知》（三发改价〔2019〕6 号），根据进水水质的污染程度进行差异化收费，分为五类，收费单价分别为 4.33 元/吨，6.50 元/吨，12.98 元/吨，38.95 元/吨，和 64.92 元/吨。本项目污水进水水质暂未明确，参考上述价格并保守估价，污水处理厂收费单价初始值为 6 元/吨。参照武汉市同类污水厂运营案例，预测本项目收费每 10 年进行污水处理单价调整，调整幅度上涨 20%。

本项目污水厂处理规模 3 万吨/日，2023 年运营期首年运转负荷率为 50%，运转负荷率 2024-2031 年每年 5%递增，2032 年运转负荷率达 95%，2032-2042 年运转负荷率为 95%。

经测算，运营期污水处理总收入为 129,981.72 万元。

综上，整个经营期内，本项目经营收入共计约 299,457.21 万元。具体如下表所示：

营业收入估算表

序号	项目	合计	运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	经营收入	299,457.21	7,908.52	8,827.92	9,779.42	10,761.90	11,784.12	12,838.88	13,835.46	14,872.77	15,953.51
(一)	工业园区及其配套设施建设	289,117.93	7,463.03	8,373.52	9,315.89	10,289.01	11,301.88	12,347.06	13,333.84	14,361.13	15,431.62
1.1	停车位收入	27,422.28	824.17	924.72	1,029.06	1,137.31	1,249.03	1,364.83	1,392.02	1,419.84	1,448.27
	停车位数量		2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00
	停车位使用率		0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.75	0.75	0.75
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	综合单价(元/天)		20.00	20.40	20.81	21.23	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43
1.2	广告收入	4,327.38	110.00	123.42	137.33	151.75	166.69	182.17	198.21	214.80	231.99
1.2.1	高炮广告牌	3,147.19	80.00	89.76	99.88	110.36	121.23	132.49	144.15	156.22	168.72
	广告规模		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	单价(元/年·m²)		500.00	510.00	520.20	530.60	541.21	552.03	563.07	574.33	585.82
	出租比例		0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90
1.2.2	小广告收入	1,180.19	30.00	33.66	37.45	41.39	45.46	49.68	54.06	58.58	63.27
	广告规模		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	单价(元/年·m²)		1,000.00	1,020.00	1,040.40	1,061.21	1,082.43	1,104.08	1,126.16	1,148.68	1,171.65
	出租比例		0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90

序号	项目	合计	运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.3	出租收入	102,440.60	2,607.20	2,925.28	3,255.27	3,595.91	3,948.95	4,312.90	4,689.72	5,079.78	5,488.22
1.3.1	公寓出租	54,865.140	1,394.76	1,564.92	1,741.78	1,924.40	2,114.09	2,309.73	2,512.81	2,723.60	2,940.72
	出租规模	85,199.42	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73
	单价(元/月·m²)		15.00	15.30	15.61	15.92	16.24	16.56	16.89	17.23	17.57
	出租率		0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90
1.3.2	商业出租	30,334.28	774.17	868.62	966.17	1,066.81	1,170.55	1,277.39	1,387.32	1,500.35	1,623.44
	出租规模		21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25
	单价(元/天·m²)		2.00	2.04	2.08	2.12	2.16	2.20	2.24	2.28	2.33
	出租率		0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90
1.3.3	停车位收入	17,241.18	438.27	491.74	547.32	604.70	664.31	725.78	789.59	855.83	924.06
	停车位数量		1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00
	停车位使用率		0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	综合单价(元/天)		15.00	15.30	15.61	15.92	16.24	16.56	16.89	17.23	17.57
1.4	园区物业管理收入	24,945.95	636.66	714.33	794.55	877.31	962.62	1,050.48	1,140.89	1,233.84	1,335.07
	规模		530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84
	单价(元/月·m²)		2.00	2.04	2.08	2.12	2.16	2.20	2.24	2.28	2.33
	入园率		0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90
1.5	污水处理收入	129,981.72	3,285.00	3,685.77	4,099.68	4,526.73	4,974.59	5,436.68	5,913.00	6,412.87	6,928.07
	处理规模(万吨/日)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价(元/吨)		6.00	6.12	6.24	6.36	6.49	6.62	6.75	6.89	7.03

序号	项目	合计	运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	负荷率		0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90
	年运营天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
(二)	其他配套设施	10,339.28	445.49	454.40	463.53	472.89	482.24	491.82	501.62	511.64	521.89
2.1	客运站物业管理收入	10,339.28	445.49	454.40	463.53	472.89	482.24	491.82	501.62	511.64	521.89
	出租规模		18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00
	单价(元/月·m²)		20.00	20.40	20.81	21.23	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43
二	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	收入总额	299,457.21	7,908.52	8,827.92	9,779.42	10,761.90	11,784.12	12,838.88	13,835.46	14,872.77	15,953.51

单位：人民币万元

(续)

序号	项目	合计	运营期										
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045年3月
一	经营收入	299,457.21	17,068.68	17,410.27	17,765.53	18,121.73	18,481.18	18,854.35	19,230.76	19,608.13	19,988.74	20,396.46	5,968.88
(一)	工业园区及其配套设施建设	289,117.93	16,536.32	16,867.22	17,211.57	17,556.63	17,904.72	18,266.31	18,630.91	18,996.25	19,364.61	19,759.86	5,806.55
1.1	停车位收入	27,422.28	1,477.32	1,506.99	1,537.28	1,568.19	1,599.71	1,631.86	1,664.62	1,698.00	1,731.99	1,766.61	450.46
	停车位数量		2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00	2,258.00
	停车位使用率		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	综合单价(元/天)		23.90	24.38	24.87	25.37	25.88	26.40	26.93	27.47	28.02	28.58	29.15
1.2	广告收入	4,327.38	249.77	254.76	259.86	265.06	270.35	275.77	281.28	286.91	292.64	298.50	76.12

序号	项目	合计	运营期										
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045年3月
1.2.1	高炮广告牌	3,147.19	181.65	185.28	188.99	192.77	196.62	200.56	204.57	208.66	212.83	217.09	55.36
	广告规模		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	单价(元/年·m²)		597.54	609.49	621.68	634.11	646.79	659.73	672.92	686.38	700.11	714.11	728.39
	出租比例		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2.2	小广告收入	1,180.19	68.12	69.48	70.87	72.29	73.73	75.21	76.71	78.25	79.81	81.41	20.76
	广告规模		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	单价(元/年·m²)		1,195.08	1,218.98	1,243.36	1,268.23	1,293.59	1,319.46	1,345.85	1,372.77	1,400.23	1,428.23	1,456.79
	出租比例		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.3	出租收入	102,440.60	5,911.16	6,031.52	6,154.20	6,276.88	6,401.88	6,529.21	6,658.86	6,788.51	6,920.47	7,062.11	1,802.57
1.3.1	公寓出租	54,865.140	3,165.93	3,229.53	3,294.90	3,360.26	3,427.40	3,496.30	3,566.97	3,637.64	3,710.07	3,784.27	965.06
	出租规模	85,199.42	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73	154,973.73
	单价(元/月·m²)		17.92	18.28	18.65	19.02	19.40	19.79	20.19	20.59	21.00	21.42	21.85
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.3.2	商业出租	30,334.28	1,750.41	1,787.18	1,823.95	1,860.73	1,897.50	1,934.27	1,971.05	2,007.82	2,044.59	2,088.72	533.24
	出租规模		21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,210.25	21,211.25
	单价(元/天·m²)		2.38	2.43	2.48	2.53	2.58	2.63	2.68	2.73	2.78	2.84	2.90
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.3.3	停车位收入	17,241.18	994.82	1,014.81	1,035.35	1,055.89	1,076.98	1,098.64	1,120.84	1,143.05	1,165.81	1,189.12	304.27
	停车位数量		1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,601.00	1,602.00

序号	项目	合计	运营期										
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045年3月
	停车位使用率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	366.00
	综合单价(元/天)		17.92	18.28	18.65	19.02	19.40	19.79	20.19	20.59	21.00	21.42	21.85
1.4	园区物业管理收入	24,945.95	1,439.48	1,469.72	1,499.96	1,530.20	1,560.44	1,590.69	1,620.93	1,651.17	1,681.41	1,717.70	438.50
	规模		530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84	530,546.84
	单价(元/月·m²)		2.38	2.43	2.48	2.53	2.58	2.63	2.68	2.73	2.78	2.84	2.90
	入园率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.5	污水处理收入	129,981.72	7,458.59	7,604.23	7,760.27	7,916.30	8,072.34	8,238.78	8,405.22	8,571.66	8,738.10	8,914.94	3,038.90
	处理规模(万吨/日)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
	单价(元/吨)		7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57	8.74
	负荷率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	年运营天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	366.00
(二)	其他配套设施	10,339.28	532.36	543.05	553.96	565.10	576.46	588.04	599.85	611.88	624.13	636.60	162.33
2.1	客运站物业管理收入	10,339.28	532.36	543.05	553.96	565.10	576.46	588.04	599.85	611.88	624.13	636.60	162.33
	出租规模		18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,562.00	18,563.00
	单价(元/月·m²)		23.90	24.38	24.87	25.37	25.88	26.40	26.93	27.47	28.02	28.58	29.15
二	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	收入总额	299,457.21	17,068.68	17,410.27	17,765.53	18,121.73	18,481.18	18,854.35	19,230.76	19,608.13	19,988.74	20,396.46	5,968.88

2.税费及附加估算

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的销项税（每期应纳税额扣除当期分摊的建设用地费用）物业管理收入以6%的税率计算；其他收入皆以9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；销售费用主要为广告费用、代理费，其进项税以6%的税率计算，管理费用包括办公物品、办公场所物业管理费用，由于其费用内各类费用的进项税率各不相同，本次按照9%的税率估算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。

房产税：本项目以公寓、商铺租金收入（不含增值税）为房产税的计税依据，按出租收入的12%征收房产税。

所得税为应纳税所得额的25%。

根据上述各项税费的预测假设，测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	销项税合计	—	23,809.64	624.90	698.56	774.81	853.55	935.48	1,020.04	1,099.73	1,182.71	1,269.04	1,358.14
2	进项税合计	—	16,083.68	624.90	698.56	774.81	853.55	935.48	1,020.04	1,099.73	1,182.71	1,269.04	1,358.14
3	实缴增值税	—	7,725.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	计算附加税	—	927.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	7%	540.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3%	231.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	2%	154.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税		11,277.87	287.03	322.05	358.38	395.88	434.75	474.81	516.30	559.24	604.21	650.77
6	合计	—	19,930.95	287.03	322.05	358.38	395.88	434.75	474.81	516.30	559.24	604.21	650.77

(续)

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045年3月
1	销项税合计	—	23,809.64	1,385.27	1,413.56	1,441.89	1,470.48	1,500.21	1,530.20	1,560.26	1,590.58	1,622.99	477.24
2	进项税合计	—	16,083.68	1,385.27	1,413.56	1,441.89	1,093.29	177.66	177.66	177.66	177.66	177.66	44.41
3	实缴增值税	—	7,725.96	-	-	-	377.19	1,322.55	1,352.54	1,382.60	1,412.92	1,445.33	432.83
4	计算附加税	—	927.12	-	-	-	45.26	158.71	162.31	165.91	169.55	173.44	51.94
4.1	城市建设维护税	7%	540.81	-	-	-	26.40	92.58	94.68	96.78	98.90	101.17	30.30
4.2	教育费附加	3%	231.79	-	-	-	11.32	39.68	40.58	41.48	42.39	43.36	12.98
4.3	地方教育附加费	2%	154.52	-	-	-	7.54	26.45	27.05	27.65	28.26	28.91	8.66
5	房产税		11,277.87	664.02	677.53	691.03	704.79	718.81	733.09	747.36	761.89	777.48	198.45
6	合计	—	19,930.95	664.02	677.53	691.03	1,127.24	2,200.07	2,247.94	2,295.87	2,344.36	2,396.25	683.22

3.项目运营成本费用

本项目债券存续期内运营成本共计 35,030.51 万元，其中工资及福利费 5,065.00 万元、维护修理费 29,123.90 万元、外购燃料及动力费 841.61 万元。具体测算如下：

（1）人员工资及福利费

本项目定员人数为 50 人，年均人员工资及福利费用为 4.8 万元/人·年，以每年 1%的增幅上涨。运营期内人员工资及福利费为 5,065.00 万元。

文化大... 保洁员 (月3500包吃住) 	楚能新能源股份有限公司  11年	申请	黄金展位
3000-3500 元/月	保洁 不限 不限		
包住 包吃			

江夏区 光谷可打盹坐岗保安5K 	武汉鼎森保安服务有限公司  名企	申请	
4000-5000 元/月	保安 不限 不限		
包住			

江夏周... 天辰美景包吃住休4保安 	武汉市天盾保安服务有限...  8年	申请	
3500-3700 元/月	保安 不限 不限		
包吃 五险一金 包住 加班补助			

（2）运维及修理费

修理费：依据《固定资产维护费用管理办法》中房屋维修费（<https://wenku.baidu.com/view/cce0370d9c3143323968011ca300a6c30d22f1dd.html>（百度文库网页）），本项目修理费按工程费用的 1%计提。

(3) 外购燃料及动力费

本项目用电计算如下：

功能	面积	用电指标	需要系数 Kx	日使用小时数	年工作天数	平均有功负荷系数	年耗电量
	m ²	W/m ²		h	d		万 kWh
地下室	56,257.43	2	0.4	20	365	0.75	24.64
室外照明	323,685.00	0.5	0.7	10	365	0.75	31.01
合计							55.65

根据湖北省电网销售价格，普通工业用电为 0.6707 元/kwh（由于电费较为稳定，暂不考虑增长）。经测算，债券存续期内年度电费支出共计 37.29 万元。

根据《市发改委关于暂停征收武汉市中心城区供水价格中城市公用事业附加费的通知》（武发改价格【2016】29 号），本次测算非居民用水价格按照 3.50 元/m³计取。项目年均用水量 2.042 万 m³，具体见下表。

经测算，债券存续期内水费年度支出共计 6.432 万元。

名 称	规模	用水量定额指标	最高日用水量 (m ³ /d)	平均日用水量 (m ³ /d)	用水天数 (d)	年用水量(万 m ³ /年)
道路扫洒	91,710.75	2L/m ² ·d	183.42	146.74	100	1.467
绿化浇灌	16,184.25	2L/m ² ·d	32.37	25.90	150	0.389
未预见水量	按总用水量 10%计					0.186
总 计			215.79	172.63		2.042

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	经营成本	35,030.51	1,796.65	1,799.15	1,801.65	1,804.15	1,806.65	1,809.15	1,811.65	1,814.15	1,816.65
1.1	工资及福利费	5,065.00	240.00	242.50	245.00	247.50	250.00	252.50	255.00	257.50	260.00
	定员人数		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	年均人员工资及福利费用（（万元/人·年））		4.80	4.85	4.90	4.95	5.00	5.05	5.10	5.15	5.20
1.2	外购燃料及动力费	841.61	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72
1.3	维修养护	29,123.90	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93
二	折旧摊销费	69,169.10	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20
三	财务费用	32,146.05	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,302.20
四	总成本费用（一+二+三）	136,345.66	7,850.15	7,852.65	7,855.15	7,857.65	7,860.15	7,862.65	7,865.15	7,867.65	7,712.05

(续)

序号	项目	合计	运营期										
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	经营成本	35,030.51	1,819.15	1,821.65	1,824.15	1,826.65	1,829.15	1,831.65	1,834.65	1,837.65	1,840.65	1,843.65	461.66
1.1	工资及福利费	5,065.00	262.50	265.00	267.50	270.00	272.50	275.00	278.00	281.00	284.00	287.00	72.50
	定员人数		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	年均人员工资及福利费用（（万元/人·年））		5.25	5.30	5.35	5.40	5.45	5.50	5.56	5.62	5.68	5.74	5.80
1.2	外购燃料及动力费	841.61	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	10.93
1.3	维修养护	29,123.90	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	1,512.93	378.23
二	折旧摊销费	69,169.10	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	3,593.20	898.30
三	财务费用	32,146.05	2,090.37	1,861.44	1,615.41	1,369.38	1,123.35	877.32	631.29	385.26	139.23	51.30	17.10
四	总成本费用（一+二+三）	136,345.66	7,502.72	7,276.29	7,032.76	6,789.23	6,545.70	6,302.17	6,059.14	5,816.11	5,573.08	5,488.15	1,377.06

4. 项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目固定资产原值详见下表。

单位：万元

序号	项目名称	费用（万元）	税率	进项税额	固定资产原值
一	工程费用	131,657.66	9%	12,663.73	151,292.55
二	工程建设其他费用	14,530.88	6%	822.50	13,708.38
三	工程预备费	11,695.08	9%	965.65	10,729.43
四	项目建设投资	157,883.62		-	
五	建设期利息	5,988.65		-	5,988.65
六	债券发行费	84.00	6%	4.76	79.25
八	项目总投资	163,956.27			

本项目固定资产原值为 151,292.55 万元，主要为房屋建筑物。

折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：折旧年限为 40 年。

经测算，债券存续期间项目固定资产折旧费用合计约 69,169.10 万元。

5. 项目财务费用预测

本项目财务为专项债券建设期利息和运营期财务费用。

本项目拟通过发行地方政府专项债券合计 84,000.00 万元,已于 2022 年十月已发行 34,000.00 万元(2022 年湖北省政府专项债券(九十三期)), 2023 年分别发行 36,000.00 万元(2023 年湖北省政府专项债券(四十四期))。本次 20 年期债券发行利率暂按 2025 年湖北省政府专项债券(九期)发行利率 2.08%上浮 20BP,即 2.28%测算。债券存续期内,合计债券利息为 38,117.60 万元,其中:建设期内债券利息 5,988.65 万元,运营期内债券利息为 32,128.95 万元;债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算,约为 84.00 万元。

本项目的付息方式:专项债券按半年计息,分期还款,第 11 年-20 年,每年等额偿还发行金额的 10%。

本项目债券还本付息详见下表：

债券还本付息情况表

单位：人民币万元

项目	金额 (万元)	利率	项目	合计	建设期				运营期											
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034			
发债	84,000.00		期初借款余额	—	-	34,000.00	69,000.00	69,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	80,600.00			
			本年借款增加额	84,000.00	34,000.00	35,000.00		15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
			当期还本付息	122,134.70		1,581.05	2,118.30	2,289.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	5,860.30	9,202.20		
			其中：偿还本金	84,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,400.00	6,900.00		
			一期偿还本金	34,000.00						-	-	-	-	-	-	-	3,400.00	3,400.00		
			一期借款余额		34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00	30,600.00	27,200.00		
			二期偿还本金	35,000.00														3,500.00		
			二期借款余额			35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	31,500.00		
			三期偿还本金	15,000.00				-												
			三期借款余额			-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00		
			支付利息	38,117.60		1,581.05	2,118.30	2,289.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,302.20		
			3.07%	一期付息	16,178.90		1,043.80	1,043.80	1,043.80	1,043.80	1,043.80	1,043.80	1,043.80	1,043.80	1,043.80	1,043.80	1,043.80	939.42		

	3.07%	二期付息	16,654.80		537.25	1,074.50	1,074.50	1,074.50	1,074.50	1,074.50	1,074.50	1,074.50	1,074.50	1,074.50	1,074.50	1,020.78
	2.28%	三期付息	5,301.00		-	-	171.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00
		期末借款余额	—	34,000.00	69,000.00	69,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	80,600.00	73,700.00
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		债券发行费	84.00	34.00	35.00	-	15.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		计入投资额	5,988.65	-	1,581.05	2,118.30	2,289.30	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		计入当期财务费用	32,128.95		-	-	-	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,302.20
		利息备付率	—	—	—	—	—	0.73	1.05	1.39	1.74	2.11	2.49	2.84	3.21	3.84
		偿债备付率	—	—	—	—	—	2.19	2.51	2.81	3.02	3.29	3.58	3.84	1.73	1.17

(续)

项目	金额 (万元)	利率	项目	合计												
					2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2045年3月
发债	84,000.00		期初借款余额	—	73,700.00	66,800.00	58,400.00	50,000.00	41,600.00	33,200.00	24,800.00	16,400.00	8,000.00	3,000.00	1,500.00	
			本年借款增加额	84,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			当期还本付息	122,134.70	8,990.37	10,261.44	10,015.41	9,769.38	9,523.35	9,277.32	9,031.29	8,785.26	5,139.23	1,551.30	1,517.10	
			其中：偿还本金	84,000.00	6,900.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	5,000.00	1,500.00	1,500.00	
			一期偿还本金	34,000.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00		-	-	
			一期借款余额		23,800.00	20,400.00	17,000.00	13,600.00	10,200.00	6,800.00	3,400.00	-	-	-	-	
			二期偿还本金	35,000.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00		-	
			二期借款余额		28,000.00	24,500.00	21,000.00	17,500.00	14,000.00	10,500.00	7,000.00	3,500.00	-	-	-	
			三期偿还本金	15,000.00		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
			三期借款余额		15,000.00	13,500.00	12,000.00	10,500.00	9,000.00	7,500.00	6,000.00	4,500.00	3,000.00	1,500.00	-	

	支付利息	38,117.60	2,090.37	1,861.44	1,615.41	1,369.38	1,123.35	877.32	631.29	385.26	139.23	51.30	17.10
3.07%	一期付息	16,178.90	835.04	730.66	626.28	521.90	417.52	313.14	208.76	104.38	-	-	-
3.07%	二期付息	16,654.80	913.33	805.88	698.43	590.98	483.53	376.08	268.63	161.18	53.73	-	-
2.28%	三期付息	5,301.00	342.00	324.90	290.70	256.50	222.30	188.10	153.90	119.70	85.50	51.30	17.10
	期末借款余额	—	66,800.00	58,400.00	50,000.00	41,600.00	33,200.00	24,800.00	16,400.00	8,000.00	3,000.00	1,500.00	-
	债券发行费	84.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	计入投资额	5,988.65	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	计入当期财务费用	32,128.95	2,090.37	1,861.44	1,615.41	1,369.38	1,123.35	877.32	631.29	385.26	139.23	51.30	17.10
	利息备付率	—	4.70	5.44	6.46	7.85	9.81	12.80	18.30	30.84	87.70	244.90	734.70
	偿债备付率	—	1.28	1.14	1.18	1.23	1.27	1.32	1.37	1.43	2.49	8.40	8.59

6.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 299,457.21 万元，预测经营总成本合计 136,345.66 万元，税金及附加合计 12,204.99 万元，利润总额合计 130,516.85 万元，所得税应纳税额合计 32,629.25 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	经营收入	275,647.55	7,283.62	8,129.36	9,004.61	9,908.35	10,848.64	11,818.84	12,735.73	13,690.06	14,684.46
2	税金及附加	12,204.99	287.03	322.05	358.38	395.88	434.75	474.81	516.30	559.24	604.21
3	总成本费用	132,925.71	7,672.49	7,674.99	7,677.49	7,679.99	7,682.49	7,684.99	7,687.49	7,689.99	7,534.39
4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	利润总额（1-2-3+4）	130,516.85	-675.90	132.32	968.74	1,832.48	2,731.40	3,659.04	4,531.94	5,440.83	6,545.86
	弥补以前年度亏损			132.32	543.58	-					
6	所得税(25%)	32,629.25	-	-	106.29	458.12	682.85	914.76	1,132.99	1,360.21	1,636.47
7	净利润（5-6）	97,887.60	-675.90	132.32	862.45	1,374.36	2,048.55	2,744.28	3,398.95	4,080.62	4,909.39
8	息税前利润	162,662.90	1,784.40	2,592.62	3,429.04	4,292.78	5,191.70	6,119.34	6,992.24	7,901.13	8,848.06
9	息税折旧摊销前利润	231,832.00	5,377.60	6,185.82	7,022.24	7,885.98	8,784.90	9,712.54	10,585.44	11,494.33	12,441.26

(续)

序号	项目	合计	运营期										
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045年3月
1	经营收入	275,647.55	15,710.54	16,024.99	16,351.97	16,679.84	17,010.70	17,354.14	17,700.57	18,047.87	18,398.16	18,773.47	5,491.63
2	税金及附加	12,204.99	650.77	664.02	677.53	691.03	750.05	877.52	895.40	913.27	931.44	950.92	250.39
3	总成本费用	132,925.71	7,325.06	7,098.63	6,855.10	6,611.57	6,368.04	6,124.51	5,881.48	5,638.45	5,395.42	5,310.49	1,332.65
4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	利润总额(1-2-3+4)	130,516.85	7,734.71	8,262.34	8,819.34	9,377.24	9,892.61	10,352.11	10,923.69	11,496.15	12,071.30	12,512.06	3,908.59
	弥补以前年度亏损												
6	所得税(25%)	32,629.25	1,933.68	2,065.59	2,204.84	2,344.31	2,473.15	2,588.03	2,730.92	2,874.04	3,017.83	3,128.02	977.15
7	净利润(5-6)	97,887.60	5,801.03	6,196.75	6,614.50	7,032.93	7,419.46	7,764.08	8,192.77	8,622.11	9,053.47	9,384.04	2,931.44
8	息税前利润	162,662.90	9,825.08	10,123.78	10,434.75	10,746.62	11,015.96	11,229.43	11,554.98	11,881.41	12,210.53	12,563.36	3,925.69
9	息税折旧摊销前利润	231,832.00	13,418.28	13,716.98	14,027.95	14,339.82	14,609.16	14,822.63	15,148.18	15,474.61	15,803.73	16,156.56	4,823.99

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期												
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	现金流入总额														
1.1	项目资本金投入	79,956.27	13,399.09	13,981.14	33,695.02	18,881.02	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	84,000.00	34,000.00	35,000.00	-	15,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	经营收入	299,457.21	-	-	-	-	7,908.52	8,827.92	9,779.42	10,761.90	11,784.12	12,838.88	13,835.46	14,872.77	15,953.51
1.5	现金流入总额	463,413.48	47,399.09	48,981.14	33,695.02	33,881.02	7,908.52	8,827.92	9,779.42	10,761.90	11,784.12	12,838.88	13,835.46	14,872.77	15,953.51
二	现金流出	-													
2.1	建设投资	157,883.62	47,365.09	47,365.09	31,576.72	31,576.72	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	35,030.51	-	-	-	-	1,796.65	1,799.15	1,801.65	1,804.15	1,806.65	1,809.15	1,811.65	1,814.15	1,816.65

序号	项目	合计	运营期												
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
2.4	偿还债券本息	122,134.70	-	1,581.05	2,118.30	2,289.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	2,460.30	5,860.30	9,202.20
2.5	债券发行费用	84.00	34.00	35.00	-	15.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	19,930.95	-	-	-	-	287.03	322.05	358.38	395.88	434.75	474.81	516.30	559.24	604.21
2.7	所得税	32,629.25	-	-	-	-	-	-	106.29	458.12	682.85	914.76	1,132.99	1,360.21	1,636.47
2.8	现金流出总额	367,693.03	47,399.09	48,981.14	33,695.02	33,881.02	4,543.98	4,581.50	4,726.62	5,118.45	5,384.55	5,659.02	5,921.24	9,593.90	13,259.53
三	净现金流量	-													
3.1	当年净现金流量	95,720.45	-	-	-	-	3,364.54	4,246.42	5,052.80	5,643.45	6,399.57	7,179.86	7,914.22	5,278.87	2,693.98
3.2	累计盈余资金	95,720.45	-	-	-	-	3,364.54	7,610.96	12,663.76	18,307.21	24,706.78	31,886.64	39,800.86	45,079.73	47,773.71

(续)

序号	项目	合计	运营期										
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045年3月
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	79,956.27	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	84,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

序号	项目	合计	运营期										
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 3 月
1.3	经营收入	299,457.21	17,068.68	17,410.27	17,765.53	18,121.73	18,481.18	18,854.35	19,230.76	19,608.13	19,988.74	20,396.46	5,968.88
1.5	现金流入总额	463,413.48	17,068.68	17,410.27	17,765.53	18,121.73	18,481.18	18,854.35	19,230.76	19,608.13	19,988.74	20,396.46	5,968.88
二	现金流出												
2.1	建设投资	157,883.62	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
2.2	铺底流动资金		—	—	—	—	—	—	—	—	—		
2.3	经营成本	35,030.51	1,819.15	1,821.65	1,824.15	1,826.65	1,829.15	1,831.65	1,834.65	1,837.65	1,840.65	1,843.65	461.66
2.4	偿还债券本息	122,134.70	8,990.37	10,261.44	10,015.41	9,769.38	9,523.35	9,277.32	9,031.29	8,785.26	5,139.23	1,551.30	1,517.10
2.5	债券发行费用	84.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
2.6	增值税与税金及附加	19,930.95	650.77	664.02	677.53	691.03	1,127.24	2,200.07	2,247.94	2,295.87	2,344.36	2,396.25	683.22
2.7	所得税	32,629.25	1,933.68	2,065.59	2,204.84	2,344.31	2,473.15	2,588.03	2,730.92	2,874.04	3,017.83	3,128.02	977.15
2.8	现金流出总额	367,693.03	13,393.97	14,812.70	14,721.93	14,631.37	14,952.89	15,897.07	15,844.80	15,792.82	12,342.07	8,919.22	3,639.13
三	净现金流量												
3.1	当年净现金流量	95,720.45	3,674.71	2,597.57	3,043.60	3,490.36	3,528.29	2,957.28	3,385.96	3,815.31	7,646.67	11,477.24	2,329.75
3.2	累计盈余资金	95,720.45	51,448.42	54,045.99	57,089.59	60,579.95	64,108.24	67,065.52	70,451.48	74,266.79	81,913.46	93,390.70	95,720.45

（一）资金测算平衡表

本项目收入为广告费收入、停车位收入、配套公寓出租收入、配套商业出租收入、园区物业管理收入、污水处理收入、客运站物业管理收入、配套建筑停车收入。项目预期收入总额为 299,457.21 万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 211,866.50 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.73 倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
胜利产业园（二期）建设项目	211,866.50	122,134.70	84000	1.73

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 211,866.50 万元，且在 2045 年债券本金全部付清后仍有 95,720.45 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆

盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.97	2.03	2.08	2.14	2.20	2.25	2.31
债券本息资金覆盖率	1.67	1.71	1.74	1.78	1.82	1.86	1.90
债券本息资金覆盖倍数	1.47	1.56	1.65	1.73	1.82	1.91	1.99
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	2.21	2.19	2.16	2.14	2.12	2.09	2.07
债券本息资金覆盖率	1.87	1.84	1.81	1.78	1.76	1.73	1.70
债券本息资金覆盖倍数	1.82	1.79	1.76	1.73	1.71	1.68	1.66

二、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1.本期债券对应投资的是有一定收益的公益性项目，依法取得了相应的审批手续，不属于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）》所列负面清单项目。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 211,866.50 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.73，达

到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 95,720.45 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务所有限责任公司





营业执照

(副本)
1 - 1

统一社会信用代码
914201061792192552



扫描二维码“国家
企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 湖北隆兴会计师事务所有限责任公司

注册资本 贰佰万圆人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年9月27日

法定代表人 吴定佳

住所

湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区K1-1栋/单元18层8室01

经营范围 企业(含三资企业)验资;财务报表、基建预决算审计;资产评估;经济鉴证鉴定;办公用品的批发零售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



再次复印无效 2024

登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

湖北隆兴会计师事务所有限责任公司

名称:

首席合伙人:

主任会计师: 吴定佳

经营场所:

湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路与东湖大道交汇处
武汉中央文化区K1地块一期一区K1-1栋单元18层8室01

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 42060041

批准执业文号: 鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期: 1999年9月10日



证书序号: 0017848

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、会计师事务所丧失执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修
复工程

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2025]第 024 号

湖北智心会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年三月



目录

一	、项目资金平衡测算	1
(一)	项目实施单位基本情况	1
(二)	项目概况	2
(三)	投资估算与资金筹措	3
(四)	资金的充足性	4
(五)	资金的稳定性	11
(六)	压力测试	11
二	、评价结论	12



咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程
收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2025]第 024 号

我们接受委托，对咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

我们的财务评价结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。本项目实施单位提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评价过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程（以下简称“本项目”）的实施主体为咸宁市咸安区自然资源和规划局，项目实施主体主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	咸宁市咸安区自然资源和规划局
法定代表人/负责人：	宋任东
地址：	咸宁市咸安区金桂路 139 号



统一社会信用代码:	114212020113422097
单位性质:	机关
业务范围:	(一)履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责。组织实施自然资源和国土空间规划及测绘等法律法规。(二)负责自然资源调查监测评价。(三)负责自然资源统一确权登记工作。(四)负责自然资源资产有偿使用工作。(五)负责自然资源的合理开发利用。(六)负责建立空间规划体系并监督实施。(七)负责统筹国土空间生态修复。(八)负责组织实施最严格的耕地保护制度。(九)负责全区地质工作。(十)负责地质灾害预防和治理工作。(十一)负责矿产资源管理工作。(十二)负责测绘地理信息管理工作。(十三)负责自然资源和规划领域科技发展和对外合作交流。(十四)负责自然资源和规划行政执法工作。(十五)负责乡镇的各项建设项目的规划审查审批、规划许可、验收核实及批后管理和行政处罚等工作。(十六)归口管理区林业局。(十七)完成上级交办的其他任务。
行业主管部门:	咸宁市咸安区自然资源和规划局
建设单位名称	咸宁香城生态建设有限公司

(二) 项目概况

1. 项目建设地点

本项目位于咸安区向阳湖镇奶牛良种场、祝垸村和咸宁市农业科学院原种场。

2. 项目建设内容

拟一体化保护和修复的咸安区向阳湖山水林田湖草沙工程总面积约2521.15万平方米(约37798亩),建设内容主要包括:

①农用地综合整治:农田生态整治约287.63公顷;提质改造“旱改水”约15.18公顷;耕地占补平衡约339.26公顷;



②建设用地综合整治：村庄拆迁 202568 平方米，集并新建约 67967.34 平方米；村庄环境整治 220 户；道路提档升级长 38.57 公里；

③生态保护修复和环境整治：景观提升淦河、北洪港长 15 公里；景观提升王家寨湖、章家湖长 5 公里；水环境生态修复面积约 333.34 公顷；升级改造向阳湖文化遗址公园约 6.67 公顷。（景观提升淦河、北洪港，景观提升王家寨湖、章家湖工程虽然名称带有景观提升，但其建设内容基本上都为生态修复工程）

同时配套建设相关附属设施。

3. 项目建设期间

本项目计划建设期为 48 个月（2022 年 1 月至 2025 年 12 月）。

（三）投资估算与资金筹措

根据本项目初设批复，本项目静态总投资 60,012.16 万元，其中：建设工程费用 50,253.98 万元，占比 79.46%；设备购置费用 250.13 万元，占比 0.40%；建设工程其他费用 3,273.23 万元，占比 5.18%；预备费 1,266.98 万元，占比 2.00%；后期管护费用 1,767.84 万元，占比 2.80%；项目管理费用 3,200.00 万元，占比 5.06%，考虑了融资费用后的动态总投资额为 63,243.91 万元，其中：静态总投资 60,012.16 万元，建设期利息 3,186.75 万元，占比 5.03%；债券发行兑付费 45.00 万元，占比 0.07%。

项目资金筹措方式为财政安排资金 18,243.91 万元、专项债券资金 45,000.00 万元。



（四）资金的充足性

本项目原收益预测期间为 2025 年 1 月至 2032 年 5 月，因项目无法按时完工等原因，收益预测期间变更为 2026 年 1 月至 2035 年 12 月，债券存续期内项目总收入为 121,975.70 万元，其中：新增耕地指标交易收入 121,975.70 万元。

1. 项目收入预测

（1）新增耕地指标交易收入

本项目新增耕地面积 311.56 公顷（4673.44 亩）。根据 2016 年 3 月湖北省出台《湖北省补充耕地指标交易管理暂行办法》，截至 2024 年 4 季度，我省已进行多批次耕地占补指标交易，根据 2024 年 3 季度的咸安区第一批次补充耕地指标交易数据，本项目秉承保守估计原则，预估交易均价为 29 万元/亩。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期，本项目总收入为 121,975.70 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营收入		12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57
1. 新增耕地指标交易收入		12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57
面积（亩）		467.34	467.34	467.34	467.34	467.34	467.34
单价（万元/亩）		29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
出让比例		90%	90%	90%	90%	90%	90%

（续）

项目	年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营收入		12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	121,975.70



1. 新增耕地指标交易收入	12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	121,975.70
面积（亩）	467.34	467.34	467.34	467.34	
单价（万元/亩）	29.00	29.00	29.00	29.00	
出让比例	90%	90%	90%	90%	

2. 税费

（1）增值税：纳税人通过省级土地行政主管部门设立的交易平台转让补充耕地指标，按照销售无形资产缴纳增值税，税率为 6%。

项目建设期增值税进项留抵税额，假设按照项目总投资，增值税税率 9% 计算。

（2）税金及附加：主要包括城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加三种，其中城市维护建设税税率为 5%，教育费税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。

（3）所得税税率为 25%。

债券存续期内税费合计预计 1,826.75 万元，其中应缴增值税 1,660.67 万元，城建税、教育附加、地方教育附加税 166.08 万元。测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
增值税销项税额		690.43	690.43	690.43	690.43	690.43	690.43
增值税进项税额		690.43	690.43	690.43	690.43	690.43	690.43
固定资产进项税		4,151.89	3,506.05	2,860.21	2,214.37	1,568.53	922.69
应缴纳的增值税							
附加税							
城市建设维护税							



教育费附加						
地方教育附加费						
合计						

(续)

项目	年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
增值税销项税额		690.43	690.43	690.43	690.43	6,904.30
增值税进项税额		690.43	321.44	44.59	44.59	5,243.63
固定资产进项税		276.85	0.00	0.00	0.00	4,797.73
应缴纳的增值税		0.00	368.99	645.84	645.84	1,660.67
附加税		0.00	36.90	64.59	64.59	166.08
城市建设维护税		0.00	18.45	32.29	32.29	83.03
教育费附加		0.00	11.07	19.38	19.38	49.83
地方教育附加费		0.00	7.38	12.92	12.92	33.22
合计		0.00	405.89	710.43	710.43	1,826.75

3. 项目运营成本费用

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程项目债券存续期内运营成本共计 28,944.39 万元，其中固定资产折旧成本为 14,766.50 万元，财务费用为 6,617.25 万元，经营成本为 7,560.64 万元。

(1) 固定资产折旧成本：项目总投资新增固定资产原值 60,012.16 万元，以平均年限法计提折旧，残值率 5%，按 20 年折旧；依据为《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

(2) 财务费用：发行专项债券利息。参考 2024 年湖北省政府专项债券（五十五期）发行结果公告，债券发行利率暂按同期发行票面利率 2.20% 上浮 25BP 即 2.45% 测算。

(3) 经营成本：



①员工薪酬：拟聘用项目运营人员 5 人，人均年工资 40,000.00 元，福利费按工资的 14%计提。根据谨慎性原则，以上成本中员工薪酬增长率按每 3 年 5%计（根据项目性质，项目拟聘用人员工资参照咸安商贸物流区管理委员会 2021 年招聘劳务派遣员工标准 3200 元/月，约 4 万元/年；2020 年-2021 年湖北省 CPI 在 1.5%-2.7%左右浮动，项目人员工资增幅按 CPI 增幅进行设定）；

②修理费用：按照当期经营收入的 1%计提；

③管理费用：按照当期经营收入的 2%计提；

④其他费用：按照当期经营收入的 3%计提。

根据上述各项运营成本的预测假设，项目债券存续期内运营成本共计 28,944.39 万元，其中付现运营成本为 7,560.64 万元，固定资产折旧为 14,766.50 万元，财务费用为 6,617.25 万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、运营成本		754.66	754.66	754.66	755.80	755.80	755.80
1 工资及福利费		22.80	22.80	22.80	23.94	23.94	23.94
2 维修费		121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98
3 管理费用		243.95	243.95	243.95	243.95	243.95	243.95
4 其他费用		365.93	365.93	365.93	365.93	365.93	365.93
二、财务费用		1,225.50	1,225.50	1,139.70	968.10	796.50	588.15
三、折旧费		1,476.65	1,476.65	1,476.65	1,476.65	1,476.65	1,476.65
总成本费用合计		3,456.81	3,456.81	3,371.01	3,200.55	3,028.95	2,820.60

(续)

项目	年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、运营成本		757.00	757.00	757.00	758.26	7,560.64
1 工资及福利费		25.14	25.14	25.14	26.40	242.04



	121.98	121.98	121.98	121.98	1,219.80
2 医疗维修费	243.95	243.95	243.95	243.95	2,439.50
3 管理费用	365.93	365.93	365.93	365.93	3,659.30
二、财务费用	343.05	183.75	110.25	36.75	6,617.25
三、折旧费	1,476.65	1,476.65	1,476.65	1,476.65	14,766.50
总成本费用合计	2,576.70	2,417.40	2,343.90	2,271.66	28,944.39

4. 应付本息情况

本项目财务为专项债券建设期利息和运营期财务费用。

本项目拟通过发行地方政府专项债券合计 45,000.00 万元。其中 2022 年 6 月已发行 30,000.00 万元，债券发行利率为 2.86%；计划 2025 年发行 15,000.00 万元，债券发行利率暂按 2024 年湖北省政府专项债券（五十五期）发行结果公告，债券发行利率暂按同期发行票面利率 2.20%上浮 25BP 即 2.45%测算。债券存续期内，合计债券利息为 9,804.00 万元，其中：建设期内债券利息 3,186.75 万元，运营期内债券利息为 6,617.25 万元；债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算，为 45 万元。

本项目的还本付息方式：每半年付息一次，第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2022 年		30,000.00		30,000.00	429.00	429.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	858.00	858.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	858.00	858.00
2025 年	30,000.00	15,000.00		45,000.00	1,041.75	1,041.75
2026 年	45,000.00			45,000.00	1,225.50	1,225.50
2027 年	45,000.00			45,000.00	1,225.50	1,225.50



2028 年	45,000.00		6,000.00	39,000.00	1,139.70	7,139.70
2029 年	39,000.00		6,000.00	27,000.00	968.10	6,968.10
2030 年	27,000.00		6,000.00	21,000.00	796.50	6,796.50
2031 年	21,000.00		9,000.00	12,000.00	588.15	9,588.15
2032 年	12,000.00		9,000.00	3,000.00	343.05	9,343.05
2033 年	3,000.00		3,000.00	6,000.00	183.75	3,183.75
2034 年	6,000.00		3,000.00	3,000.00	110.25	3,110.25
2035 年	3,000.00		3,000.00	—	36.75	3,036.75
合计	—	45,000.00	45,000.00	—	9,804.00	54,804.00

5. 模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测收入合计 115,071.40 万元，预测经营成本合计 28,498.49 万元，税金及附加合计 166.08 万元，利润总额合计 86,406.83 万元，所得税应纳税额合计 21,601.72 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
不含税营业收入		11,507.14	11,507.14	11,507.14	11,507.14	11,507.14	11,507.14
减：税金及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：不含税总成本费用		3,412.22	3,412.22	3,326.42	3,155.96	2,984.36	2,776.01
利润总额		8,094.92	8,094.92	8,180.72	8,351.18	8,522.78	8,731.13
减：所得税费用		2,023.73	2,023.73	2,045.18	2,087.80	2,130.70	2,182.78
净利润		6,071.19	6,071.19	6,135.54	6,263.38	6,392.08	6,548.35

(续)

项目	年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
不含税营业收入		11,507.14	11,507.14	11,507.14	11,507.14	115,071.40
减：税金及附加		0.00	36.90	64.59	64.59	166.08
减：不含税总成本费用		2,532.11	2,372.81	2,299.31	2,227.07	28,498.49
利润总额		8,975.03	9,097.43	9,143.24	9,215.48	86,406.83
减：所得税费用		2,243.76	2,274.36	2,285.81	2,303.87	21,601.72



净利润	6,731.27	6,823.07	6,857.43	6,911.61	64,805.11
-----	----------	----------	----------	----------	-----------

6. 本息覆盖倍数

债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、现金流入总额									
项目资本金投入		18,243.91	0.00	0.00	0.00	0.00			
专项债券投入		30,000.00	0.00	0.00	15,000.00	0.00			
经营收入						12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57
现金流入总额		48,243.91	0.00	0.00	15,000.00	12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57
二、现金流出									
建设投资		15,012.16	0.00	0.00	0.00	0.00			
经营成本						754.66	754.66	754.66	755.80
偿还债券本息		429.00	858.00	858.00	1,041.75	1,225.50	1,225.50	7,139.70	6,968.10
债券发行费用		30.00	0.00	0.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税与税金及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	2,023.73	2,023.73	2,045.18	2,087.80
现金流出总额		15,471.16	858.00	858.00	1,056.75	4,003.89	4,003.89	9,939.54	9,811.70
三、现金净流量									
当年项目产生的现金流量净额		32,772.75	-858.00	-858.00	13,943.25	8,193.68	8,193.68	2,258.03	2,385.87
期末项目累计现金结存额		32,772.75	31,914.75	31,056.75	45,000.00	53,193.68	61,387.36	63,645.39	66,031.26
四、本息覆盖倍数									

(续)

项目	年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、现金流入总额								
项目资本金投入								18,243.91
专项债券投入								45,000.00
经营收入		12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	121,975.70
现金流入总额		12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	12,197.57	185,219.61
二、现金流出								
建设投资								15,012.16
经营成本		755.80	755.80	757.00	757.00	757.00	758.26	7,560.64
偿还债券本息		6,796.50	9,588.15	9,343.05	3,183.75	3,110.25	3,036.75	54,804.00
债券发行费用		0.00	0.00	0.00				45.00
增值税与税金及附加		0.00	0.00	0.00	405.89	710.43	710.43	1,826.75



所得税	2,130.70	2,182.78	2,243.76	2,274.36	2,285.81	2,303.87	21,601.72
现金流出总额	9,683.00	12,526.73	12,343.81	6,621.00	6,863.49	6,809.31	100,850.27
三、现金净流量							
当年项目产生的现金流量净额	2,514.57	-329.16	-146.24	5,576.57	5,334.08	5,388.26	84,369.34
期末项目累计现金结存额	68,545.83	68,216.67	68,070.43	73,647.00	78,981.08	84,369.34	
四、本息覆盖倍数							1.66

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.66，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程专项债券还本付息以项目经营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 90,986.59 万元，且在 2035 年债券本金偿还后仍有 84,369.34 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测算债券利率按 2024 年湖北省政府专项债券（五十五期）发行结果公告，债券发行利率暂按同期发行票面利率 2.20%上浮 25BP 测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程压力测试表

经营收益变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
本息覆盖倍数	1.49	1.58	1.66	1.74	1.83



二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1. 实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2. 项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.66 倍，且在债券本金偿还后仍有 84,369.34 万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

3. 项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2025 年 3 月



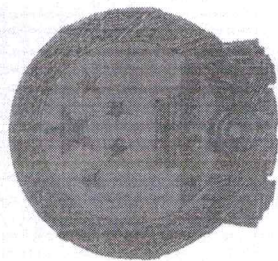
证书序号: 0017718

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 湖北智心会计师事务所 (普通合伙)



首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

武汉市江汉区中央商务区泛海国际SOHO城6号楼
9、20、21、34层1-4号; 7号楼3层1号、
8层、33层3-4号 (邂尔科技孵化器-146)

组织形式: 普通合伙

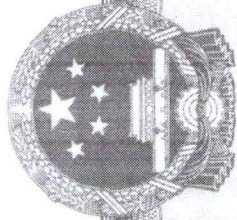
执业证书编号: 42010443

批准执业文号: 鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期: 2022年12月5日

再次复印无效

报告附件章



营业执照

(副本)
1-1

统一社会信用代码
91420103MAC2W6L99L

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 湖北慧心会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 秦建波

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估；法律咨询（不含依法须律师事务执业许可的业务）；票据信息咨询服
务；企业管理咨询；社会经济咨询服务（不含许可类咨询服
务）；企业管理服务；社会中介服务（不含职业中介服务）
类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；政府采购代理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律
法规非禁止或限制的项目）

成立日期 2022年11月04日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市江汉区中央商务区泛海国际SOHO城6
号楼9、20、21、34层1-4号；7号楼3层1
号、8层、33层3-4号（邕尔科技孵化器-14
6）

报告附件章

登记机关



2022

年11月04日

江岸区谌家矶城中村综合改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2025]0032 号



武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants (General Partnership)

江岸区谌家矶城中村综合改造项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2025]0032 号

我们接受武汉市市财政局的委托，对江岸区谌家矶城中村综合改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

江岸区谌家矶城中村综合改造项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

结合历史数据、收费标准等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位各项收入成本预测假设的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年三月十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以江岸区谌家矶城中村综合改造项目预期收入为基础，结合项目的建设期、本市或同级别的其他地市类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制江岸区谌家矶城中村综合改造项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用；

（六）各项收费价格在正常范围内变动；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）发行专项债券应付本息情况

本项目拟申报发行专项债券 690,000.00 万元，2017 年已发行 87,000.00 万元、2018 年已发行 110,000.00 万元、2019 年已发行 93,000.00 万元，2020 年已发行 225,000.00 万元、2021 年已发行 100,000.00 万元，均是到期一次性偿还本金。2025 年拟申请发行 75,000.00 万元，均为 7 年期，年利率暂接近日国债收益率增加一定的 BP 作为本次发行债券的测算利率，即本次 7 年期债券发行利率为 2.28%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目/年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
期初本金余额		87,000.00	197,000.00	290,000.00	515,000.00
当年新增本金	87,000.00	110,000.00	93,000.00	225,000.00	100,000.00
当年偿还利息	341.48	5,558.03	9,514.10	14,519.28	19,898.23
当年还本付息合计	341.48	5,558.03	9,514.10	14,519.28	19,898.23
其中：偿还专项债本金					
付息	341.48	5,558.03	9,514.10	14,519.28	19,898.23
期末本金余额	87,000.00	197,000.00	290,000.00	515,000.00	615,000.00

(续)

项目/年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
期初本金余额	615,000.00	615,000.00	615,000.00	615,000.00	590,000.00
当年新增本金				75,000.00	
当年偿还利息	21,677.40	21,677.40	21,677.40	21,205.73	18,372.00
当年还本付息合计	21,677.40	21,677.40	21,677.40	121,205.73	111,372.00
其中：偿还专项债本金				100,000.00	93,000.00
付息	21,677.40	21,677.40	21,677.40	21,205.73	18,372.00
期末本金余额	615,000.00	615,000.00	615,000.00	590,000.00	497,000.00

(续)

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
期初本金余额	497,000.00	185,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
当年新增本金					
当年偿还利息	13,025.35	3,756.50	1,710.00	1,710.00	1,710.00
当年还本付息合计	325,025.35	113,756.50	1,710.00	1,710.00	1,710.00
其中：偿还专项债本金	312,000.00	110,000.00			
付息	13,025.35	3,756.50	1,710.00	1,710.00	1,710.00
期末本金余额	185,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00

(续)

项目/年份	2032 年				合计
期初本金余额	75,000.00				
当年新增本金					690,000.00
当年偿还利息	855.00				177,207.90
当年还本付息合计	75,855.00				867,207.90
其中：偿还专项债本金	75,000.00				690,000.00
付息	855.00				177,207.90
期末本金余额					

（二）项目实施单位基本情况

机构名称：武汉市土地整理储备中心

机构职能：行政事业单位

（三）项目概况

项目位于江岸区谌家矶，紧邻三环线。东北临三环线，西南临沿江大道。包括朱家河村、新建村、先锋村、平安铺村四村，规划总用地面积为 373.65 公顷（5,604.75 亩），需拆迁安置 2,515 户，需拆迁房屋面积 133.88 万平方米（其中：个人房屋面积 68.74 万平方米，集体厂房面积 65.14 万平方米）。

（四）投资估算与资金筹措

本项目总投资 1,425,800.00 万元，其中：征地拆迁费用 788,066.48 万元、占比 55.27%，安置住房建设费用 382,000.00 万元、占比 26.79%，管理费用 29,102.01 万元、占比 2.04%，基本预备费用 89,869.70 万元、占比 6.30%，静态总投资 1,289,040.95 万元、占比 90.41%；建设期利息 136,069.05 万元，占比 9.54%；债券发行兑付费用 690.00 万元，占比 0.05%。

资金筹措方式为自有资金安排 735,800.00 万元；发行专项债券融资 690,000.00 万元，其中 2025 年拟申请发行 75,000.00 万元。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

我们复核了项目实施单位对江岸区谌家矶城中村综合改造项目在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1. 项目运营收入预测

（一）项目收入预测

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）等规定，本项目的收入来源于本项目腾空的国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。棚改专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

根据长江新区规划提供的相关资料，土地面积约 3905.98 亩，已出让土地面积 445.23 亩，尚未供应土地面积为 3460.75 亩。尚未供应土地面积中：经营性用地 1463.69 亩，建筑规模为 214.06 万平方米（其中，居住用地面积 733.70 亩，建筑规模 106.30 万平方米；

商业商务用地面积 661.39 亩，建筑规模 98.16 万平方米，工业用地 68.60 亩，建筑规模 9.6 万平方米）；非经营性用地 1997.06 亩。指标如下表：

用地类型		用地面积（平方米）
经营性用地	商业商务用地	440928.38
	居住用地	489138.69
	工业用地	45733.12
非经营性用地	公共管理与公共服务设施	269377.56
	公用设施用地	107036.54
	道路交通设施用地	12775.68
	公园绿地与广场用地	828398.19
	其他建设用地	113791.29
合计		2307179.45

通过对周边土地市场成交情况分析，选取三宗类似用途成交土地，选用市场比较法，对成交土地进行交易期日、交易情况、土地用途以及区域因素、个别因素进行一定修正，从而确定拟出让土地当前时点的出让楼面地价，再以当前时点的出让楼面地价为基础，根据中国地价动态监测网武汉市地价增长指数，从而预测供地时点的土地楼面地价。具体情况如下表：

序号	宗地编号	土地用途	土地位置	受让单位	成交日期	容积率	成交价(万元)	楼面地价(元/平米)
1	P(2023)123号	商业商务	江岸区春兰街与翠柏路交汇处以西	武汉跃进集团有限公司	2023年12月26日	1.38	16700	4513.51
2	P(2023)122号	商住	江岸区塔子湖西路与后湖大道交汇处	国恒(武汉)房地产有限责任公司	2023年12月26日	2.96	53000	5300
3	P(2023)121号	住宅	江岸区春兰街与翠柏路交汇处	国恒(武汉)房地产有限责任公司	2023年12月26日	3	95700	6380
4	P(2023)115号	住宅	江岸区二七横路以东、二七北路以南	武汉地铁控股有限公司	2023年12月26日	3	78000	14003.59
5	P(2023)046号	住宅、公园绿地	江岸区江北快速路以北、规划道路以西，谏家矶大道两侧(朱家河二期)	成都万华投资集团有限公司	2023年7月10日	1.06	30585	7202.74
6	P(2022)021号	住宅、办公、体育、绿地	江岸区百步亭路以北，解放大道以西	武汉地产集团有限责任公司	2022年6月29日	3.57	317250	9257.37

通过案例修正，本项目商业用地当前时点楼面地价预计平均为 4500 元/平方米、住宅用地当前时点楼面地价预计平均为 7500 元/平方米。受疫情影响，当前楼市、地市双双低迷，目前房地产市场以维稳为主，作保守考虑，本次预期土地出让收入不设增幅。本项目范围内 2020 年开始供地，截止目前，已供应 445.23 亩，剩余土地将在 2024-2030 年分期供地，即项目运营期为 2020-2030 年，其中居住用地楼面地价按 7500 元/平方米计算，商业、商务用地楼面地价按 4500 元/平方米计算，加油加气站用地按照 1800 万元/亩计算，工业用地按 336 万元/亩计算。未供经营性用地供地收入预测详见下表：

土地用途	土地面积 (平方米)	面积 (公顷)	建筑规模 (万 方)	容积率	楼面地价或亩单价 (元/平方米)	总价 (万元)
商业服务业设施	440928.38	44.09	98.16			454321.92
B	综合服务用地 (BA)	6315.24	0.95	1.50	4500	4262.79
	商住混合用地 (BR)	65344.12	17.89	2.74	4500	80510.59
	商业用地 (B1)	177601.40	20.97	1.18	4500	94383.40
	商务用地 (B2)	186991.96	58.34	3.12	4500	262540.92
	加油加气站用地 (B41)	4675.66	0.00	0.00	1800	12624.23
居住用地	489138.69	48.91	106.30			797238.96
R	住商混合用地 (RB)	66499.72	13.72	2.06	7500	102921.25
	二类服务设施用地 (R22)	8476.70	0.85	1.00	7500	6357.52
	二类住宅用地 (R21)	414162.27	91.73	2.21	7500	687960.19
工业用地	45733.12	4.57	9.60	2.10		23049.49
M	新型工业用地 (M0)	45733.12	9.60	2.10	336	23049.49
合计	975800.19	97.58				1274610.37

因片区控制性详细规划尚未通过审批，本次假设上述未供经营性用地在 2025-2030 年分年度均匀出让。故本项目 2020-2030 年经营性用地收入共计 1,661,351.04 万元，分年度收入详见下表：

序号	分类	项目	合计	计算期									
				2020	2021	2022	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	往年供地	土地出让收入	386,740.67	76,012.98	162,019.28	143,092.00	5,616.41						
		供地时单位面积地价（元/m²）		17,320.61	12,985.73	11,990.99	6,358.90						
		供地面积（m²）	296,818.34	43,885.86	124,767.19	119,332.92	8,832.37						
2	商业	土地出让收入	454,321.92					73,616.28	73,616.28	73,616.28	73,616.28	73,616.28	86,240.51
		供地时楼面地价（元/m²）						4,499.92	4,499.92	4,499.92	4,499.92	4,499.92	4,953.08
		平均容积率						2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
3	住宅	供地面积（m²）	440,928.38					72,708.79	72,708.79	72,708.79	72,708.79	72,708.79	77,384.45
		土地出让收入	797,238.96					132,873.16	132,873.16	132,873.16	132,873.16	132,873.16	132,873.16
		供地时楼面地价（元/m²）						7,499.92	7,499.92	7,499.92	7,499.92	7,499.92	7,499.92
		平均容积率						2.17	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17
		供地面积（m²）	489,138.69					81,523.12	81,523.12	81,523.12	81,523.12	81,523.12	81,523.12

序号	分类	项目	合计	计算期									
				2020	2021	2022	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030
4	工业	土地出让收入	23,049.49					7,683.16	7,683.16	7,683.16			
		供地时单位面积 地价（元/m²）						5,040.00	5,040.00	5,040.00			
		亩单价 （万元/亩）						336.00	336.00	336.00			
		供地面积（m²）	45,733.12					15,244.37	15,244.37	15,244.37			
5		供应面积合计	1,272,618.53	43,885.86	124,767.19	119,332.92	8,832.37	169,476.27	169,476.27	169,476.27	154,231.90	154,231.90	158,907.56
		收入合计	1,661,351.04	76,012.98	162,019.28	143,092.00	5,616.41	214,172.61	214,172.61	214,172.61	206,489.44	206,489.44	219,113.67

2. 项目运营成本费用预测

项目成本费用包括土地出让时缴纳的土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

(1) 土地出让业务费：土地出让收益*2%，文件依据：财预〔1989〕58号、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、财综〔2006〕68号。

(2) 农业土地开发费：按照出让土地面积 90 元/平方米的 15%计提，文件依据：国办发〔2006〕100号、财综〔2004〕49号。

(3) 国有土地收益基金：按土地出让收入的 2.5%计算。

(4) 廉租住房资金：根据财综〔2007〕64号，土地出让收益*10%；根据鄂财综发〔2012〕27号，若计提数小于当期土地出让总收入 2.5%的，按照当期土地出让总收入的 2.5%清算计提。

(5) 农田水利建设基金：根据财综〔2011〕48号，土地出让收益*10%；根据鄂财综发〔2012〕27号，若计提数小于当期土地出让总收入 2.5%的，按照当期土地出让总收入的 2.5%清算计提。

(6) 教育基金：根据财综〔2011〕62号，土地出让收益*10%；根据鄂财综发〔2012〕27号，若计提数小于当期土地出让总收入 2.5%的，按照当期土地出让总收入的 2.5%清算计提。

具体运营成本费用情况如下表：

单位：万元

项目\年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2025年
土地出让业务费	1,520.26	3,240.39	2,861.84	112.33	4,283.45
国有土地收益基金	1,900.32	4,050.48	3,577.30	140.41	5,354.32
提取农业土地开发资金	59.25	168.44	161.10	11.92	228.79
计提教育资金	1,900.32	4,050.48	3,577.30	140.41	5,354.32
计提廉租住房保障资金	1,900.32	4,050.48	3,577.30	140.41	5,354.32
计提农田水利建设资金	1,900.32	4,050.48	3,577.30	140.41	5,354.32
合计	9,180.81	19,610.75	17,332.14	685.89	25,929.50

(续)

项目\年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
土地出让业务费	4,283.45	4,283.45	4,283.45	4,129.79	4,382.27
国有土地收益基金	5,354.32	5,354.32	5,354.32	5,162.24	5,477.84
提取农业土地开发资金	228.79	228.79	228.79	208.21	214.53
计提教育资金	5,354.32	5,354.32	5,354.32	5,162.24	5,477.84
计提廉租住房保障资金	5,354.32	5,354.32	5,354.32	5,162.24	5,477.84
计提农田水利建设资金	5,354.32	5,354.32	5,354.32	5,162.24	5,477.84
合计	25,929.50	25,929.50	25,929.50	24,986.94	26,508.17

3. 税费

本项目收入来源于土地出让，土地出让收入属于政府性基金收入，不需缴纳增值税、所得税、城建税、教育附加、地方教育附加、房产税相关税费。

5. 项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 1.68。

江岸区谌家矶城中村综合改造项目债券存续期

现金流模拟测算表

单位：万元

项目 \ 年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、经营活动净现金流				66,832.17	142,408.52
1.1 现金流入				76,012.98	162,019.28
土地出让流入				76,012.98	162,019.28
1.2 现金流出				9,180.81	19,610.75
土地出让计提费用				9,180.81	19,610.75
二、投资活动净现金流	-141,071.53	-104,441.97	-87,754.90	-248,221.78	-185,309.62
2.1 现金流入					
2.2 现金流出	141,071.53	104,441.97	87,754.90	248,221.78	185,309.62
三、筹资活动净现金流	141,071.53	104,441.97	87,754.90	248,221.78	185,309.62
3.1 现金流入	141,500.00	110,110.00	97,362.00	262,966.05	205,307.85
资本金	54,500.00	110.00	4,362.00	37,966.05	105,307.85
专项债资金	87,000.00	110,000.00	93,000.00	225,000.00	100,000.00
3.2 现金流出	428.48	5,668.03	9,607.10	14,744.28	19,998.23
借款本金偿还					
借款利息偿还	341.48	5,558.03	9,514.10	14,519.28	19,898.23
发债手续费	87.00	110.00	93.00	225.00	100.00
四、现金净流量				66,832.17	142,408.52
五、累计盈余资金				66,832.17	209,240.69

(续)

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动净现金流	125,759.86	4,930.52		188,243.10	188,243.10
1.1 现金流入	143,092.00	5,616.41		214,172.61	214,172.61
土地出让流入	143,092.00	5,616.41		214,172.61	214,172.61
1.2 现金流出	17,332.14	685.89		25,929.50	25,929.50
土地出让计提费用	17,332.14	685.89		25,929.50	25,929.50
二、投资活动净现金流	-10,656.34	-3,833.40	-87,000.00	-420,751.43	

2.1 现金流入					
2.2 现金流出	10,656.34	3,833.40	87,000.00	420,751.43	
三、筹资活动净现金流	10,656.34	3,833.40	87,000.00	320,751.43	-111,372.00
3.1 现金流入	32,333.74	25,510.80	108,677.40	442,032.16	
资本金	32,333.74	25,510.80	108,677.40	367,032.16	
专项债资金				75,000.00	
3.2 现金流出	21,677.40	21,677.40	21,677.40	121,280.73	111,372.00
借款本金偿还				100,000.00	93,000.00
借款利息偿还	21,677.40	21,677.40	21,677.40	21,205.73	18,372.00
发债手续费				75.00	
四、现金净流量	125,759.86	4,930.52		88,243.10	76,871.10
五、累计盈余资金	335,000.55	339,931.08	339,931.08	428,174.18	505,045.28

(续)

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动净现金流	188,243.10	181,502.50	181,502.50	192,605.50	
1.1 现金流入	214,172.61	206,489.44	206,489.44	219,113.67	
土地出让流入	214,172.61	206,489.44	206,489.44	219,113.67	
1.2 现金流出	25,929.50	24,986.94	24,986.94	26,508.17	
土地出让计提费用	25,929.50	24,986.94	24,986.94	26,508.17	
二、投资活动净现金流					
2.1 现金流入					
2.2 现金流出					
三、筹资活动净现金流	-325,025.35	-113,756.50	-1,710.00	-1,710.00	-1,710.00
3.1 现金流入					
资本金					
专项债资金					
3.2 现金流出	325,025.35	113,756.50	1,710.00	1,710.00	1,710.00
借款本金偿还	312,000.00	110,000.00	0.00		
借款利息偿还	13,025.35	3,756.50	1,710.00	1,710.00	1,710.00
发债手续费					
四、现金净流量	-136,782.25	67,746.00	179,792.50	190,895.50	-1,710.00
五、累计盈余资金	368,263.04	436,009.04	615,801.54	806,697.03	804,987.03

(续)

项目 \ 年份	2032 年				合计
一、经营活动净现金流					1,460,270.88
1.1 现金流入					1,661,351.04
土地出让流入					1,661,351.04
1.2 现金流出					201,080.15
土地出让计提费用					201,080.15

二、投资活动净现金流					-1,289,040.95
2.1 现金流入					
2.2 现金流出					1,289,040.95
三、筹资活动净现金流	-75,855.00				557,902.10
3.1 现金流入					1,425,800.00
资本金					735,800.00
专项债资金					690,000.00
3.2 现金流出	75,855.00				867,897.90
借款本金偿还	75,000.00				690,000.00
借款利息偿还	855.00				177,207.90
发债手续费					690.00
四、现金净流量	-75,855.00				729,132.03
五、累计盈余资金	729,132.03				

综上所述，在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

6. 项目资金稳定性

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益在±10%范围内变动或债券利率在±10%范围内变动，债券本息覆盖倍数仍然>1。因此，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。分析结果见下表：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.60	1.68	1.77	1.85
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.72	1.70	1.68	1.67	1.65

江岸区谕家矶城中村综合改造项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 1,460,270.88 万元，债券本息 867,207.90 万元，本息覆盖倍数 1.68，可以覆盖本息。

四、评价结论

1. 执行的主要程序

(1) 获取并检查了项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为债券资金用途符合中央最新投向领域（2024 年版），债券资金未用于投向领域禁止类项目清单（2024

年版)和湖北省政府负面清单(第一批)(鄂政办函(2023)20号),债券资金用途符合相关规定。

(2)结合历史数据和行业研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析,认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内。

(3)对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析,不存在重大差异。

(4)对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查,认为与拟发行项目实际情况相符。

2. 结论

经上述测算,在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的江岸区谌家矶城中村综合改造项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.68,能够合理保障偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

综上所述,我们认为本项目债券存续期收入、成本测算依据明确、合理,测算数值较规范、较准确,本项目已充分考虑建设及运营期发生的各项成本,预期收益可以实现,风险控制措施得当。在债券存续期内,项目累计结余可以覆盖本息,项目累计预期结余和融资可以达到平衡,本期专项债券还本付息具有较强的保障。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

914201030777364388

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 曾星

成立日期 2013年10月15日

合伙期限 2013年10月15日至2033年10月14日

主要经营场所 武汉市江宁区金磊大厦(财神广场)10层C14室

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验资企业资本,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(经营期限与许可证核定的一致)。



登记机关

2021年07月3日





会计师事务所

执业证书



名称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江宁区金磊大厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发（2013）22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

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》。



中华人民共和国财政部制

见此红印有效
再次复印无效

武汉蔡甸蓼山街工业园公共服务设施配套
建设项目二期工程地方政府专项债券
法律意见书

湖北道兰律师事务所



2025 年 1 月

目录

第一部分 法律意见书引言	3
一、出具法律意见书的依据	3
二、律师声明的事项	3
三、释义	4
第二部分 法律意见书正文	6
一、本期债券的概况	4
二、本期债券的实质条件	4
三、本期债券对应的投资项目	7
四、项目收入与融资自求平衡	16
五、项目的风险控制	16
（一）工期拖延风险	16
（二）工程事故风险	17
（三）利率波动的风险	17
（四）投资测算不准确风险	17
六、中介机构	18
七、结论性意见	19

第一部分 法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北道兰律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任武汉蔡甸蓼山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程地方政府专项债券发行的法律顾问，对本期地方政府专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所

有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018年修订）
《国发〔2014〕43号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
《财预〔2015〕225号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
《国办函〔2016〕88号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财预〔2017〕89号》	指	《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）
《财办预〔2021〕209号》	指	《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）
《财库〔2020〕43号》	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
《国务院令第712号》	指	《政府投资条例》（国务院令第712号）
《财预〔2021〕115号》	指	《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）
《鄂财债发〔2019〕12号》	指	《湖北省专项债券项目负面清单的通知》（鄂财债发[2019]12号）
《国办发〔2015〕42号》	指	《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
本所/道兰律所	指	湖北道兰律师事务所
龙华联合会计师事务所	指	湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	龙华联合会计师事务所出具的《武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程收入与融资资金平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北道兰律师事务所出具的《武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程地方政府专项债券法律意见书》

第二部分 法律意见书正文

一、本期债券的概况

本项目计划发行地方政府专项债券 150,000.00 万元，2025 年申报拟发行专项债券 75,000.00 万元，用于武汉蔡甸蓼山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：30 年

债券规模：本项目共发行专项债券 150,000.00 万元，已于 2023 年发行两期专项债券，金额分别为 50,000 万元与 25,000 万元，合计 75,000 万，其余 75,000 万元计划于 2025 年发行。

债券利率：已发行利率分别为 3.48%与 3.49%，拟发行利率参考 2024 年 6 月 26 日 30 年期债券利率 2.52%的基础上上浮 10BP，拟按 2.77%计算。

还本付息方式：每半年支付一次利息，第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%。

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人 of 湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及《国发〔2014〕43 号》第 2 条第 2 款的规定。

（二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2025年地方政府专项债券限额通知,本期武汉市人民政府申报75,000.00万元人民币地方政府专项债券,是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省地方政府专项债券限额范围内,根据武汉市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素,确定本年度地方政府专项债券额度分配方案后,在武汉市地方政府债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为,本期拟发行的地方政府专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内,符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款的规定。

(三) 债券期限

本期债券为30年期。

本所律师认为,本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第(一)款的规定。

(四) 还款计划及偿债资金来源

1.本期地方政府专项债券投资的武汉蔡甸蓼山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程,有稳定的项目收益,收益来源见法律意见书第三部分:本期债券对应的投资项目。

2.项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划,项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查龙华联合会计师事务所出具的《专项评价报告》,通过对申报项目的测算,项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息,实

现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的武汉蔡甸蓼山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《中华人民共和国国务院令 第712号》、《国发〔2016〕72号》《武财债〔2020〕453号》的规定。

（六）债券建设内容及资金投向

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的武汉蔡甸蓼山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程为十一大领域中的市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施，属于政府投资范围，具备公益属性。符合财政部、国家发改委明确的地方政府专项债券投向领域的要求。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》《政府投资条例》（国令第712号）的规定。项目投向领域不属于《鄂财债发〔2019〕12号》《财预〔2021〕115号》所列负面清单项目，债券资金未用于《财预〔2021〕115号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券

资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》(财预〔2022〕120号)规定的投向领域。

(七) 项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明,截至法律意见书出具之日,本期申报的项目土地使用权未抵押,项目资产及收益权未质押。

本所律师认为,项目资产及权益无抵质押情况,不存在权属纠纷,对本期债券发行不构成影响。

三、本期债券对应的投资项目

(一) 区域基本情况

1.湖北省概况

湖北省,简称“鄂”,中华人民共和国省级行政区,省会武汉。地处中国中部地区,东邻安徽,西连重庆,西北与陕西接壤,南接江西、湖南,北与河南毗邻,介于北纬 29°01'53"-33°6'47"、东经 108°21'42"-116°07'50"之间,东西长约 740 千米,南北宽约 470 千米,总面积 18.59 万平方千米,占中国总面积的 1.94%。最东端是黄梅县,最西端是利川市,最南端是来凤县,最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山,中间低平,略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中,山地占 56%,丘陵占 24%,平原湖区占 20%,属长江水系。湖北省地处亚热带,全省除高山地区属高山气候外,大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止 2023 年 12 月 31 日,湖北省辖 12 个地级市、1 个自治州,39 个市辖区、26 个县级市、37 个县(其中 2 个自治县)、1 个林区,

截至 2022 年末，湖北省常住人口 5851.5 万人。

截止 2023 年 12 月 31 日，湖北省地区生产总值（GDP）53734.92 亿元，地区生产总值增速 4.3%。

湖北省财政收支情况：一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支：2021 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,050 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 113 亿元，转移性收入预算安排 3,880 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 849.1 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 8,001 亿元，转移性支出预算安排 79 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,204 亿元，转移性支出预算安排 3,632 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 3.1 亿元，地方政府一般债券转贷支出预算安排 849.1 亿元。

2022 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,281 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 175 亿元，转移性收入预算安排 6,274 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 781 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 8,626 亿元，转移性支出预算安排 5006 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,444 亿元，转移性支出预算安排 5,006 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 38 亿元。

2023 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,609 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 174 亿元，转移性收入预算安排 6,035 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 912 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 9,144 亿元，转移性支出预算安排 4,607 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,607 亿元，地方政府一般债券还本支出

预算安排 7 亿元。

2.武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。2023 年武汉市地区生产总值 20,011.65 亿元。

武汉市财政自给能力较强，2021-2023 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

武汉市 2021-2023 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1.地区生产总值	17,716.76	18,866.43	20,011.65
2.城镇居民人均可支配收入（元）	55,297	58,449.00	51,821.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,209	29,304.00	21,691.00
4.地方财政总收入	3,543.45	2,690.23	3,112.77
4.1 地方公共预算收入	1,578.65	1,504.74	1,655.21
4.2 政府性基金收入	1,964.80	2,028.26	1,457.56
其中：国有土地出让收入	1,761.12	1,143.09	1,219.67
5.地方财政总支出	4,584.38	4,255.50	3,611.84
5.1 一般公共预算支出	2,219.34	2,227.24	2,122.21
5.2 政府性基金支出	2,365.04	2,028.26	1,489.63
6.政府专项债务限额	3,832.39	4,559.78	7,087.70
6.1 政府专项债务余额	3,811.20	4,450.39	6,846.00

3. 蔡甸区概况

（1）基本情况

蔡甸区位于武汉市西大门，地处长江和汉江夹角地带，京珠、沪蓉高速公路在此交汇。距武汉中心 10 公里，距汉口火车站、武汉港

各 20 公里，距天河机场 30 多公里。蔡甸资源丰富，南湖水质清纯，景点密布；环绕 6 个街镇的沉湖水系，鱼肥水美，百鸟鸣栖，有天然珍稀湿地保护面积 150 万亩；闻名遐迩的莲花湖穿布城关，形成“三面荷花一面柳，满城春光半城湖”的亮丽风貌；境内的“江汉平原第一峰”九真山、佛教圣地嵩阳山，均被列为国家级森林公园。

（2）地理位置

蔡甸区是武汉市辖区，位于武汉市西南部，江汉平原的东向边缘，地跨东经 113°04'~114°13'，北纬 30°15'~30°41'；东北紧连汉阳区，北接东西湖区，西临汉川市，南达仙桃、汉南区，东南临长江，远望江夏。区域东西宽约 40 公里、南北长约 30 公里，全区总行政面积 1,100.8 平方公里。区政府驻于蔡甸街，地处东经 114°02'，北纬 30°35'，为武汉市新 4 城之一，距武汉市主城区中心仅 23 公里。

（3）经济概况

武汉市蔡甸区 2021-2023 年财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	405.29	451.82	484.33
一般公共预算收入（亿元）	89.90	90.51	83.91
地方一般公共预算收入（亿元）	39.39	36.08	37.00
一般公共预算支出（亿元）	89.90	90.51	83.91
地方一般公共预算支出（亿元）	77.07	69.04	65.17
政府性基金收入（亿元）	154.90	106.13	69.11
政府性基金支出（亿元）	154.90	106.13	69.11
政府债券余额（亿元）	164.59	201.25	224.74

2023 年本地区政府专项债限额余额情况

单位：亿元

区划	2023 年限额	2023 年余额
蔡甸区	235.76 亿元	224.74 亿元

2023 年本地区专项债期限结构表

单位：亿元

期限	2023 年
2 年	36,643
3 年	1,146,813
5 年	10,731,124
7 年	6,693,958
10 年	9,436,303
15 年	6,077,197
20 年	10,469,900
30 年	4,593,300

（二）项目实施单位

项目单位情况表

项目单位名称：	武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司
法定代表人/负责人：	肖继仁
注册资本：	22,000 万
地址：	武汉市蔡甸区经济开发区常军大街 104 号
统一社会信用代码：	9142011457493008XM
单位性质：	国有企业
业务范围：	一般项目：以自有资金从事投资活动,工程造价咨询业务,自有资金投资的资产管理服务,物业管理,市政设施管理,信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,非居住房地产租赁,建筑材料销售,金属材料销售,建筑装饰材料销售,园区管理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工,房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
股权结构：	武汉市蔡甸区人民政府国有资产监督管理局 100%

（三）项目名称

武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程。

（四）项目建设内容及规模

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程	本项目位于蔡甸经济开发区。 项目建设位于蔡甸经济开发区麦山街，东至双丰二路、南至双丰街、西至双丰三路、北至常乐大街。	项目拟实施武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程,总用地面积 128784 平方米(约 193.17 亩),总建筑面积 438334 平方米,其中计容建筑面积为 321957 平方米,不计容建筑面积 116377 平方米,其中地下室建筑面积 112162 平方米(含地下室人防面积 43912 平方米),首层景观架空建筑面积 4215 平方米。本项目拟建设 1 栋小高层及 22 栋高层住宅楼,共建设房屋 2733 套,容积率 2.5,建筑密度 25%,绿地率 30%。设置机动车停车位 3457 辆,其中地面停车位 256 辆,地下停车位 3201 辆,非机动车停车位 1760 辆。

（五）投资总额

本项目总投资为 233,583.20 万元。

（六）资金筹措

项目资本金为 83,583.20 万元,占总投资 35.78%。资本金来源于单位自筹,本项目资本金已经到位 19,348.20 万元,全部用于本项目建设。将根据项目建设进度在建设期内逐步到位,全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金。

（七）项目收益

项目主要来源于人商业出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告出租收入。本项目收益预测期为 2026 年 1 月-2055 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 597,668.11 万元。

（八）项目审批

审批文件情况表

批复/证照名称	取得时间	发文单位	文件名称	文件号
项目建议书批复	2021 年 3 月 12 日	武汉市蔡甸区发展和改革局	《关于武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程项目建议书的批复》	蔡发改投资（2021） 35 号
可研批复	2021 年 3 月 30 日	武汉市蔡甸区发展和改革局	《关于武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程可行性研究报告的批复》	蔡发改投资（2021） 51 号
用地预审和选址意见书	办理中			
初步设计批复	2021 年 8 月 31 日	武汉市蔡甸区发展和改革局	《关于武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程初步设计的批复》	蔡发改设计（2021） 183 号
建设工程规划许可证	2022 年 6 月 10 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局	建设工程规划许可证	武自规(蔡)建 (2022) 1047 号
建设用地规划许可证	2022 年 6 月 2 日	武汉市蔡甸区自然资源和规划局	建设用地规划许可证	武自规(蔡)地 (2022) 1024
国有土地使用证	办理中			
环评批复/备案登记	办理中			
建筑工程施工许可证	2022 年 6 月 10 日	武汉市蔡甸区行政审批局	建筑工程施工许可证	4201142022061001 01

（九）项目属性

本项目属于产业园区基础设施，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

（十）项目领域

本项目投向领域为市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强

功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

四、项目收入与融资自求平衡

根据龙华联合会计师事务所出具的《专项评价报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.54，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条、《财预〔2017〕89 号》第 2 条第 2 款的规定。

五、项目的风险控制

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，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其组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了武汉市汉南区地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，

其经营负荷预测等较为可靠。此外，武汉经济技术开发区(汉南区)国有资产监督管理局有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

六、中介机构

（一）湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）现持有统一社会信用代码为 914201067534400195《营业执照》和执业证书编号为 42000313《会计师事务所执业证书》，本所律师认为湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）与发行人及本次债券对应项目单位、项目建设单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估报告》的合法资格。

（二）湖北道兰律师事务所

发行人聘请本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0302073W《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构及出具报告的工作人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，项目投向领域为市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》、《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）规定的投向领域，项目依法取得了相应的审批手续，不属于《鄂财债发〔2019〕12号》所列负面清单项目，债券资金未用于《财预〔2021〕115号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域。项目性质合法合规，符合债券发行条件；

（三）项目目前取得的审批手续合法合规；已经具备实施条件，符合债券发行要求；

（四）本期债券对应项目产权清晰，项目产权归属实施单位所有，实施单位能够控制项目收益，项目资产及权益无抵质押情况，可以用于还本付息，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期债券存续期内收入合法合规，具有稳定的资金偿还来源，符合《财预〔2016〕155号》的相关规定；本期专项债券满足项

目收益和融资自求平衡的要求。

债券存续期项目收益对全部债券本息的覆盖倍数为 1.54，大于相关法律法规要求的 1.1 倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（七）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43 号》、《财预〔2015〕225 号》、《财预〔2016〕155 号》、《财预〔2017〕89 号》、《财库〔2020〕36 号》、《财办预〔2021〕209 号》、《政府投资条例》(国令第 712 号)、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）、《财预〔2021〕115 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在法律障碍。





湖北杰楚律师事务所

宜城市楚皇城大遗址保护开发项目 专项债券

法律意见书



湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦 A 座 17 层

441000

TEL:0710-2999996

二〇二五年三月



目 录

前 言	3
律师声明	4
释 义	6
正 文	7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查	7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查	8
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查	12
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查	13
五、项目风险控制	14
六、关于中介机构的合法性审查	16
七、关于本次专项债券发行的结论性意见	17
杰楚律师所资质及律师证件	20



前 言

致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任宜城市楚皇城大遗址保护开发项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于印发〈2015年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《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）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。



律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申



请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。



释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	宜城市楚皇城大遗址保护开发项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕32号	指	《财政部关于印发〈2015年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》
财预〔2015〕225号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕89号文	指	《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〔2018〕34号文	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61号文	指	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
《财务评估咨询报告》	指	《宜城市楚皇城大遗址保护开发项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《宜城市楚皇城大遗址保护开发项目专项债券法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元



正文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 4,000.00 万元的湖北省（襄阳市）专项债券，转贷给襄阳市人民政府使用。募集资金用于宜城市楚皇城大遗址保护开发项目，本次专项债发行的基本情况如下：

- 1、债券名称：宜城市楚皇城大遗址保护开发项目
- 2、发行人：湖北省人民政府
- 3、债券发行规模：4,000.00 万元，根据省财政厅《关于提前下达 2025 年部分新增政府债务限额的预通知》（鄂财风险发〔2024〕8 号），以及襄阳市财政局提供的专项债券发行数额数据，本次发行金额在湖北省下达的襄阳市专项债券限额内。
- 4、期限：20 年
- 5、资金使用：（单位：万元）

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行利率	发行期限
一	2023 年	3,000.00	3.03%	20 年
二	2025 年本次发行	2,000.00	2.74%	20 年
三	2025 年后续发行	2,000.00	2.74%	20 年

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2025 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕32 号、财预〔2016〕155 号文的相关要求。本次债券由湖北省人民政府发行并转贷给襄阳市人民政府符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2016〕155 号文及财预〔2015〕32 号文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。



二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

（一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是宜城市文化和旅游局。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目单位名称：	宜城市文化和旅游局
法定代表人/负责人：	余媛媛
注册资本：	/
地址：	宜城市振兴大道 323 号
统一社会信用代码：	114206840111862770
单位性质：	机关单位
业务范围：	/
股权结构：	/
行业主管部门：	宜城市文化和旅游局
建设单位名称：	宜城市文化和旅游局
代建单位名称：	/

（二）建设地点及内容

表 1-1 宜城市楚皇城大遗址保护开发项目基本情况表。

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模（m ² ）
宜城市楚皇城大遗址保护开发项目	宜城市郑集镇	以楚皇城遗址为核心，结合城市发展、人文环境、以及片区更新需求，塑造多元复合的主题性空间，打造全新文化模式下、以楚为特色、千年古金同时呈现的遗址公园。	本项目总用地面积 187,461.78 平方米。主要建设内容包括：包括遗址公园风景区、游客集散中心、综合服务区、文化休闲区的建筑改造及新建工程；并完成垃圾站、公厕、停车场，及水电、消防等配套工程建设。所涉及建筑总面积 12,912.14 平方米，其中改造建筑面积 12,567.48 平方米、新建建筑面积 248.98 平方米、新建构筑物面积 95.68 平方米。



（三）项目建设期

27 个月，2023 年 9 月至 2025 年 12 月。

（四）项目属性

本项目属于文化旅游公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

（五）项目领域

本项目投向领域为文化旅游，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

（六）项目是否使用过抗疫特别国债资金

否。

（七）项目批复情况

表 1-2 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2022 年 11 月 11 日	宜城市发展和改革委员会	《关于批复<宜城市楚皇城大遗址保护开发项目可行性研究报告>的通知》	宜发改审批（2022）246 号
初步设计批复	2024 年 8 月 7 日	宜城市发展和改革委员会	《关于宜城市楚皇城大遗址保护开发项目初步设计的批复》	宜发改审批（2024）127 号
用地预审和选址意见书	2024 年 11 月 28 日		《省人民政府关于宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设用地的批复》	鄂政土批（2024）1461 号
建设用地规划许可证	办理中			
土地使用权证	办理中			
环评批复/备案登记	办理中			



批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设工程规划许可证	办理中			
建筑工程施工许可证	办理中			

(八) 项目现状

截至实施方案编制日，本项目正在推进中，遗址公园风景区主体、游客集散中心、综合服务区基本完工，文化休闲区建设正在推进中。预计 2025 年 12 月底完工。



(九) 资产、收益权抵质押情况说明

本项目所涉及的资产、收益权未设置抵押担保、质押担保、无查封情况，不存在权属纠纷。



（十）项目运营方案

项目运营单位为宜城市文化和旅游局，项目资产及运营收益均属于宜城市文化和旅游局。

本所律师认为：宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设单位宜城市文化和旅游局，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89号文件的规定。



三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

序号	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	资本金	1,312.80	586.76	1,306.59	3,206.15
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	1,312.80	586.76	1,306.59	3,206.15
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	融资资金	3,000.00	0.00	4,000.00	7,000.00
2.1	专项债券资金	3,000.00	0.00	4,000.00	7,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	其他资金				
	合计	4,312.80	586.76	5,306.59	10,206.15

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文等相关规定。



四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的宜城市楚皇城大遗址保护开发项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.37 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的本金资金覆盖率、本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数详见下表：

项目名称	本金资金覆盖率	本息资金覆盖率	本息资金覆盖倍数
宜城市楚皇城大遗址保护开发项目	2.00	1.38	1.36

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。



五、项目风险控制

（一）影响项目工期和工程的风险和控制措施

风险：项目一般存在工期拖延和工程事故的可能性。项目建设每年的财务成本较大，如工期拖延或出现工程事故，工程投资将增加，同时工期拖延将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使项目净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：在项目管理上，项目实施主体将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。针对工程事故风险，将深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术和管理水平，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，同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术标准与相关措施施工，确保施工安全。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

风险：项目可能存在投资测算不准确、收入预测不准确、成本上升等方面的风险，以上风险将影响本项目收益及本次发行债券的还本付息。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（本项目已取得可研批复）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，当地人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例、给予适当的运营补贴等措施，以控制项目融资平衡风险。为控制项目成本上升的风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目



投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（三）利率波动的风险和控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。



六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。



七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2025 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行期限合法。本次债券发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）规定的投向领域；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；



（八）**审批手续合法合规。**该项目已经取得了项目可研批复、项目初步设计的批复及用地预审和选址意见书，基本具备实施条件；

（九）**项目无担保。**截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）**风险控制。**本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）**负面清单审查。**该项目不属于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（十二）**中介机构合法。**本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。



本页无正文

签章页：



湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2025 年 3 月 14 日



杰楚律师所资质及律师证件



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31420000MD0210494F

湖北杰楚

律师事务所, 符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准
予设立并执业。

发证机关:

发证日期:

2019 年 11 月 22 日



No. 70121179

中华人民共和国司法部监制



律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码:³1420000MD0210494F

湖北杰楚

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件,准予设立并执业。

发证机关:

湖北省司法厅

发证日期:

2019

年

11

月

22

日





执业机构	湖北杰楚律师事务所
执业证类别	专职律师
执业证号	14206200110217461
法律职业资格 或律师资格证号	720007007100
发证机关	湖北省司法厅
发证日期	2019 年 12 月 04 日



持证人 王青松

性 别 男

身份证号 420601197010037659

解





京山经济开发区宋河精细化工产业园 基础设施配套项目专项债券 法律意见书

湖北立丰律师事务所

地址：中国·湖北·武汉市洪山区欢乐大道1号东湖国贸中心18-19楼

邮编 (Zip Code) : 430072

电子邮箱 (E-mail) : lf@lflawyers.com

电话 (Tel) : 027-87877677

87879617

87161110

传真 (Fax) : 027-87210569

网址 (Website) : www.lflawyers.com

目 录

第一部分 重要提示及声明	1
第二部分 正 文	5
一、本次专项债券发行	5
二、本次债券发行对应的投资项目	9
三、本次债券申报发行的相关机构	11
四、总体评价及法律意见	12
五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施	15
第三部分 结论性意见	18

京山经济开发区宋河精细化工产业园 基础设施配套项目专项债券 法律意见书

湖北立丰律师事务所（以下简称本所）是具有中华人民共和国法律执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所接受委托，指派涂勇、黄艳妮律师（以下简称本所律师）担任京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目申报发行专项债券的代理律师，依法出具本法律意见书。

第一部分 重要提示及声明

一、本所与发行人、项目业主以及与项目有关的中介机构，不存在持股、控股等商业利益关系。

二、本所律师出具法律意见书依据现行生效的包括但不限于下列法律、法规、部门规章、地方政府性规章以及政策性文件：

1. 中华人民共和国预算法
2. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 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）；
4. 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）；

5. 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

6. 国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；

7. 《省人民政府关于印发湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”三年行动方案（2020—2022年）的通知》（鄂政发〔2020〕19号）；

8. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

9. 财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；

10. 《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44号）；

11. 《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；

12. 《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）；

13. 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）；

14. 《财政部发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115号）；

15. 《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）；

16. 《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）；

17. 湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20 号）。

三、本所律师出具本法律意见书依据之前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认。本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，并根据律师行业公认的业务标准，对本次申报合法、合规性进行了尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载。

四、本所律师出具本法律意见书依赖于委托人、项目业主及中介机构已向本所律师提供了一切应予提供的文件资料，以及对于法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实。本所律师愿意将法律意见书作为本次申报的法律文件之一，随同其它材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

五、本所律师仅就委托人本次申报所涉及的法律事实进行核查，不对有关信用评级（包括但不限于偿债能力、流动性等）、专项债券方案总体评级等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及信用评级、专项债券方案总体评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任

何明示或默示的保证。

六、本所律师同意委托人部分或全部在申报文件中自行引用法律意见书的内容，但委托人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供委托人为本次申报之目的使用，不用作其他目的。

基于上述声明，本所律师出具法律意见书如下。

第二部分 正文

一、本次专项债券发行

(一) 发行人

京山市宋河镇人民政府拟为京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目申报发行专项债券 18,000.00 万元，其中 2025 年发行专项债券 4,000.00 万元，发行债券期限 20 年，由湖北省人民政府统一发行。

(二) 批准与授权

截止本法律意见书编制日，项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书/立项批复	2023.6.1	京山市行政审批局	《关于京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目建议书的批复》	京审批字[2023]139 号
可研批复/备案/核准文件	2023.6.2	京山市行政审批局	《关于京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目可行性研究报告的批复》	京审批字[2023]141 号
初步设计批复	2023.6.3	京山市行政审批局	《关于京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目初步设计方案的批复》	京审批字[2023]142 号
用地预审和选址意见书	2024.8.29	京山市自然资源和规划局	建设项目用地预审与选址意见书	京自然资规4208822024033 用字第
建设用地规划许可证				办理中
国有土地使用证				办理中
环评批复/备案登记				办理中
建设工程规划许可证				办理中

建筑工程施 工许可证				办理中
---------------	--	--	--	-----

(三)本次债券申报发行的实质条件

1. 项目建设具有可行性和必要性。

(1) 项目实施的必要性

①符合国家环境保护和污染防治政策

保护和改善生态环境、防治污染是我国的一项基本国策。针对我国日益恶化的环境状况，特别是水环境状况，国家相继出台了《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国水污染防治法实施细则》、《饮用水水源保护区污染防治管理规定》、《城市污水处理及污染防治技术政策》、《国务院关于加强城市供水节水和水污染防治工作的通知》等多部法律和规范性文件，要求切实加强和改进城市水污染防治工作，促进经济的可持续发展。

②长江大保护的需要

湖北地处长江之腰，占整个通航里程的三分之一，是长江流域重要的水源涵养地和国家重要生态屏障，也是三峡工程坝区和南水北调中线工程核心水源区，长江大保护对于湖北意义尤其重大。2021年，湖北省人民政府关于印发沿江化工企业关改搬转等湖北长江大保护十大标志性战役相关工作方案的通知(鄂政发[2018]24号)中提到正确把握“五个关系”，扎实做好生态修复、环境保护和绿色发展“三篇文章”，湖北省人民政府决定集中力量打好沿江化工企业关改搬转、

城市黑臭水体整治、农业面源污染整治等湖北长江大保护十大标志性战役。《湖北省城市黑臭水体整治工作方案》中指出加快城市污水处理设施建设，加快城市污水收集管网建设与改造等要求。因此污水处理项目的建设和实施亦是长江大保护的需要。

③提高当地居民生活质量，全面实现小康社会的需要

目前，我国正在全面建设小康社会，小康社会不仅是简单的经济收入的增加，更是居民生活质量的提高，而生活环境的改善对生活质量的提高至关重要。随着宋河镇经济的稳步增长，城镇人口也不断增加，在企业与居民用水增加的同时，随之产生的废水也与日俱增，这些污水如果未经处理或部分经过简单处理后直接排入河道，将导致受纳水体的严重污染，直接威胁到当地人民生活环境，京山市每年发生火灾，火灾造成的许多经济损失，这与目前消防工作的社会普及程度不足、社会化消防安全宣传工作不到位有主要关系。社会化消防宣传工作并不是到街上站个几分钟，晃个几圈，摆个小摊，发发资料，就完事。宣传不是走形式，不是交任务，而是要实实在在，有针对性、实用性、教育性、可学行，且能吸引群众的眼球，使大家都能主动参与到消防工作中来。如：关注弱势群体，编制通俗易懂的顺口溜；组建多种形式消防志愿者，并进行消防必训科目培训；编印各类针对性的宣传教育读本，举办各类宣传活动等。该项目的实施，为消防宣传工作地有效开展提供了一个功能齐全的场所，对进一步增强群众的消防安全意识、普及消防救援知识，提高全民的消防安全素质、提高全社会防灾抗灾的能力，保障群众的财产安全都具有十分重要的意义。

（2）项目实施的公益性

本项目建设符合相关的产业政策；项目的实施将有力促进京山市建设，将给区域绝大多数的公众带来福利和经济发展机会，居民收入和生活水平与质量将会获得提升，为社会的和谐稳定发展做出积极贡献。经济效益、生态效益和社会经济效益极其巨大。

（3）项目实施的收益性

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目收益为本项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要有 3 个部分：停车位出租收入、充电桩出租收入、污水处理费收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障，项目实施具有较好的经济效益。。

项目实施具有必要性和可行性。

2. 政府投资项目须依法举债。

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目属于政府投资项目。《预算法》第三十五条规定：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。因此，地方政府为解决项目建设资金缺口举借债务，按照《预算法》及《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》的规定，必须依法举债。

3. 项目收益与债券本息应当实现自求平衡。

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目偿债资

金来源为停车场车位收入、污水处理服务费、充电桩收入。根据《实施方案》，项目预期收入总额为 61,879.27 万元，扣除运营成本及相关税费 29,262.83 万元后预计用于资金平衡相关收益为 32,616.45 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。

项目收益可以覆盖债券本金及利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

二、本次债券发行对应的投资项目

（一）项目概况

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目位于宋河镇发水河村一组、三组、四组、鲍河村一组、二组、三组、同升村一组。

主要建设内容包括：

- 1) 园区基础设施工程：道路 117,500 平方米、停车场 14,700 平方米、燃气管网 4,100 米、给水管网 4,100 米、雨水管网 4,100 米、污水管网 4,100 米、照明 80 盏、电力工程 4,100 米、通信工程 4,100 米、综合管廊 5,000 米、供热管道 4,200 米及绿化工程等；
- 2) 智慧平台工程：智慧平台设备更新且系统升级；
- 3) 污水处理厂工程：污水处理厂建设、污水管网 5,170 米。

项目建设期为 36 个月，从 2024 年 1 月至 2026 年 12 月。

（二）项目资金及筹措

根据《实施方案》和《财务评估报告》，本项目总投资 25,080.73

万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资 25,353.73 万元，其中：建设工程费用 15,957.65 万元，占比 62.94%；设备费 400.00 万元，占比 1.58%；建设工程其他费用 1,292.57 万元，占比 5.10%；土地费用 6,700.00 万元，占比 26.43%；预备费 517.51 万元，占比 2.04%，静态总投资 24,867.73 万元，建设期利息 468.00 万元；债券发行兑付费用 18.00 万元。

本项目总投资 25,329.43 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 7,353.73 万元、专项债券资金 18,000.00 万元。

（三）项目建设进展情况

园区已完成道路（15 米宽）总长 2,800 米、给水管网 3,500 米、雨水管网 2,800 米、污水管网 1,000 米、电力工程 1,600 米、综合管廊 1,400 米、供热管道 1,400 米建设。

三、本次债券申报发行的相关机构

（一）项目实施机构

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目由京山市宋河镇人民政府实施。项目实施机构的基本信息如下：

项目单位名称：京山市宋河镇人民政府

法定代表人/负责：田维新

地址：京山市宋河镇城中路 204 号

统一社会信用代码：114208210114237119

单位性质：机关单位

经核查，京山市宋河镇人民政府属于法律规定的法人组织，具有民事权利能力和民事行为能力，截至本法律意见书出具之日，不存在依据法律、法规和规范性文件应当终止或解散的情形，具备实施京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目的主体资格。

（二）中介服务机构

1. 财务评估机构

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）为本次债券申报出具财务评估咨询报告。

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）于 2021 年 07 月 15 日成立，法定代表人胡友兴，住所地位于武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际 6 号地块 1 栋 6 层 1 室，统一社会信用代码 91420106MA4F170D9Q，经营范围为从事会计师事务所业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许

可证件为准)一般项目:财务咨询;税务服务(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

经核查,湖北同兴会计师事务所(普通合伙)是在中国境内依法设立并合法存续的财务评估机构,具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格。

2. 法律顾问机构

湖北立丰律师事务所为本次债券申报出具法律意见书。

本所是经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙制律师事务所,现持有《律师事务所执业许可证》,统一社会信用代码3142000044143842XN,住所地位于武汉市欢乐大道1号宏泰大厦18、19层。本所指派的涂勇、黄艳妮律师均持有经最新年检的《中华人民共和国律师执业证》。

经核查,湖北立丰律师事务所是在中国境内依法设立并合法存续的法律服务机构,具备为本次申报发行专项债券提供法律审查的资格。

四、总体评价及法律意见

(一) 专项债券方案总体评价

京山市宋河镇人民政府根据《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》、《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》等法律法规规定,为京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目申报发行专项债券18,000.00万元,其中2025年发行专项债券4,000.00万元,发行债

券期限 20 年。

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目预期偿债收益主要来源于停车场车位收入、污水处理服务费、充电桩收入。

《财务评估报告》测算认为，本次评价的京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目各项收入测算是有可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有政策性文件及相关案例为依据，项目成本预测完整、准确、合理；现金流预测合理，项目累计可以达到资金平衡，项目风险控制措施完备。

据此，本所律师认为，通过发行专项债券满足京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目的建设资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（二）法律意见

政府专项债券是省级人民政府（包括经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府）为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。根据《地方政府债券发行管理办法》、《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》等法律法规要求，对申报发行本次债券的相关事项发表如下法律意见：

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目已取得相应行政审批和备案。

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）具备为本次申报发行专项债券进行财务评估的合法资格，其出具的《财务评估报告》认为，项目

满足专项债券的发行要求，项目有发行政府专项债券的需求，项目净收益能覆盖政府专项债券本息，项目能够实现收益覆盖自平衡。

京山市宋河镇人民政府按照《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》要求编制了《京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目实施方案》，对项目的基本情况、投资估算及资金筹措方案、预期收益成本及融资情况、风险控制等事项进行了披露。根据实施方案的披露，京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目的设施设备没有设立抵押，不存在权属纠纷。

综上，京山市宋河镇人民政府申报发行专项债券，符合《地方政府债券发行管理办法》、《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》等相关法规规定。在申报前，当地政府相关部门已做了大量的基础性工作，从项目的可行性研究、向相关部门申报审批、到聘请合法的中介机构出具相关的法律文书，均为申报发行本次专项债券提供了有利条件。《财务评价报告》已对本项目的债券收益与融资自求平衡情况进行了评估、分析并做出了有效结论。因此，本所律师认为，京山市宋河镇人民政府本次申报发行专项债券并无实质性的法律障碍。

五、本次债券项目的投资风险提示及风险控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

拖延项目工期的因素非常多，如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，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。

风险控制措施：成立京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目工作领导小组，统一协调并及时解决项目建设过程中发生的问题，确保工程按期完工；在项目管理上，公司将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（二）影响社会稳定的风险

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包含以下三个方面，一是施工过程中，工地及建筑材料运输车会产生一定的噪声；二是施工过程中，会产生一定的扬尘对周边环境存在的影响；三是施工期间，固体废弃物违规排放及处置。

风险控制措施：项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响商家的正常营业和周边住户正常的出行；二是施工最大限度与上班时间一致，晚间尽量停工，不影响居民的休息；三是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采

取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。本项目建设期间，安排专人负责环境管理工作，并接受环境保护部门的监督和指导。

（三）利率波动

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（五）投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度、筹资方案、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏

错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（六）资金管理不规范风险

项目建设周期长，发行期限为长期债券，采用按每半年付息一次，分期还本，第 11-20 年每年偿还 10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：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。根据施工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。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

第三部分 结论性意见

通过对京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目申报主体提供的材料及相关事实进行审查后，本所律师认为：

一、本次债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

二、本次债券对应投资的项目为公益性项目，债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、中央最新投向领域（2024年版）规定的投向领域，债券资金未用于《财预〔2021〕115号》、《鄂财债发〔2019〕12号》、地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）、《鄂政办函(2023)20号》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

三、本次债券对应投资的项目已按照规定获得行政审批手续，本项目已具备实施条件；

四、本次债券对应投资的项目未设抵押，不存在权属纠纷；项目形成资产的权属归于京山市宋河镇人民政府。

五、本次债券对应投资的项目收入合法合规，项目实施主体以项目相关收益所对应的收入作为还本付息的资金来源，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.29，能够合理保障偿还融资本金及利息；

六、本次债券项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质；

七、本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施。

据此，京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目符合《地方政府债券发行管理办法》规定的政府专项债券发行条件。

本法律意见书自本所盖章及经办律师签字后生效。

(正文完，以下为签章页)

湖北立丰律师事务所
经办律师: 
经办律师: 黄艳妮

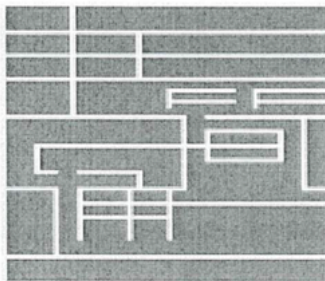
二〇二五年 二 月

湖北申简通律师事务所

胜利产业园（二期）建设项目

法律意见书

(2025) 申律专债字第 117 号



湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

湖北武汉市武昌区松竹路 28 号万达尊 A 座 13 楼 1307 室

2025 年 3 月

目 录

第一部分 法律意见书引言	1
一、出具法律意见书的依据	1
二、律师声明的事项	1
三、释义	2
第二部分 法律意见书正文	3
一、本年度债券概况	3
二、债券发行实质条件	3
（一）债券发行人	3
（二）债券发行额度	3
（三）债券发行期限	4
（四）还款计划及偿债资金来源	4
（五）投资项目的审批	4
（六）项目资产抵质押情况	5
三、债券对应的投资项目	5
（一）项目名称	5
（二）项目情况	5
（三）项目现状	7
（四）实施主体	7
（五）投资计划	7
（六）资金筹措	7
（七）项目收益	8
（八）项目审批	8
（九）项目性质	14
四、项目收入与融资自求平衡	14
五、项目的风险控制	15
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	15
（二）影响社会稳定的风险及控制措施	15
（三）影响项目收益的风险及控制措施	16
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施	16
六、中介机构	17
（一）湖北隆兴会计师事务所有限责任公司	17
（二）湖北申简通律师事务所	17
七、结论性意见	18

第一部分 法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任胜利产业园（二期）建设项目专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/申简通律所	指	湖北申简通律师事务所
隆兴会计	指	湖北隆兴会计师事务所有限责任公司
《财评报告》	指	隆兴会计出具的《胜利产业园（二期）建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
《法律意见书》	指	申简通律所出具的《胜利产业园（二期）建设项目法律意见书》

第二部分 法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省武汉市江夏区人民政府拟申报专项债券 84,000.00 万元人民币，分三年发行，其中 2022 年已发行 34,000.00 万元，2023 年已发行 35,000.00 万元，计划 2025 年发行 15,000.00 万元，用于胜利产业园（二期）建设项目。具体情况如下：

单位：万元

行政区域	项目名称	拟投资总额	2022 年发债额	2023 年发债额	2025 年发债额
武汉市江夏区	胜利产业园（二期）建设项目	163,956.27	34,000.00	35,000.00	15,000.00

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：20 年

债券规模：15,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息，第 11 年-20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

二、债券发行实质条件

（一）债券发行人

债券发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市江夏区人民政府，用于胜利产业园（二期）建设项目。

本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券发行额度

1.根据湖北省财政厅下发的 2025 年专项债限额通知，本年度武汉市江夏区人民政府申报 15,000.00 万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的

湖北省专项债限额范围内，根据武汉市江夏区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在武汉市江夏区专项债务限额范围内予以核定。

2.本年度专项债券统一纳入了武汉市江夏区地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155号》第11条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

(三) 债券发行期限

债券发行期限为20年期。

本所律师认为，债券期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

(四) 还款计划及偿债资金来源

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

(五) 投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

(六) 项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具日，债券投资项目土地使用权未抵押，项目设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情形，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

三、债券对应的投资项目

(一) 项目名称

胜利产业园（二期）建设项目

(二) 项目情况

建设地点位于江夏区青龙南路以南，西起纸贺公路，东至照耀村边界。

建设内容及规模：胜利产业园（二期）建设项目建设内容主要包括三部分：

1、工业园区及其配套设施建设

本次工业园区及其配套设施建设可划分为五部分：

(1) 道路建设

拟新建海康南路（武昌大道～胜利大道）、吉星渠路（青龙南路～海康南路）、宁港路（青龙南路～海康南路）、海康路（武昌大道～胜利大道）建设项目等4条市政道路，总实施长度3.5965千米。主要工程内容为：道路工程、交通工程、排水工程、给水工程、电力工程、通信工程、燃气工程（仅预留管位）、照明工程、绿化工程等。

(2) 配套胜利公寓（一期）

规划总建筑面积134786.79平方米，地上（计容）建筑面积99639.00平方米

(其中: 公寓建筑面积 85112.50 平方米, 商业建筑面积 11610.50 平方米, 门房及其他建筑面积 752.00 平方米, 社区服务用房建筑面积 1164.00 平方米); 地下 (不计容) 建筑面积 35147.79 平方米 (地下建筑面积 32439.87 平方米, 架空层建筑面积 2707.92 平方米);

(3) 配套胜利公寓 (二期)

规划用地面积 26666.8 平方米 (折 40 亩), 总建筑面积 103811.53 平方米, 地上 (计容) 建筑面积 79993.97 平方米 (其中: 公寓建面积 69861.23 平方米, 商业建筑面积 9599.75 平方米, 门房及其他建筑面积 93.51 平方米, 社区服务用房建筑面积 439.48 平方米); 地下 (不计容) 建筑面积 23817.56 平方米; 建筑物占地面积 7466 平方米

(4) 污水处理站

拟在兴茂区域新建一个污水处理站, 占地约 800 平方米。新建 DN426×10 污水压力管道 (宁港污水提升泵站~郑店污水处理厂), 总长度约为 7 千米。

(5) 吉星渠港

吉星渠整体呈南北走向, 实施长度约为 900 米, 渠道底宽 15 米, 高 2.5 米。吉星港连接上游吉星渠整体呈东西走向, 实施长度约为 800 米, 渠道底宽 15 米, 高 2.5 米。

2、客运站

新建一座客运站, 占地面积 30000.15 平方米 (折 45 亩), 总建筑面积 18562 平方米, 停车场面积 22500 平方米, 停车位建设 360 个。

3、电力配套

本次电力配套可划分为两部分:

(1) 110 千伏专变电力站修建

新建一座 110 千伏专变电力站, 占地面积 2666.68 (折 4 亩)。

(2) 产业园电力迁改

220 千伏岳府湾变周边高压线缆迁改工程（由岳府湾变电站沿纸陈线西端向东至天子山大道交汇处）。

项目建设期 4 年，2022 年至 2025 年 12 月。

(三) 项目现状

项目部分子项目已竣工验收，部分在建，部分处于前期阶段。

(四) 实施主体

项目实施主体为武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处，住所地位于湖北省武汉市江夏区纸坊街文化大道 12 号，统一社会信用代码 11420115731059583DE。

经本所律师核查，武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处为行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

(五) 投资计划

本项目总投资 163,956.27 万元，其中工程费用 131,657.66 万元，占比 80.30%；工程建设其他费用 14,530.88 万元，占比 8.86%；基本预备费 11,695.08 万元，占比 7.13%；静态总投资 157,883.62 万元，建设期利息 5,988.65 万元，债券发行费用 84.00 万元。

年度投资计划：2022 年投资 47,399.09 万元，2023 年投资 48,981.14 万元，2024 年投资 33,695.02 万元，2025 年投资 33,881.02 万元。

(六) 资金筹措

发行专项债券总额 84,000.00 万元人民币，分三年发行，其中 2022 年已发行 34,000.00 万元（发行利率 3.07%），2023 年已发行 35,000.00 万元（发行利率 3.07%），计划 2025 年发行 15,000.00 万元；自筹资金 79,956.27 万元。

经本所律师核查，项目资本金 79,956.27 万元，占项目总投资 48.77%，符合《国

务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)第二条,项目资本金不低于20%的规定。

(七) 项目收益

项目收益来源于广告费收入、停车位收入、配套公寓出租收入、商业出租收入、园区物业管理收入、污水处理收入、客运站物业管理收入、配套建筑停车收入,是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入299,457.21万元。

项目收益由武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处收取,纳入政府性基金预算管理,全部用于偿还债券本息,合法合规。

(八) 项目审批

1.海康南路(武昌大道~胜利大道)

2018年3月7日,取得武汉市江夏区行政审批局《建设项目选址意见书》(武规(夏)选〔2018〕19号);

2018年1月5日,取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区海康南路(武昌大道~胜利大道)新建工程项目建议书的批复》(夏城建立项〔2018〕1号);

2018年9月27日,取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区海康南路(武昌大道~胜利大道)新建工程可行性研究报告的批复》(夏城建可研〔2018〕24号);

2019年1月21日,取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区海康南路(武昌大道~胜利大道)新建工程初步设计及概算的批复》(夏城建初设〔2019〕2号);

2019年12月12日,江夏区海康南路(武昌大道~胜利大道)新建工程施工中标通知书发出,由武汉江夏路桥工程总公司中标;

2019年5月28日,取得由武汉市江夏区行政审批局出具的《关于批复纸坊

街道办事处江夏区海康南路(武昌大道~胜利大道)新建工程修建性详细规划的函》;

无需环评的有关说明: 根据生态环境部环境影响评价与排放管理司《关于做好环评审批正面清单落实工作的函》(环评函〔2020〕19号)第二条第4款、《建设项目环境影响评价分类管理名录》、《固定污染源排污许可分类管理名录(2019年版)》,以及湖北省生态环境厅发布的《省生态环境厅关于认真落实环境影响评价审批正面清单的通知》(鄂环发〔2020〕34号)第二条规定,本项目关系民生,纳入社会事业与服务业,不涉及有毒、有害及危险品仓储、物流配送等,无需编制环境影响报告书或填报环境影响登记表。

2.吉星渠路(青龙南路~海康南路)

2018年3月7日,取得武汉市江夏区行政审批局《建设项目选址意见书》(武规(夏)选〔2018〕18号);

2018年1月3日,取得由武汉市江夏区行政审批局出具的《关于江夏区吉星渠路(青龙南路~海康南路)新建工程项目建议书的批复》(夏城建立项〔2017〕63号);

2018年5月9日,取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区吉星渠路(青龙南路~海康南路)新建工程可行性研究报告的批复》(夏城建可研〔2018〕5号);

2018年9月17日,取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区吉星渠路(青龙南路~海康南路)新建工程初步设计及概算的批复》(夏城建初设〔2018〕17号);

2019年10月24日,取得武汉市江夏区行政审批局出具的《关于江夏区吉星渠路(青龙南路~海康南路)新建工程建设用地规划许可证》(武规(夏)地〔2019〕89号);

2019年4月19日,江夏区吉星渠路(青龙南路~海康南路)新建工程施工中标通知书发出,由湖北工建集团第三建筑工程有限公司中标;

2019年5月28日，取得由武汉市江夏区行政审批局出具的《关于批复纸坊街道办事处江夏区吉星渠路（青龙南路～海康南路）新建工程修建性详细规划的函》；

2020年9月18日，取得由武汉市江夏区行政审批局出具的工程规划许可证（武规（夏）建〔2020〕073号）；

2021年11月12日，取得由武汉市江夏区行政审批局出具的施工许可证；

无需环评的有关说明：根据生态环境部环境影响评价与排放管理司《关于做好环评审批正面清单落实工作的函》（环评函〔2020〕19号）第二条第4款、《建设项目环境影响评价分类管理名录》、《固定污染源排污许可分类管理名录（2019年版）》，以及湖北省生态环境厅发布的《省生态环境厅关于认真落实环境影响评价审批正面清单的通知》（鄂环发〔2020〕34号）第二条规定，本项目关系民生，纳入社会事业与服务业，不涉及有毒、有害及危险品仓储、物流配送等，无需编制环境影响报告书或填报环境影响登记表。

3.宁港路（青龙南路～海康南路）

2018年10月29日，取得武汉市江夏区行政审批局《建设项目选址意见书》（武规（夏）选〔2018〕65号）；

2018年1月3日，取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区宁港路（青龙南路～海康南路）新建工程项目建议书的批复》（夏城建立项〔2017〕62号）；

2018年11月20日，取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区宁港路（青龙南路～海康南路）新建工程可行性研究报告的批复》（夏城建可研〔2018〕30号）；

2019年1月16日，取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区宁港路（青龙南路～海康南路）新建工程初步设计及概算的批复》（夏城建初设〔2019〕1号）；

2019 年 12 月 18 日，江夏区宁港路（青龙南路～海康南路）新建工程施工中标通知书发出，由武汉市市政工程机械化施工有限公司中标；

2019 年 5 月 8 日，取得由武汉市江夏区行政审批局出具的《关于批复纸坊街道办事处江夏区宁港路（青龙南路～海康南路）新建工程修建性详细规划的函》。

无需环评的有关说明：根据生态环境部环境影响评价与排放管理司《关于做好环评审批正面清单落实工作的函》（环评函〔2020〕19 号）第二条第 4 款、《建设项目环境影响评价分类管理名目》、《固定污染源排污许可分类管理名录（2019 年版）》，以及湖北省生态环境厅发布的《省生态环境厅关于认真落实环境影响评价审批正面清单的通知》（鄂环发〔2020〕34 号）第二条规定，本项目关系民生，纳入社会事业与服务业，不涉及有毒、有害及危险品仓储、物流配送等，无需编制环境影响报告书或填报环境影响登记表。

4.海康路（武昌大道～胜利大道）

2018 年 3 月 7 日，江夏区海康路（武昌大道～胜利大道）新建工程项目(一期)取得武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处《建设项目选址意见书》(武规(夏)选〔2018〕16 号)；

2018 年 4 月 23 日，江夏区海康路（武昌大道～胜利大道）新建工程项目(二期)取得武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处《建设项目选址意见书》(武规(夏)选〔2018〕24 号)；

2018 年 1 月 3 日，取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区海康路（武昌大道～胜利大道）新建工程项目建议书的批复》(夏城建立项〔2017〕60 号)；

2018 年 12 月 6 日，取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区海康路(武昌大道～胜利大道)新建工程可行性研究报告的批复》(夏城建可研〔2018〕32 号)；

2019 年 6 月 17 日，取得由武汉市江夏区城乡建设局出具的《关于江夏区海

康路(武昌大道~胜利大道)新建工程初步设计及概算的批复》(夏城建初设[2019]14号);

2019年12月18日,江夏区海康路(武昌大道~胜利大道)新建工程施工中标通知书发出,由武汉市市政工程机械化施工有限公司中标;

2019年10月24日,取得武汉市江夏区行政审批局出具的《关于江夏区海康路(武昌大道~胜利大道)新建工程建设用地规划许可证》(武规(夏)地[2019]88号);

2019年5月8日,取得由武汉市江夏区行政审批局出具的《关于批复纸坊街道办事处江夏区海康路(武昌大道~胜利大道)新建工程修建性详细规划的函》。

无需环评的有关说明:根据生态环境部环境影响评价与排放管理司《关于做好环评审批正面清单落实工作的函》(环评函[2020]19号)第二条第4款、《建设项目环境影响评价分类管理名录》、《固定污染源排污许可分类管理名录(2019年版)》,以及湖北省生态环境厅发布的《省生态环境厅关于认真落实环境影响评价审批正面清单的通知》(鄂环发[2020]34号)第二条规定,本项目关系民生,纳入社会事业与服务业,不涉及有毒、有害及危险品仓储、物流配送等,无需编制环境影响报告书或填报环境影响登记表。

5.武汉220千伏岳府湾变周边高压线路迁改工程

2019年4月11日,本项目取得由国网湖北省电力有限公司出具的《关于武汉220千伏岳府湾变周边高压线路迁改工程的批复》(鄂电司发展[2019]75号);

2019年12月4日,取得武汉市江夏区行政审批局出具的《关于武汉江夏海康威视项目高压电力迁改工程建设工程规划许可证》(武规(夏)建[2019]147号);

武汉220千伏岳府湾变周边高压线路产权属武汉供电公司,纸坊街道办事处委托代建单位武汉夏源新城投资有限公司与项目产权单位武汉供电公司2020.12.16签订了迁改补偿协议。按合同约定该项目设计、监理和施工等由武汉

供电公司组织实施，市供电公司已完成了以上招标程序，并已进场跟施工中标单位交施工红线坐标。

无需环评的有关说明：根据生态环境部环境影响评价与排放管理司《关于做好环评审批正面清单落实工作的函》（环评函〔2020〕19号）第二条第4款、《建设项目环境影响评价分类管理名录》、《固定污染源排污许可分类管理名录（2019年版）》，以及湖北省生态环境厅发布的《省生态环境厅关于认真落实环境影响评价审批正面清单的通知》（鄂环发〔2020〕34号）第二条规定，本项目关系民生，纳入社会事业与服务业，不涉及有毒、有害及危险品仓储、物流配送等，无需编制环境影响报告书或填报环境影响登记表。

6.武汉江夏宁港 110 千伏输变电工程宁港 110 千伏变电站

2021 年 12 月 14 日，本项目取得江夏区行政审批局出具的《关于武汉江夏宁港 110 千伏输变电工程宁港 110 千伏变电站土建部分项目核准的批复》（夏行审核准〔2021〕11 号）

无需环评的有关说明：根据生态环境部环境影响评价与排放管理司《关于做好环评审批正面清单落实工作的函》（环评函〔2020〕19号）第二条第4款、《建设项目环境影响评价分类管理名录》、《固定污染源排污许可分类管理名录（2019年版）》，以及湖北省生态环境厅发布的《省生态环境厅关于认真落实环境影响评价审批正面清单的通知》（鄂环发〔2020〕34号）第二条规定，本项目关系民生，纳入社会事业与服务业，不涉及有毒、有害及危险品仓储、物流配送等，无需编制环境影响报告书或填报环境影响登记表。

7.2022 年 7 月 3 日，本项目取得由江夏区发展和改革局出具的《关于胜利产业园(二期)建设项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复(夏发改投资〔2022〕80 号)。

本所律师认为，项目取得立项、可研、初步设计、选址等批复，无需办理环评，部分项目已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件。

(九) 项目性质

1.项目投向市政和产业园区基础设施属于政府投资范围，具备公益属性，项目修建目的为推动江夏区的蓬勃健康发展。社会经济的快速发展直接促进了居民收入水平的提高，扩大内需，化解过剩产能，增加对钢铁、水泥、管道、玻璃等产能过剩行业的需求，因此不是商业开发项目。

2.募投项目主要建设内容包括新建海康南路、吉星渠路、宁港路、海康路 4 条市政道路；建设胜利公寓一期和二期；新建一座污水处理站；整治吉星渠港；新建一座客运站；新建一座 110 千伏专变电力站并进行产业园电力迁改，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.债券资金不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经隆兴会计测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为 1.73 倍，不低于 1.1 倍。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

四、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.73 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和隆兴会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

拖延项目工期的因素非常多，如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等，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。

风险控制措施：

1.成立以申报单位等相关部门为成员的胜利产业园（二期）建设项目工作领导小组，统一协调并及时解决项目建设过程中发生的问题，确保工程按期完工。

2.在项目管理上，公司将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包含以下三个方面，一是施工过程中，工地及建筑材料运输车会产生一定的噪声；二是施工过程中，会产生一定的扬尘对周边环境存在的影响；三是施工期间，固体废弃物违规排放及处置。

风险控制措施：项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响商

家的正常营业和周边住户正常的出行；二是施工最大限度与上班时间一致，晚间尽量停工，不影响居民的休息；三是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。

本项目建设期间，安排专人负责环境管理工作，并接受江夏区环境保护部门的监督和指导。

(三) 影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

(四) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度、筹资方案、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计

偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，江夏区人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.资金管理不规范风险

项目建设周期长，发行期限为长期债券，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：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。根据施工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。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

六、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务所有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务所有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（三）项目取得立项、可研、初步设计、选址等批复，无需办理环评，部分项目已完成招投标，项目合法合规，具备实施条件，项目已进入施工阶段，形成部分实物资产；

（四）项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响，资产权属单位与运营单位均为武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处，债券存续期内不存在资产产权纠纷，对债券发行无不利影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求

平衡”的规定；

(六) 为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

(七) 债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《国办发〔2024〕52号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

(此下无正文，下转签字盖章页)

(本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《胜利产业园（二期）建设项目法律意见书》签署页)



负责律师 靳元霞

经办律师 谭雅文

2025 年 3 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31420000MD0194930H

律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关: 湖北省司法厅
发证日期: 2018 年 08 月 08 日



No. 72031231

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关

发证日期



2023年11月30日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X



律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	武汉市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2024年6月至2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	湖北申简通律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14201200611837297		
法律职业资格 或律师资格证号	A20044205000565		
发证机关	湖北省司法厅	持证人	靳元霞
发证日期	2023年05月	性别	女
		身份证号	420500197401010080



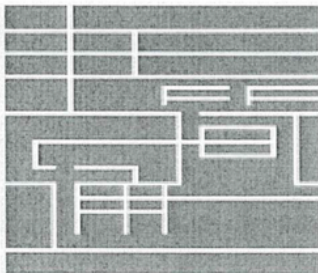
律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二二年度	考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	武汉市司法局	备案机关	武汉市司法局
备案日期	2023年6月至2024年5月	备案日期	2024年6月至2025年5月

湖北申简通律师事务所

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程

法律意见书

(2025) 申律专债字第 109 号



湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

湖北武汉市武昌区松竹路 28 号万达尊 A 座 13 楼 1307 室

2025 年 3 月

目 录

第一部分 法律意见书引言	1
一、出具法律意见书的依据	1
二、律师声明的事项	1
三、释义	2
第二部分 法律意见书正文	3
一、本年度债券概况	3
二、债券发行实质条件	3
(一) 债券发行人	3
(二) 债券发行额度	3
(三) 债券发行期限	4
(四) 还款计划及偿债资金来源	4
(五) 投资项目的审批	4
(六) 项目资产抵质押情况	5
三、债券对应的投资项目	5
(一) 项目名称	5
(二) 项目情况	5
(三) 项目现状	6
(四) 实施主体	6
(五) 投资计划	6
(六) 资金筹措	6
(七) 项目收益	7
(八) 项目审批	7
(九) 项目性质	8
四、项目收入与融资自求平衡	9
五、项目的风险控制	9
六、中介机构	12
(一) 湖北智心会计师事务所（普通合伙）	12
(二) 湖北申简通律师事务所	12
七、结论性意见	12

第一部分 法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程专项债券发行的法律顾问，对本年度专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

二、律师声明的事项

（一）本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为专项债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）债券实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	国办发〔2024〕52号文附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》
本所/申简通律所	指	湖北申简通律师事务所
智心会计	指	湖北智心会计师事务所(普通合伙)
《财评报告》	指	智心会计出具的《咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	申简通律所出具的《咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程法律意见书》

第二部分 法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省咸宁市咸安区人民政府拟申报专项债券 45,000.00 万元人民币，分两年发行，用于咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程，其中 2022 年已发行 30,000.00 万元，计划 2025 年发行 15,000.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

行政区域	项目名称	拟投资总额	2022 年 发债额	2025 年 发债额
咸安区	咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程	63,243.91	30,000.00	15,000.00

2025 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：10 年

债券规模：15,000.00 万元

债券利率：固定利率

付息方式：利息每半年支付，第 6 年至第 10 年每年等额偿还发行金额 20%

二、债券发行实质条件

(一) 债券发行人

债券的发行人 of 湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给咸宁市咸安区人民政府，用于咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程。

本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

(二) 债券发行额度

1. 根据湖北省财政厅下发的 2025 年专项债限额通知，本年度咸安区人民政府申报 15,000.00 万元专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债

限额范围内，根据咸安区财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度专项债券额度分配方案后，在咸安区专项债务限额范围内予以核定。

2.专项债券纳入了咸安区地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2016〕155号》第11条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

(三) 债券发行期限

债券期限为10年期。

本所律师认为，债券发行期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

(四) 还款计划及偿债资金来源

1.专项债券投资的项目，有稳定的项目收益，收益来源合法合规（见法律意见书：债券对应的投资项目）。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排，项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查智心会计出具的《财评报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

(五) 投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，专项债券投资的项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书：债券对应的投资项目）。

本所律师认为，债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

(六) 项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，申报的项目土地使用权未抵押，项目设施设备等资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

三、债券对应的投资项目

(一) 项目名称

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程

(二) 项目情况

项目建设地点位于咸安区向阳湖镇奶牛良种场、祝垸村和咸宁市农业科学院原种场。

拟一体化保护和修复的咸安区向阳湖山水林田湖草沙工程总面积约 2,521.15 万平方米（约 37,798 亩），建设内容主要包括：

1.农用地综合整治：农田生态整治约 287.63 公顷；提质改造“旱改水”约 15.18 公顷；耕地占补平衡约 339.26 公顷；

2.建设用地综合整治：村庄拆迁 202,568 平方米，集并新建约 67,967.34 平方米；村庄环境整治 220 户；道路提档升级长 38.57 公里；

3.生态保护修复和环境整治：景观提升淦河、北洪港长 15 公里；景观提升王家寨湖、章家湖长 5 公里；水环境生态修复面积约 333.34 公顷；升级改造向阳湖文化遗址公园约 6.67 公顷。（景观提升淦河、北洪港，景观提升王家寨湖、章家湖工程虽然名称带有景观提升，但其建设内容基本上都为生态修复工程），同时配套建设相关附属设施。

项目建设期 48 个月，2022 年 1 月至 2025 年 12 月。

(三) 项目现状

截至目前，项目已开工，其中农用地综合整治、建设用地综合整治、生态保护修复和环境整治工程已完成 70%。

(四) 实施主体

项目实施主体为咸宁市咸安区自然资源和规划局，住所地位于咸宁市咸安区金桂路 139 号，统一社会信用代码 114212020113422097，负责人宋任东。

经本所律师核查，咸宁市咸安区自然资源和规划局为政府行政机关，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

(五) 投资计划

项目总投资 63,243.91 万元，其中建设工程费用 50,253.98 万元，占比 79.46%；设备购置费用 250.13 万元，占比 0.40%；建设工程其他费用 3,273.23 万元，占比 5.18%；预备费 1,266.98 万元，占比 2.00%；后期管护费用 1,767.84 万元，占比 2.80%；项目管理费用 3,200.00 万元，占比 5.06%，建设期利息 3,186.75 万元；债券发行兑付费用 45 万元。

年度投资计划：2022 年投资 25,471.16 万元、2023 年投资 15,858.00 万元、2024 年投资 10,858.00 万元、2025 年投资 11,056.75 万元。

(六) 资金筹措

发行地方政府专项债总额 45,000.00 万元，其中 2022 年已发行 30,000.00 万元 (10 年期，利率 2.86%)，计划 2025 年发行 15,000.00 万元；自筹资金 18,243.91 万元。

经本所律师核查，项目资本金 18,243.91 万元，占项目总投资 28.85%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号) 第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

(七) 项目收益

项目收益来源于新增耕地指标交易收入, 为项目自身产生的收益, 合法合理。债券存续期内预计收入 121,975.70 万元。

项目收益由咸宁市咸安区自然资源和规划局收取, 纳入政府性基金预算管理, 全部用于偿还债券本息, 合法合规。

(八) 项目审批

1. 立项批复

2022 年 1 月 18 日, 咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程项目建议书的批复》(咸安发改审批字〔2022〕20 号), 批复同意项目立项。

2022 年 1 月 28 日, 咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程可行性研究报告的批复》(咸安发改审批字〔2022〕46 号), 批复同意项目可行性研究报告。

2022 年 3 月 10 日, 咸宁市咸安区发展和改革局发文《关于咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程初步设计的批复》(咸安发改审批字〔2022〕125), 批复项目初步设计方案。

2. 用地说明

2022 年 5 月 16 日, 咸宁市咸安区自然资源和规划局发文《关于咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程用地预审与选址意见书的通知》, 批复项目不涉及新增建设用地, 不改变城乡布局, 可不进行预审, 无需办理土地使用权证、建设工程规划许可证。

3. 环评批复

2022 年 5 月 9 日, 咸宁市生态环境局咸安分局发文《关于咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程环境影响报告表审批意见的函》(咸环安审

字〔2022〕18号), 批复同意项目按照报告表中所列建设项目的性质、规模、地点、采用的建设方案和拟采取的环境保护措施进行建设。

4.施工许可

2022年4月25日, 咸宁市咸安区住房和城乡建设局发文《关于咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程和咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程无需办理施工许可证的情况说明》, 明确项目不属于房建和市政工程的部分无需办理施工许可证。

本所律师认为, 项目取得立项、可研、初设、环评等审批文件, 咸宁市咸安区自然资源局规划和住建局出具了项目办证说明, 无需办理用地和规划、施工许可等批复, 项目合法合规, 具备实施条件。

(九) 项目性质

1.项目投向农林水利领域, 属于政府投资范围, 具备公益性质, 项目修建目的为恢复大量具有较高经济价值的农林业用地面积, 改善地区自然生态、人居环境, 提高咸安区生态建设、旅游、乡村振兴方面的影响力, 不是商业开发项目。

2.募投项目主要工程内容包括农用地综合整治、建设用地综合整治、生态保护修复和环境整治、旅游产业项目, 同时配套建设相关附属设施, 不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目资金全部投入工程建设, 募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

4.项目支出不用于经常性支出, 不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

5.项目不属于办理竣工决算的项目。

6.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则, 不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流, 收益用于偿还债券本息。

7.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

8.经智心会计测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为 1.66 倍，不低于 1.1 倍。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

四、项目收入与融资自求平衡

根据智心会计出具的《财评报告》，通过对申报项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.66 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和智心会计出具的《财评报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预〔2016〕155 号》第 12 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

五、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）工程建设风险

风险描述：项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；

其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质地完工。

(二) 运营管理风险

风险描述：运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加大专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强福利院信用，增强核心竞争力。

(三) 资金管控风险

风险描述：项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

(四) 投资收益风险

风险描述：对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

(五) 项目拆迁风险

风险描述：本项目需拆迁村庄 202,568 平方米，存在的风险有房屋征收存在一定强制性，容易产生负面作用。被征收人对补偿的期望值过高可能对项目进展产生一定影响。拆迁村庄对群众生活产生的影响可能产生不稳定因素。

风险控制措施：首先项目安置规划充分尊重村民意见，高标准建设安置区，使大部分村民的生活水平能够得到提高。第二，做好宣传发动工作，使本项目得到大部分群众的认可。第三，做好项目配套工程，保障安置村民的需求。第四，拆迁安置工作要做到公平、公开，确保群众利益不受损害。第五，积极为有困难的群众解决问题，获得理解。通过以上工作措施，可获得绝大多数村民的理解和支持，项目拆迁风险可控。

6.逾期还款风险

风险描述：项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体系，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控

管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

2022年4月25日，咸宁市咸安区自然资源和规划局委托湖北盛大房地产资产评估咨询有限公司出具了《咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程社会稳定风险评估报告》，本项目风险可控。

六、中介机构

（一）湖北智心会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北智心会计师事务所(普通合伙)持有武汉市江汉区市场监督管理局核发的《营业执照》(统一社会信用代码 91420103MACW6L99L)、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》(执业证书编号 42010443)，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，上述中介服务机构及出具报告的承办人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为债券发行提供中介服务的资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

(二) 专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024 年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

(三) 项目取得立项、可研、初设、环评等审批文件，咸宁市咸安区自然资源局和住建局出具了项目办证说明，无需办理用地和规划、施工许可等批复，项目合法合规，具备实施条件，已开工建设，形成部分实物资产；

(四) 项目土地使用权、资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

(五) 项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

(六) 为债券发行出具财务评估报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

(七) 债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施；对本项目的风险进行了较为充分的分析，并为各项风险防控措施实施制定了合理有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

(此下无正文，下转签字盖章页)

(本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程法律意见书》签署页)



负责律师 郭元霞

经办律师 谭雅文

2025 年 3 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31420000MD0194930H

律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关: 湖北省司法厅
发证日期: 2018 年 08 月 08 日



No. 72031231

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北申简通律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202311713349

法律职业资格
或律师资格证号 A20214303212389

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年11月30日



持证人 谭雅文

性别 女

身份证号 43032119981002002X



律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	武汉市司法局 专用章
备案日期	2024年6月至2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构

湖北申简通律师事务所

执业证类别

专职律师

执业证号

14201200611837297

法律职业资格
或律师资格证号

A20044205000565

持证人

靳元霞

性别

女

发证机关

湖北省司法厅

发证日期

2023年05月

身份证号

420500197401010080

二维码

靳元霞

湖北省司法厅

湖北申简通律师事务所

律师年度考核备案

考核年度	二〇二二年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省司法厅
备案日期	2023年6月至2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局
备案日期	2024年6月至2025年5月



湖北今天律师事务所
江岸区谌家矶城中村综合改造项目



中国·武汉市武昌区兴国南路32号 邮政编码：430071
9/F, Huguang building, Hongshan road, WuChang District, Wuhan, China
电话/Tel: 027-87896528/38/48 传真/Fax: 027-87896508
网址: www.todaylawyer.com.cn

目 录

释 义	1
第一部分 前言	1
一、出具本法律意见书的依据	1
二、出具本《法律意见书》的声明	1
第二部分 正文	4
一、本次专项债券发行对应的基本情况	4
二、本次专项债券发行对应的项目	4
三、与本次发行债券有关的重大法律事项	19
四、本次专项债券的中介机构及相关文件	20
五、本次棚改专项债券的法律风险及风险控制	21
第三部分 结论性意见	27

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本次发行的专项债券， 棚改专项债券	指江岸区谌家矶城中村综合改造项目
财政部	指中华人民共和国财政部
发行人	指湖北省人民政府
财政厅	指湖北省财政厅
本项目	指江岸区谌家矶城中村综合改造项目专项 债券
本所	指湖北今天律师事务所
会计师事务所、评价机 构	指武汉星辉会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发[2014]43 号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理 的意见》（国发[2014]43 号）
国发[2014]45 号文	指《国务院关于深化预算管理制度改革的 决定》（国发[2014]45 号文）
财库[2015]83 号文	指《地方政府专项债券发行管理暂行办法》 （财库[2015]83 号文）
财预[2015]225 号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的

释义项目	释义
	实施意见》（财预[2015]225号）
国办函[2016]88号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函[2016]88号）
财预[2016]155号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）
财预[2017]89号文	指《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[2018]28号文	指《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》
财库[2018]72号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库[2018]72号）
发改办投资〔2022〕873号文	指《国家发展改革委办公厅关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873号文）
鄂政办函〔2023〕20号文	指《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函〔2023〕20号文）
发改办投资〔2024〕107号文	指《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域的有关规定（2024年版）的通知》（发改办投资〔2024〕107

释义项目	释义
	号文)
《实施方案》	指武汉市土地整理储备中心制作的《江岸区谌家矶城中村综合改造项目实施方案》
《财务评估咨询报告》	指武汉星辉会计师事务所（普通合伙）出具的《江岸区谌家矶城中村综合改造项目收益与融资自求平衡财务财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《江岸区谌家矶城中村综合改造项目之法律意见书》

湖北今天律师事务所 江岸区谏家矶城中村综合改造项目 之 法律意见书

第一部分 前言

致：武汉市财政局

一、出具本法律意见书的依据

湖北今天律师事务所（以下简称“本所”）作为本次棚改专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，指派两名律师担任本次棚改专项债券发行的专项法律服务律师并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》、《证券法》、国发[2014]43号文、财库[2015]83号文、财预[2015]225号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、财预[2018]28号文、财预[2018]34号文等有关法律、法规、规范性文件的有关规定，以及《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存

在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次棚改专项债券发行的有关材料进行了核查，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本次棚改专项债券的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本次棚改专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本次棚改专项债券所必

备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

(八)本所同意发行人部分或全部在本次专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本次棚改专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、本次专项债券发行对应的基本情况

(一) 本次发行的债券类型

本次专项债券系江岸区谌家矶城中村综合改造项目，采取全省集合发行的方式。本次发行的债权类型及发行方式符合国发[2014]43号文、财预[2017]89号文、财预[2018]28号文等相关规定。

(二) 发行人

本次发行的棚改专项债券系由湖北省人民政府发行，并转贷给武汉市人民政府及所属区政府使用。

(三) 债券期限：本期专项债券发行期限为7年

(四) 发行金额：2025年拟申请发行75,000.00万元，分两次发行，本次拟发行30,000.00万元

(五) 债券利率：2.28%

(六) 付息方式：每年付息一次，到期一次性偿还本金

本所律师认为发行人为本期专项债券发行人编制的《信息披露文件》已披露本期专项债券主要发行因素，发行人主体资格、发行规模、发行期限符合《预算法》、国发[2014]43号文、财预[2016]155号文、财预[2018]28号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格，武汉市及相关区人民政府亦具备使用本次发行的棚改专项债券的主体资格。

二、本次专项债券发行对应的项目

（一）项目概况

1、项目名称：江岸区谌家矶城中村综合改造项目

2、棚户区改造范围：位于江岸区谌家矶，紧邻三环线。东北临三环线，西南临沿江大道。包括朱家河村、新建村、先锋村、平安铺村四村。

3、规模（户数或面积）：规划总用地面积为 373.65 公顷（5,604.75 亩），需拆迁安置 2,515 户，需拆迁房屋面积 133.88 万平方米（其中：个人房屋面积 68.74 万平方米，集体厂房面积 65.14 万平方米）。

4、建设期限：本项目建设期为 2016 年 1 月至 2030 年 12 月，共 14 年。

5、项目总投资额：本项目总投资 1,425,800.00 万元

6、本期拟发债额度：2025 年拟申请发行 75,000.00 万元，分两次发行，本次拟发行 30,000.00 万元

7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次性偿还本金

本经本所律师适当核查，截止到本意见书出具之日本项目不存在通过抵押项目资产进行市场化融资的情形。

综上，本所律师认为本项目发行专项债券募集资金将全部用于本项目实施范围内的棚户区改造建设需要，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合财办预〔2021〕209 号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（二）项目批复

审批文件情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	/	/	/	/
棚改计划批复	2016年9月14日	湖北省住房和城乡建设厅	《关于武汉市江岸区谌家矶城中村综合改造纳入湖北省棚户区改造计划的复函》	鄂建函〔2016〕368号
可研批复/备案/核准文件	1、2016年11月22日 2、2019年01月25日	武汉市江岸区发展和改革委员会	1、《关于江岸区谌家矶片棚户区改造项目可行性研究报告的批复》 2、《江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目》备案证	1、岸发改〔2016〕148号 2.2018-420102-70-03-048594
用地预审和选址意见书	2019年01月24日	武汉市国土资源和规划局江岸分局	1、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H1 地块 2、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H2 地块 3、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H3 地块 4、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H4 地块	1、武规（岸）选字〔2019〕002号 2、武规（岸）选字〔2019〕003号 3、武规（岸）选字〔2019〕004号 4、武规（岸）选字〔2019〕005号
建设用地规划许可证	2019年10月16日、 2022年1月14号	武汉市国土资源和规划局江岸分局、武汉市自然资源和规划局江岸分局	1、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H1 地块 2、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H2 地块 3、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H3 地块 4、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H4 地块	1、武规（岸）地〔2019〕019号 2、武自规（岸）地〔2022〕001号 3、武规（岸）地〔2022〕002号 4、武规（岸）地〔2019〕025号
国有土地使用证	后附			
环评批复/备案登记	2021年5月20日	武汉市生态环境局江岸区分局	《关于江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目环境影响评价事宜请示的复函》	/
行业审批（特殊行业）	/	/	/	/
初步设计批复	谌家矶还建住宅及配套设施项目为备案制项目，无需此批复			

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设工程规划许可证	2020年7月20日、2022年5月30日	武汉市自然资源和规划局江岸分局	1、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H1 地块 2、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H2 地块 3、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H3 地块 4、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H4 地块	1、武自规（岸）建〔2020〕007号 2、武自规（岸）建〔2022〕030号 3、武自规（岸）建〔2020〕031号 4、武自规（岸）建〔2020〕012号
建筑工程施工许可证	2020年08月05日、2022年06月10日	武汉市江岸区行政审批局	1、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H1 地块 2、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H2 地块 3、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H3 地块 4、江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目 H4 地块	1.4201022019022000214BJ4001 2 4201022022061002013 420102202206100101 4.4201022019022000214BJ4002
会议备忘录	2019年9月4日	武汉市人民政府重点工程督查协调办公室	《关于研究长江新城规划建设工作的会议备忘录》	/

审批文件情况（征收公告、安置方案公告）

序号	地块	征收公告名称	文号
1	新建村城中村改造 B4 地块	武汉市人民政府征收土地公告	〔2011〕第 326 号
2	朱家河村改造 C1 地块-1	武汉市人民政府征收土地公告	〔2013〕第 64 号
3	朱家河村改造 C1 地块	武汉市人民政府征收土地公告	〔2013〕第 138 号
4	朱家河 C1 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	〔2015〕第 3 号
5	新建村改造 B5 地块	武汉市人民政府征收土地公告	〔2011〕第 328 号
6	村民还建	武汉市人民政府征收土地公告	〔2011〕第 327 号
7	谌家矶街平安铺村改造还建地块	武汉市人民政府征收土地公告	〔2011〕第 325 号
8	经济适用房	武汉市人民政府征收土地公告	〔2006〕第 31 号
9	谌家矶工业园经济适用房建设	武汉市人民政府征收土地公告	〔2011〕第 125 号
10	朱家河村改造 C10 地块	武汉市人民政府征收土地公告	〔2013〕第 129 号
11	朱家河 C8 地块-3	武汉市人民政府征收土地公告	〔2015〕第 1 号
12	朱家河 C5 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	〔2015〕第 2 号
13	朱家河 C16 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	〔2015〕第 4 号
14	先锋村改造 C17 地块-1	武汉市人民政府征收土地公告	〔2015〕第 5 号
15	朱家河 C15 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	〔2015〕第 6 号
16	平安铺村城中村改造 B8 地块	武汉市人民政府征收土地公告	〔2011〕第 332 号
17	朱家河村改造 B1 地块	武汉市人民政府征收土地公告	〔2012〕第 141 号

序号	地块	征收公告名称	文号
18	朱家河村改造 C21 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2012] 第 142 号
19	朱家河村改造 C14 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 62 号
20	朱家河村改造 C3 地块-3	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 63 号
21	朱家河村改造 C11 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 65 号
22	朱家河村改造 C16 地块-3	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 66 号
23	先锋村改造 C12 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 67 号
24	朱家河村城中村改造 C4 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 117 号
25	先锋村改造 C12 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 118 号
26	先锋村改造 C22 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 120 号
27	先锋村改造 C17 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 127 号
28	朱家河村城中村改造 C5 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 128 号
29	先锋村改造 C13 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 130 号
30	朱家河村改造 C14 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 132 号
31	朱家河村改造 C2 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 133 号
32	先锋村改造 C23 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 134 号
33	朱家河 C8 地块城中村改造	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 135 号
34	朱家河村改造 C7 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 137 号
35	朱家河村改造 C3 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 139 号
36	朱家河 C9 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 201 号
37	朱家河村改造 C11 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 220 号
38	朱家河村改造 C9 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 221 号
39	朱家河村改造 C6 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2014] 第 121 号
40	朱家河 C10 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	[2014] 第 122 号
41	朱家河 C3 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	[2014] 第 123 号
42	朱家河 C4 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	[2014] 第 124 号
43	黄埔新城 C19 号地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2011] 第 78 号
44	黄埔新城 C18 号地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2011] 第 79 号
45	黄埔新城 C20 号地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2011] 第 130 号
46	平安铺村改造 C28 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2011] 第 334 号
47	先锋村改造 C24 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2012] 第 143 号
48	先锋村改造 C27 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2012] 第 144 号
49	先锋村改造 B13 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2012] 第 145 号
50	先锋村改造 C25 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 06 号
51	先锋村改造 B11 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 119 号
52	先锋村改造 B11 地块-1	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 131 号
53	先锋村改造 B12 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 136 号
54	谌家矶新建村城中村改造 B6 地块-3	武汉市人民政府征收土地公告	[2012] 第 111 号
55	谌家矶新建村城中村改造 B6 地块-1	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 126 号
56	谌家矶新建村城中村改造 B6 地块-2	武汉市人民政府征收土地公告	[2014] 第 125 号
57	谌家矶中路	武汉市人民政府征收土地公告	[2011] 第 329 号
58	平安铺村城中村改造 B9 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2011] 第 330 号
59	平安铺村改造 B16 地块	武汉市人民政府征收土地公告	[2013] 第 89 号

序号	地块	征收公告名称	文号
60	兴谏大道道路工程项目	武汉市人民政府征收土地公告	〔2010〕第156号
61	朱家河村	征收土地补偿安置方案公告	〔2007〕第39号
62		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第6号
63		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2016〕第26号
64		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2017〕第24号
65		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2017〕第25号
66		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2017〕第27号
67		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2017〕第28号
68		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2017〕第29号
69		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第21号
70		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第23号
71		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第26号
72		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第18号
73		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第23号
74		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第25号
75		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第27号
76		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第17号
77		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第19号
78		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第11号
79		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第13号
80		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第22号
81		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第7号
82		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第21号
83		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第11号
84		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第15号
85		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第14号
86		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第25号
87		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第13号
88		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第16号
89		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第29号
90		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第31号
91		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第12号
92		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第10号
93		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第20号
94		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第24号
95		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第10号
96	先锋村	征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第9号
97		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第32号
98		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第5号
99		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第15号
100		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第18号
101		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第5号

序号	地块	征收公告名称	文号
102		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第4号
103		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第35号
104		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第3号
105		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第17号
106		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第4号
107		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第1号
108		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第2号
109		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第30号
110		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第28号
111		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第16号
112		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第6号
113		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第14号
114		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第12号
115		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第20号
116		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第26号
117		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第24号
118		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第22号
119		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第7号
120	新建村、平安铺村	征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2015〕第6号
121	平安铺村	征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第34号
122		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第37号
123		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第33号
124		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第36号
125	新建村	征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第8号
126		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第9号
127		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2019〕第19号
128		征收补偿安置方案公告	武土征补岸公告〔2020〕第8号

审批文件情况（国有土地使用证或不动产权证书）

序号	项目名称	坐落	初始			核减/变更		
			证号	面（㎡）	日期	证号	面（㎡）	日期
1	江岸区谡家吼朱家河村还建地块 A（H1）	朱家河村、新建村 B4 地块	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0000810 号	595.72	2019.5.10	鄂（2020）武汉市市不动产权第 0000570 号	151.87	2020.9.28
2	江岸区谡家吼朱家河村还建地块 A（H1）	朱家河村、新建村 C1 地块	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0000808 号	2831.96	2019.5.10	鄂（2020）武汉市市不动产权第 0000571 号	451.31	2020.9.28
3	江岸区谡家吼朱家河村还建地块 A（H1）	朱家河村 C1-1 地块	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0000807 号	44569.59	2019.5.10	鄂（2020）武汉市市不动产权第 0000572 号	24905.01	2020.9.28
4	江岸区谡家吼朱家河村还建地块 A（H1）	朱家河村、新建村 C1 地块	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0000804 号	107204.27	2019.5.10	鄂（2020）武汉市市不动产权第 0000568 号	75403.31	2020.9.28
5	江岸区谡家吼朱家河村还建地块 A（H1）	新建村、朱家河村 B4 地块	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0000812 号	66712.44	2019.5.10	鄂（2020）武汉市市不动产权第 0000567 号	60183.31	2020.9.28
6	江岸区谡家吼朱家河村还建地块 A（H1）	朱家河村 C1-2 地块	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0000813 号	3679.95	2019.5.10	鄂（2020）武汉市市不动产权第 0000569 号	2137.03	2020.9.28
7	江岸区谡家吼先锋村 C13（金融城地块）	朱家河村 C13 地块	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0001652 号	76290.33	2019.12.9			
8	江岸区谡家吼朱家河村 C13（金融城地块）	朱家河村 C13 地块	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0001651 号	23365.71	2019.12.9			
9	江岸区谡家吼先锋村	先锋村 C20 地块	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0001690 号（注销）	54931.54	2019.12.19	鄂（2020）武汉市市不动产权第 0000164 号（变更）	54931.54	2020.6.5

序号	项目名称	坐落	初始				核减/变更			
			证号	面 (m ²)	日期	证号	面 (m ²)	日期		
10	江岸区谌家矶朱家河村还建地块 A (H4)	新建村 B6-3 地块	鄂 (2020) 武汉市市不动产权第 0000027 号	1123.94	2020.1.18		0			
11	江岸区谌家矶朱家河村还建地块 A (H4)	新建村 B6-1 地块	鄂 (2020) 武汉市市不动产权第 0000001 号	267.45	2020.1.2	鄂 (2020) 武汉市市不动产权第 00001159 号	184.95	2020.12.28		
12	江岸区谌家矶朱家河村还建地块 A (H4)	新建村 B5 地块	鄂 (2020) 武汉市市不动产权第 0000002 号	69962.43	2020.1.2	鄂 (2020) 武汉市市不动产权第 00001158 号	21506.12	2020.12.28		
13	江岸区谌家矶街先锋村	先锋村-夹缝地	鄂 (2020) 武汉市市不动产权第 0000176 号	429.35	2020.6.11					
14	江岸区谌家矶街朱家河村	朱家河村 C5-2 地块	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000050 号	4393.11	2021.1.11					
15	江岸区谌家矶街朱家河村	朱家河村 C2 地块	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000051 号	54217.99	2021.1.11					
16	江岸区谌家矶街朱家河村	朱家河村 C3 地块	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000053 号	951.14	2021.1.11					
17	江岸区谌家矶街先锋村	先锋村 C27 地块	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000259 号	12354.95	2021.1.18					
18	江岸区谌家矶街先锋村	先锋村 C27 地块	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000276 号	18081.35	2021.1.18					
19	中交二航局项目	先锋村 C28 地块	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000373 号	28031.05	2021.2.8					
20	长江国际医学中心项目	朱家河村 C4 地块	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000687 号	2535.51	2021.3.25					

序号	项目名称	坐落	初始			核减/变更		
			证号	面 (㎡)	日期	证号	面 (㎡)	日期
21		朱家河村 C4-2 地块	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000689 号	2664.19	2021.2.25			
22	兴谿大道	朱家河 (Y44)	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000876 号	10607.88	2021.5.12	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0001025 号	9591.03	2022.11.15
23	江岸区谿家矶街朱家河村	朱家河 C3-2	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000881 号	3606.33	2021.5.12			
24	江岸区谿家矶街朱家河村	朱家河 C5	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000879 号	23387.19	2021.5.12			
25	江岸区谿家矶街朱家河村	朱家河 C7	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0000880 号	1505.14	2021.5.12			
26	江岸区谿家矶街朱家河村	朱家河改造 B1	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001231 号	12783.11	2021.7.23			
27	江岸区谿家矶街朱家河村	朱家河 C10-2	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001232 号	1771.89	2021.7.23			
28	江岸区谿家矶街朱家河村	还建 B	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001253 号	75214.39	2021.7.30	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0001083 号	20030.15	2022.11.15
29	江岸区谿家矶街朱家河村	还建 B-1	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001254 号	70229.31	2021.7.30	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0001079 号	58097.79	2022.11.15
30	谿家矶朱家河经济适用房 (E8 地块)	江岸区谿家矶街朱家河村	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001324 号	39502.44	2021.8.25	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0001024 号	20608.44	2022.10.25
31	谿家矶先锋村改造 B11-2 地块	先锋村 B11-2	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001449 号	44546.15	2021.10.8			

序号	项目名称	坐落	初始				核减/变更			
			证号	面 (m ²)	日期		证号	面 (m ²)	日期	
32	谌家矶先锋村改造 B12 地块	先锋村 B12	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001454 号	42918.3	2021.10.8					
33	谌家矶先锋村改造 B13 地块	先锋村 B13	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001453 号	18525.17	2021.10.8					
34	谌家矶工业园经济适用房	先锋村	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001617 号	100760.54	2021.11.19					
35	朱家河村改造 C3 地块-3 (Y4)	朱家河村 C3-3	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001635 号	40474.71	2021.11.25					
36	朱家河改造 C6 地块	朱家河村 C6	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001615 号	82707.68	2021.11.19					
37	谌家矶天兴花园代征道路	江岸区谌家矶街朱家河村	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001578 号	12678.94	2021.11.11	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0001076 号	10129.89		2022.11.15	
38	先锋村改造 C17-2 地块	江岸区谌家矶街先锋村、朱家河村	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001627 号	2373.37	2021.11.25					
39	先锋村改造 C23 地块 (Y16 先锋)	江岸区谌家矶街先锋村、朱家河村	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001632 号	16317.07	2021.11.25					
40	朱家河改造 C22 地块 (Y10 先锋)	江岸区谌家矶街朱家河村	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001631 号	2092.3	2021.11.25					
41	先锋村改造 C23 地块 (Y16 朱家河)	江岸区谌家矶街朱家河村	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001639 号	1658.1	2021.11.25					
42	先锋村改造 C22 地块 (Y10 朱家河)	江岸区谌家矶街朱家河村	鄂 (2021) 武汉市市不动产权第 0001641 号	17401.02	2021.11.25					

序号	项目名称	坐落	初始				核减/变更			
			证号	面 (m ²)	日期		证号	面 (m ²)	日期	
43	先锋村改造 C25 地块(Y34)	江岸区谡家矶街先锋村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000183 号	35573.13	2022.1.14					
44	谡家矶先锋村改造 B11-1 地块 (Y36)	江岸区谡家矶先锋村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000265 号	3665.94	2022.4.15					
45	谡家矶兴谡大道道路工程 (Y44)	江岸区谡家矶街朱家河村、新建村、先锋村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000464 号	17733.61	2022.6.15					
46	朱家河村改造 C14 地块 (Y14)	江岸区谡家矶街朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000463 号	14162	2022.6.15					
47	谡家矶工业园经济适用房 (E9)	江岸区谡家矶街朱家河村、先锋村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000465 号	33982.07	2022.6.15					
48	朱家河 C15-2 地块 (E15)	江岸区谡家矶街朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000599 号	1743.38	2022.7.19					
49	先锋村改造 C12 地块 (Y9 朱家河)	江岸区谡家矶街先锋村、朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000600 号	2693.21	2022.7.19					
50	先锋村改造 C12-2 地块-Y7 先锋	江岸区谡家矶街先锋村、朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000646 号	1959.27	2022.7.27					
51	先锋村改造 C12-2 地块-Y7 朱家河	江岸区谡家矶街先锋村、朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000645 号	59476.67	2022.7.27					
52	朱家河改造 C11-2 地块-Y5 先锋	江岸区谡家矶街先锋村、朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000649 号	601.02	2022.7.27					
53	朱家河改造 C11-2 地块-Y5 朱家河	江岸区谡家矶街先锋村、朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000648 号	34855.09	2022.7.27					

序号	项目名称	坐落	初始				核减/变更			
			证号	面 (m ²)	日期		证号	面 (m ²)	日期	
54	谌家矶朱家河改造 C9 地块 (Y22 先锋)	江岸区谌家矶街朱家河村、 先锋村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000684 号	60.16	2022.8.9					
55	谌家矶黄浦新城 C19 地块 (Y27)	江岸区谌家矶街先锋村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000687 号	20688.32	2022.8.9					
56	谌家矶黄浦新城 C18 地块 (Y28)	江岸区谌家矶街先锋村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000688 号	77462.42	2022.8.9					
57	谌家矶朱家河改造 C10 地块 (E10)	江岸区谌家矶朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000692 号	41566.82	2022.8.9					
58	谌家矶朱家河改造 C16-3 地块 (Y6 先锋)	江岸区谌家矶街朱家河村、 先锋村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000694 号	2597.72	2022.8.9					
59	谌家矶先锋村改造 C12 地块 (Y9 先锋)	江岸区谌家矶街先锋村、朱 家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000696 号	973.04	2022.8.9					
60	谌家矶朱家河改造 C11 地块 (Y21 先锋)	江岸区谌家矶街先锋村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000797 号	212.35	2022.9.2					
61	谌家矶朱家河改造 C11 地块 (Y21 朱家河)	江岸区谌家矶街朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0000795 号	7065.62	2022.9.2					
62	谌家矶先锋村 C17-2 地块 -Y11 朱家河	江岸区谌家矶街朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0001003 号	16520.58	2022/10/18					
63	谌家矶新建村 B6-2 地块 -Y40	江岸区谌家矶街新建村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0001002 号	21990.53	2022/10/18					
64	谌家矶朱家河夹缝地	江岸区谌家矶街朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0001107 号	540.36	2022/11/25					

序号	项目名称	坐落	初始			核减/变更		
			证号	面 (㎡)	日期	证号	面 (㎡)	日期
65	湛家矶朱家河 C14-2 地块 (Y3)	江岸区湛家矶朱家河村	鄂 (2022) 武汉市市不动产权第 0001115 号	31796.71	2022/12/13			

综上，以上批复文件符合当地规划和产业政策的需要，符合发债要求，本项目不存在财预〔2021〕115号、鄂政办函〔2023〕20号文负面清单所列负面或禁止投向领域的建设内容的情形。

（三）项目单位

项目单位名称	武汉市土地整理储备中心
法定代表人/负责人	亢德芝
注册资本	725.6 万元
地址	武汉市江岸区三阳路 55 号 A 座
统一社会信用代码	12420100441353549D
单位性质	事业单位
业务范围	承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。
股权结构	/
行业主管部门	武汉市自然资源和规划局
建设单位名称	武汉市土地整理储备中心
代建单位名称	武汉市都市产业投资发展有限责任公司

武汉市都市产业投资发展有限责任公司（以下简称都市产业公司）成立于 2005 年 3 月，隶属于武汉市土地整理储备中心（以下简称市土地中心），实行一个机构、两块牌子管理机制，并于 2011 年开始运行。2015 年 9 月，根据市政府工作要求，市土地中心作为出资方，与江岸区政府签订了委托协议，委托江岸区政府组织实施谌家矶“四村”统征储备城中村改造项目，该项目已于 2016 年 9 月纳入湖北省棚户区改造计划。2016 年 11 月，因项目实施需要，都市产业

公司作为立项申报主体取得了该项目的可行性研究报告批复。2017年12月，市土地中心通过公开招标确定都市产业公司为该项目政府购买服务的承接主体。2018年12月，都市产业公司更名为武汉市都市产业投资集团有限公司（以下简称都市产业集团）。受长江新城规划调整影响，该项目整体工作进展延后，直至2019年6月市政府办公厅正式下发关于长江新城起步区控制性详细规划的批复，目前该项目正在全面推进中。2019年6月，根据市委市政府市级党政机关和事业单位所属企业集中统一监管要求，都市产业集团划转至市国资委。2020年7月，按照市委、市政府的指示精神和工作要求，经市国资委批复同意，都市产业集团划转至武汉地产开发投资集团有限公司（现重组为武汉城市建设集团有限公司）。

综上，本所律师认为，本项目实施主体依法成立且合法存续的事业单位法人，具备实施棚户区改造项目的主体资格；本次发行对应的投资项目已均被列入棚户区改造计划。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施方案》，本次发行的棚改专项债券资金将用于对应项目的棚户区改造。

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合发改办投资〔2024〕107号文规定的投向领域等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

本项目偿债资金来源为土地出让收入。根据武汉市近年平均土地

出让价格及相关税费，测算各地块预期收入与税费成本，本项目债券存续期，用于资金平衡的项目收益为 1,460,270.88 万元，债券本息 867,207.90 万元，本息覆盖倍数 1.68。经上述测算，项目实施单位的各项收入成本测算的过程和依据准确、合理，本次评价的江岸区谌家矶城中村综合改造项目预期结余对债券本息覆盖倍数为 1.68，达到财政部相关规定，能够覆盖融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》、《财务评估咨询报告》，偿还债券利息的资金来源为土地出让收入。因此，本次发行的棚改债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

综上，本所律师认为，本次发行的专项棚改债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预[2017]89 号文、财预[2018]28 号文、财预[2016] 155 号文等相关规定。

四、本次专项债券的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财务评估咨询报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为武汉星辉会计师事务所（普通合伙）。

根据武汉星辉会计师事务所（普通合伙）提供的资料，并经本所律师核查，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有武汉市江汉区市场监督管理局于 2018 年 8 月 7 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914201030777364388）。

本所律师认为武汉星辉会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的合伙制会计师事务所法人，具有为本期专项债券发行出具财评报告的资质。。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本次棚改专项债券发行的法律顾问为湖北今天律师事务所。

本所系依法成立的合伙制律师事务所，隶属于武汉市司法局，已获得湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：314200004200078667）等开展业务所需资质文件，已通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截至本《法律意见书》出具日合法有效存续。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，具有为本次专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为本次棚改专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》和《法律意见书》合法合规。

五、本次棚改专项债券的法律风险及风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资

金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

（3）被征收房屋存在抵质押风险

项目涉及的征收户数多，少量被征收房屋可能存在抵质押情况，房屋灭失直接关系到债权能否实现。

（4）建设风险

安置住房及基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失，情况严重时，可能使工程进度无法竣工或项目停工待建。此外，工程建设期间的质量保障问题也会构成一定风险。

（5）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2.对该类风险的控制措施

(1) 资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本批项目为政府投资项目，建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用、资产运作不当而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

其次，加强项目各方沟通。建设方应与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

第三，加强资金统筹。改革棚改资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为棚改专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

(2) 社会稳定风险的控制措施

首先，需对城市棚户区房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。

其次，项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

第三，加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正

面影响，避免因征收工作引发的影响区域稳定与和谐。

第四，坚持信息公开和公众参与。公开建设征地征收补偿标准及安置方式等详细信息，并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

第五，成立市政府领导下，各区政府、发展改革、自然规划、城乡建设、住房保障、财政、土地储备等部门单位为成员的棚改项目协调推进领导小组，对每一个棚改项目，从取得土地储备规划要点、征地拆迁、安置房保障、办理土地储备权证、取得规划条件、取得土地供应批复、发布供地公告、完成土地出让等环节，逐一梳理存在的问题和困难，列出问题清单和责任清单，由责任部门依法限时办结，加快土地收购、储备、整理、出让进度，统筹地上地下空间利用，严格实行净地出让，促进土地集约高效利用。

（3）被征收房屋存在抵质押风险的控制措施

首先，通过征收决定、征收补偿方案的公示，告知被征收人以及房屋抵（质）押权人房屋被征收信息及补偿方式。通过双方订立合同方式解决，也可由受让人代为清偿债务，消灭债权债务关系。

其次，在项目推进中，通过严格依法、正当程序、合理补偿解除抵质押状况，确保腾空的土地产权归属于土地储备机构、不存在他项权项。

（4）工程建设风险的控制措施

首先，工程建设的风险应以事前控制与防范为主。施工前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面

管理。制定精细化施工组织设计、完善资源供应计划等施工措施。

其次，对按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

(5) 不可抗力风险的控制措施

在项目的运营过程中，由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期的风险即不可抗力风险，可通过购买保险以规避和转移。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1. 影响项目收益的风险

(1) 成本超支风险

谨防由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。严格按照相应标准赔偿、征收房屋土地。

(2) 方案规划风险

项目规划方案中若未进行科学合理规划统筹考虑，或未体现适时的土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。

(3) 招商风险

前期宣传活动不足，对地块的推介力度不够，可能导致项目供地不及时，使得储备地块长期闲置，无法实现地块的增值。

2. 对该类风险的控制措施

(1) 成本超支风险的控制措施

加强和区政府衔接，依法合理控制项目征收补偿单价，控制项目投资。加快项目征收进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。对无证房子制定明确可行的统一补偿标准；加大控违力度，对恶意违章建筑坚决不予补偿。

（2）方案规划风险的控制措施

委托市规划设计院开展规划设计工作，根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。

（3）招商风险的控制措施

建立长效土地推介机制，对每年拟供应的地块进行推介。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下申请发行债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（三）其他事项说明

本批棚改专项债券资金举借、使用、偿还将严格依照《财政部住建部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）规定执行，棚改专项债券资金由武汉市财政局纳入市级政府性基金预算管理，由武汉汉江湾实业有限公司专项用于对应项目的棚户区改造，并承诺不用于经常性支出，不用于棚改以外的项目。债券存续期间的付息、发行费用等，由市财政局在市级政府性基金支出中专项安排。债券到期后还本支出，由项目对应的国有土地使

用权出让收入还本。

在项目推进中，如项目收入提前实现，提前偿还本金，将按照专项债券管理相关规定和办法执行。

综上，本所律师认为，本项目存在一定的风险，但风险在可控制范围。

第三部分 结论性意见

综上，本所律师认为：

1、本次发行主体为湖北省人民政府，具备发行本次债券的主体资格，本次申请发行的债券额度在规定的限额内，发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2、本期专项债券发行对应的建项目审批情况符合当地规划和产业政策的需要，具备施工条件。

3、本项目实施主体依法成立且合法存续，未违反相关法律法规；

4、根据《实施方案》，本项目收入来源为土地出让收入，收入合法，项目收益权及资产权归属政府，权属清楚，以项目收益偿还项目设计专项债本息，符合法律规定；依据《实施方案》及《收益与融资自求平衡财务评价报告》，项目预期结余对债券本息的覆盖倍数为1.68。项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

5、本项目资产及收益权不存在抵押、质押等其他担保情形，符合法律规定；

6、出具《收益与融资自求平衡财务评价报告》的武汉星辉会计师事务所（普通合伙）、出具《法律意见书》的律师事务所均系依法成立、合法存续的中介服务机构，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）持有《营业执照》、本所持有《律师事务所执业许可证》，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）、签字会计师，本律师事务所及本所律师与发行人不存在关联性，本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格，合法合规；

7、本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《发改办投资〔2024〕107号文》规定的投向领域，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单》（2024版）领域、《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

8、本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，但已制定相关控制措施，风险均在可控范围之内，不影响本次发行。

发行人本次债券发行符合《预算法》、国发[2014]43号文、国发[2014]45号文、财库[2015]83号文、财预[2015]255号文、财预[2016]155号文、财预[2017]89号文、财预[2018]28号文、财库[2018]72号文等法律、法规及规范性文件的有关规定，本次债券发行不存在实质法律障碍。

（以下无正文）

(本页无正文,为湖北今天律师事务所《江岸区谌家矶城中村综合改造项目之法律意见书》的签字盖章页)



经办律师: 刘明月

经办律师: 郭小艳

签署日期: 2015 年 2 月 19 日

武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目

二期工程专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬 29°01'53"-33°6'47"、东经 108°21'42"-116°07'50"之间，东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米，总面积 18.59 万平方千米，占中国总面积的 1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的完整盆地。在全省总面积中，山地占 56%，丘陵占 24%，平原湖区占 20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止 2023 年 12 月 31 日，湖北省辖 12 个地级市、1 个自治州，39 个市辖区、26 个县级市、37 个县（其中 2 个自治县）、1 个林区，截至 2022 年末，湖北省常住人口 5851.5 万人。

截止 2023 年 12 月 31 日，湖北省地区生产总值（GDP）53734.92 亿元，地区生产总值增速 4.3%。

湖北省财政收支情况：一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支：2021 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,050 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 113 亿元，转移性收入预算安排 3,880 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 849.1 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 8,001 亿元，转移性支出预算安排 79 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,204 亿元，转移性支出预算安排 3,632 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 3.1 亿元，地方政府一般债券转贷支出预算安排 849.1 亿元。

2022 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,281 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 175 亿元，转移性收入预算安排 6,274 亿元，地方政府一般

债券收入预算安排 781 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 8,626 亿元，转移性支出预算安排 5006 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,444 亿元，转移性支出预算安排 5,006 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 38 亿元。

2023 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,609 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 174 亿元，转移性收入预算安排 6,035 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 912 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 9,144 亿元，转移性支出预算安排 4,607 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,607 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 7 亿元。

（二）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。2023 年武汉市地区生产总值 20,011.65 亿元。

武汉市财政自给能力较强，2021-2023 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

武汉市 2021-2023 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1.地区生产总值	17,716.76	18,866.43	20,011.65
2.城镇居民人均可支配收入（元）	55,297	58,449.00	51,821.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,209	29,304.00	21,691.00
4.地方财政总收入	3,543.45	2,690.23	3,112.77
4.1 地方公共预算收入	1,578.65	1,504.74	1,655.21
4.2 政府性基金收入	1,964.80	2,028.26	1,457.56
其中：国有土地出让收入	1,761.12	1,143.09	1,219.67
5.地方财政总支出	4,584.38	4,255.50	3,611.84
5.1 一般公共预算支出	2,219.34	2,227.24	2,122.21
5.2 政府性基金支出	2,365.04	2,028.26	1,489.63
6.政府专项债务限额	3,832.39	4,559.78	7,087.70
6.1 政府专项债务余额	3,811.20	4,450.39	6,846.00

（三）蔡甸区概况

（1）基本情况

蔡甸区位于武汉市西大门，地处长江和汉江夹角地带，京珠、沪蓉高速公路在此交汇。距武汉中心 10 公里，距汉口火车站、武汉港各 20 公里，距天河机场 30 多公里。蔡甸资源丰富，南湖水质清纯，景点密布；环绕 6 个街镇的沉湖水系，鱼肥水美，百鸟鸣栖，有天然珍稀湿地保护面积 150 万亩；闻名遐迩的莲花湖穿布城关，形成“三面荷花一面柳，满城春光半城湖”的亮丽风貌；境内的“江汉平原第一峰”九真山、佛教圣地嵩阳山，均被列为国家级森林公园。

(2) 地理位置

蔡甸区是武汉市辖区，位于武汉市西南部，江汉平原的东向边缘，地跨东经 113°04'~114°13'，北纬 30°15'~30°41'；东北紧连汉阳区，北接东西湖区，西临汉川市，南达仙桃、汉南区，东南临长江，远望江夏。区域东西宽约 40 公里、南北长约 30 公里，全区总行政面积 1,100.8 平方公里。区政府驻于蔡甸街，地处东经 114°02'，北纬 30°35'，为武汉市新 4 城之一，距武汉市主城中心仅 23 公里。

(3) 经济概况

武汉市蔡甸区 2021-2023 年财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	405.29	451.82	484.33
一般公共预算收入（亿元）	89.90	90.51	83.91
地方一般公共预算收入（亿元）	39.39	36.08	37.00
一般公共预算支出（亿元）	89.90	90.51	83.91
地方一般公共预算支出（亿元）	77.07	69.04	65.17
政府性基金收入（亿元）	154.90	106.13	69.11
政府性基金支出（亿元）	154.90	106.13	69.11
政府债券余额（亿元）	164.59	201.25	224.74

2023 年本地区政府专项债限额余额情况

单位：亿元

区划	2023 年限额	2023 年余额
蔡甸区	235.76 亿元	224.74 亿元

2023 年本地区专项债期限结构表

单位：亿元

期限	2023 年
----	--------

期限	2023 年
2 年	36,643
3 年	1,146,813
5 年	10,731,124
7 年	6,693,958
10 年	9,436,303
15 年	6,077,197
20 年	10,469,900
30 年	4,593,300

二、债券情况

武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程总投资 233,583.20 万元，建设资金来源为单位自筹资金 83,583.20 万元，专项债券资金 150,000 万元。已于 2023 年发行两期专项债券，金额分别为 50,000.00 万元与 25,000.00 万元，合计 75,000.00 万元，其余 75,000.00 万元计划于 2025 年发行。

本期债券基本情况表

债券名称	武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程
债券发行规模	75,000.00（本期发行 15,000.00 万元）
债券期限	30 年期
债券利率	已发行利率分别为 3.48%与 3.49%，拟发行利率参考 2024 年 6 月 26 日 30 年期债券利率 2.52%的基础上上浮 10BP，拟按 2.77%计算。
还本付息方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%。

三、项目情况

（一）项目位置

武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程位于蔡甸经济开发区。项目建设位于蔡甸经济开发区麦山街，东至双丰二路、南至双丰街、西至双丰三路、北至常乐大街。

（二）项目建设内容及规模

项目名称	建设内容及建设规模
------	-----------

武汉蔡甸麦山街 工业园公共服务 设施配套建设项 目二期工程	项目拟实施武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程,总用地面积 128784 平方米(约 193.17 亩), 总建筑面积 438334 平方米, 其中计容建筑面积为 321957 平方米, 不计容建筑面积 116377 平方米, 其中地下室建筑面积 112162 平方米(含地下室人防面积 43912 平方米), 首层景观架空建筑面积 4215 平方米。本项目拟建设 1 栋小高层及 22 栋高层住宅楼, 共建设房屋 2733 套, 容积率 2.5,建筑密度 25%,绿地率 30%。设置机动车停车位 3457 辆, 其中地面停车位 256 辆, 地下停车位 3201 辆, 非机动车停车位 1760 辆。
--	--

(三) 投资计划

本项目总投资 233,583.20 万元, 建设资金来源为单位自筹资金 83,583.20 万元, 专项债券资金 150,000 万元。详见下表:

项目分年投资计划及资金筹措表

单位: 万元

项目	2022	2023	2024	2025 年	合计
资本金	13,583.20	5,000.00	20,000.00	45,000.00	83,583.20
政府专项债		75,000.00		75,000.00	150,000.00
资金筹措小计	13,583.20	80,000.00	20,000.00	120,000.00	233,583.20
工程支出	13,583.20	78,618.75	17,387.50	116,273.75	225,863.20
债券发行费用		75		75	150.00
建设期利息		1,306.25	2,612.50	3,651.25	7,570.00
资金使用小计	13,583.20	80,000.00	20,000.00	120,000.00	233,583.20

(四) 项目资金来源

1、项目资金筹措情况

项目资本金为 83,583.20 万元, 占总投资 35.78%。资本金来源于单位自筹, 本项目资本金已经到位 19,348.20 万元, 全部用于本项目建设。将根据项目建设进度在建设期内逐步到位, 全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金。

2、发行专项债券情况

(1) 专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2023 年	75,000.00	75,000.00	30 年	3.49%及 3.48%	每半年一次	第 11 年-第 30 年，每年 等额偿还发行金额 5%
2025 年	75,000.00	0	30 年	2.77%	每半年一次	第 11 年-第 30 年，每年 等额偿还发行金额 5%
合计	150,000.00					

截止目前已发行专项债券资金 75,000 元，全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用，形成实物工作量 75,000 元。

3、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后需进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）还款来源估算

项目的收入来源为：商业出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告出租收入。本项目收益预测期为 2026 年 1 月-2055 年 12 月。

1、经营收入

（1）商业出租收入

本项目可用于商业租赁的面积为 9,378.00 m²，本项目商铺租金预计为 50.00 元/m²·月，商铺租金单价增长率取每年增长 1%。因此预测出租率 80%。

（2）停车位出租收入

本项目机动车位共计 3,457 个。停车费收入按照 3 元/小时考虑，每五年涨 1 元，每日停车时长按白天 8 小时，晚间由于小区居民停车，则不予考虑；考虑到小区原有居民停车收费不归本项目，本项目停车位利用率按照 50%考虑。

（3）充电桩出租收入

本项目设置充电桩 572 个，考虑到本项目区位条件，收费定价不宜过高，综合考虑按每千瓦时 1.5 元计算，年天数按 365 天计算，参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 1%。

本项目充电桩含慢充和快充，快充功率为 30kw，慢充为 7kw，本项目有快充 272 个，慢充 300 个，电桩功率取中间值为 12.5kw。则一天 24 小时可充电 $12.5 \times 24 = 300$ 度。

预测本项目充电桩利用率 40%，前两年每年上涨 10%，后每年上涨 5%，增长到 70%后不再增长。

（4）广告收入

1）停车场包柱灯箱广告收入

本项目地下停车场建筑面积 43,912.00 m²平方米，预计立柱 5780 根，每个立柱可设置 2-4 面广告，本项目出于谨慎性考虑，每个立柱设置 2 面广告。预测本项目停车场包柱灯箱广告单价 0.08 万元/块/月，单价每年上涨 1%，本项目出租率 70%。

2）停车场灯箱广告收入

本项目地下停车场建筑面积 43,912.00 m²平方米，预计出入口和行车通道可设置 2*2.5 米的灯箱广告 32 面。预测本项目停车场包柱灯箱广告单价 2 万元/块/月，单价每年上涨 1%，本项目出租率 70%。

3）电梯广告

本项目建筑面积 43,912.00 m²平方米，建设住宅楼 23 栋（其中：1 栋小高层和 22 栋高层住宅楼），假设每栋 3 个单元，每个单元有 2 个电梯，则有电梯 138 个，每个电梯设 3 面广告，则可设 414 面广告。

预测本项目停车场包柱灯箱广告单价 0.06 万元/块/月，单价每年上涨 1%，本项目出租率 70%。

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	商业出租收入	450.14	454.65	459.19	463.78	468.42	473.11
	单价(元/m ² .月)	50.00	50.50	51.01	51.52	52.03	52.55
	面积 (m ²)	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收入	456.32	912.65	912.65	912.65	912.65	1,216.86
	单价(元/小时)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
	时长 (小时)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	数量（个）	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	充电桩收入	3,758.04	4,744.53	5,271.17	5,807.87	6,354.78	6,912.04
	单价（元/KW）	1.50	1.52	1.53	1.55	1.56	1.58
	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	每小时充电（KW）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
	数量（个）	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00
	使用率	0.40	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70
4	广告收入	4,605.05	4,651.10	9,395.22	9,489.17	9,584.06	9,679.90
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	3,884.16	3,923.00	7,924.46	8,003.71	8,083.74	8,164.58
	单价（万元/块、月）	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.2	停车场灯箱广告收入	268.80	271.49	548.41	553.89	559.43	565.02
	单价（万元/块、月）	2.00	2.02	2.04	2.06	2.08	2.10
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.3	电梯广告	452.09	456.61	922.35	931.57	940.89	950.30
	单价（万元/块、月）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入总计		9,269.55	10,762.93	16,038.23	16,673.47	17,319.91	18,281.91

续

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	商业出租收入	477.84	482.62	487.44	492.32	497.24
	单价(元/m².月)	53.08	53.61	54.14	54.68	55.23
	面积（m²）	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收入	1,216.86	1,216.86	1,216.86	1,216.86	1,521.08
	单价(元/小时)	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00
	时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（个）	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	充电桩收入	6,981.16	7,050.97	7,121.48	7,192.70	7,264.62

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	单价（元/KW）	1.59	1.61	1.62	1.64	1.66
	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	每小时充电（KW）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
	数量（个）	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4	广告收入	9,776.70	9,874.47	9,973.21	10,072.95	10,173.67
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	8,246.23	8,328.69	8,411.98	8,496.10	8,581.06
	单价（万元/块、月）	0.08	0.09	0.09	0.09	0.09
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.2	停车场灯箱广告收入	570.67	576.38	582.14	587.97	593.84
	单价（万元/块、月）	2.12	2.14	2.17	2.19	2.21
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.3	电梯广告	959.80	969.40	979.09	988.88	998.77
	单价（万元/块、月）	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入总计		18,452.56	18,624.92	18,798.99	18,974.83	19,456.61

续

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	商业出租收入	502.21	507.23	512.31	517.43	522.60
	单价(元/m².月)	55.78	56.34	56.90	57.47	58.05
	面积（m²）	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收入	1,521.08	1,521.08	1,521.08	1,521.08	1,825.30
	单价(元/小时)	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00
	时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（个）	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	充电桩收入	7,337.27	7,410.64	7,484.75	7,559.60	7,635.19
	单价（元/KW）	1.67	1.69	1.71	1.72	1.74
	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	每小时充电（KW）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
	数量（个）	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4	广告收入	10,275.41	10,378.17	10,481.95	10,586.77	10,692.64
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	8,666.87	8,753.54	8,841.07	8,929.48	9,018.78
	单价（万元/块、月）	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.2	停车场灯箱广告收入	599.78	605.78	611.84	617.96	624.14
	单价（万元/块、月）	2.23	2.25	2.28	2.30	2.32
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.3	电梯广告	1,008.76	1,018.85	1,029.04	1,039.33	1,049.72
	单价（万元/块、月）	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入总计		19,635.97	19,817.12	20,000.09	20,184.88	20,675.73

续

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	商业出租收入	527.83	533.11	538.44	543.82	549.26
	单价(元/m².月)	58.63	59.22	59.81	60.41	61.01
	面积（m²）	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收入	1,825.30	1,825.30	1,825.30	1,825.30	2,129.51
	单价(元/小时)	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00
	时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（个）	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	充电桩收入	7,711.55	7,788.66	7,866.55	7,945.21	8,024.67
	单价（元/KW）	1.76	1.78	1.79	1.81	1.83
	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	每小时充电（KW）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
	数量（个）	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4	广告收入	10,799.57	10,907.56	11,016.64	11,126.80	11,238.07
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	9,108.97	9,200.06	9,292.06	9,384.98	9,478.83

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	单价（万元/块、月）	0.09	0.09	0.10	0.10	0.10
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.2	停车场灯箱广告收入	630.38	636.68	643.05	649.48	655.97
	单价（万元/块、月）	2.35	2.37	2.39	2.42	2.44
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.3	电梯广告	1,060.22	1,070.82	1,081.53	1,092.34	1,103.27
	单价（万元/块、月）	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入总计		20,864.25	21,054.63	21,246.93	21,441.13	21,941.51

续

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	商业出租收入	554.75	560.30	565.90	571.56	577.28
	单价(元/m².月)	61.62	62.24	62.86	63.49	64.12
	面积（m²）	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收入	2,129.51	2,129.51	2,129.51	2,129.51	2,433.73
	单价(元/小时)	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00
	时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（个）	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	充电桩收入	8,104.91	8,185.96	8,267.82	8,350.50	8,434.00
	单价（元/KW）	1.85	1.87	1.89	1.90	1.92
	时长（小时）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	每小时充电（KW）	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
	数量（个）	572.00	572.00	572.00	572.00	572.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4	广告收入	11,350.44	11,463.95	11,578.59	11,694.38	11,811.32
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	9,573.61	9,669.35	9,766.04	9,863.71	9,962.34
	单价（万元/块、月）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.2	停车场灯箱广告收	662.53	669.16	675.85	682.61	689.44

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	入					
	单价(万元/块、月)	2.46	2.49	2.51	2.54	2.56
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
4.3	电梯广告	1,114.30	1,125.44	1,136.70	1,148.06	1,159.54
	单价(万元/块、月)	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
收入总计		22,139.61	22,339.72	22,541.82	22,745.95	23,256.33

续

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	商业出租收入	583.05	588.88	594.77	600.72	15,658.20
	单价(元/m ² .月)	64.76	65.41	66.06	66.73	
	面积 (m ²)	9,378.00	9,378.00	9,378.00	9,378.00	
	出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	
2	停车位收入	2,433.73	2,433.73	2,433.73	2,433.73	49,739.32
	单价(元/小时)	8.00	8.00	8.00	8.00	
	时长 (小时)	8.00	8.00	8.00	8.00	
	数量 (个)	3,457.00	3,457.00	3,457.00	3,457.00	
	使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	
3	充电桩收入	8,518.34	8,603.53	8,689.56	8,776.46	221,154.53
	单价 (元/KW)	1.94	1.96	1.98	2.00	
	时长 (小时)	24.00	24.00	24.00	24.00	
	每小时充电 (KW)	12.50	12.50	12.50	12.50	
	数量 (个)	572.00	572.00	572.00	572.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	
4	广告收入	11,929.44	12,048.73	12,169.22	12,290.91	311,116.06
4.1	停车场包柱灯箱广告收入	10,061.97	10,162.59	10,264.21	10,366.85	262,413.02
	单价(万元/块、月)	0.10	0.10	0.11	0.11	
	块	11,560.00	11,560.00	11,560.00	11,560.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	
4.2	停车场灯箱广告收入	696.33	703.29	710.33	717.43	18,160.07
	单价(万元/块、月)	2.59	2.62	2.64	2.67	
	块	32.00	32.00	32.00	32.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
4.3	电梯广告	1,171.14	1,182.85	1,194.68	1,206.63	30,542.97
	单价（万元/块、月）	0.08	0.08	0.08	0.08	
	块	414.00	414.00	414.00	414.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	
收入总计		23,464.56	23,674.87	23,887.28	24,101.82	597,668.11

2、项目运营成本费用

本项目根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），本项目经营成本费用支出按要素法测算，同时参照类似项目的成本费用数据情况进行科学分析，分别按工资薪金、燃料动力费、维修费、其他费用等测算，非营业成本按照折旧与摊销、财务费用进行测算。

工资薪酬：本项目运营需定员 100 人。本项目人均年工资为 8 万元。运营期内工资每年上涨 1%。

燃料动力费：本项目配套商业为出租，由租户支付水电燃气费等，本次计算主要是公共区域的水电费以及充电桩电费。

本项目年耗水量 69.4 万 m³，本项目水费按照 3.5 元/吨计算。项目年耗电量 1608.65 万 kwh，本项目工业用电按 0.783 元/千瓦时计算。

维护维修费：按当年营业收入的 1%计提。

其他费用：包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按 10%测算。

广告成本：广告成本占广告收入的 20%。

项目预测经营成本

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	工资	800.00	808.00	163.22	164.85	166.50	168.16
	每人每年	8.00	8.08	8.16	8.24	8.32	8.41
	人数	100.00	100.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	其他成本	1,249.90	1,414.97	1,930.77	2,000.82	2,072.09	2,178.07
3.1	维护维修费	926.96	1,076.29	1,603.82	1,667.35	1,731.99	1,828.19
3.2	其他费用	322.94	338.68	326.95	333.47	340.10	349.88
4	广告成本	921.01	930.22	1,879.04	1,897.83	1,916.81	1,935.98
成本合计		4,473.38	4,655.66	5,475.50	5,565.97	5,657.87	5,784.68

续

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	工资	169.84	171.54	173.26	174.99	176.74
	每人每年	8.49	8.58	8.66	8.75	8.84
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	其他成本	2,197.02	2,216.14	2,235.46	2,254.97	2,308.15
3.1	维护维修费	1,845.26	1,862.49	1,879.90	1,897.48	1,945.66
3.2	其他费用	351.76	353.65	355.56	357.49	362.49
4	广告成本	1,955.34	1,974.89	1,994.64	2,014.59	2,034.73
成本总计		5,824.67	5,865.04	5,905.83	5,947.02	6,022.09

续

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	工资	178.51	180.29	182.09	183.92	185.76
	每人每年	8.93	9.01	9.10	9.20	9.29
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	其他成本	2,328.06	2,348.16	2,368.47	2,388.98	2,443.15
3.1	维护维修费	1,963.60	1,981.71	2,000.01	2,018.49	2,067.57
3.2	其他费用	364.46	366.45	368.46	370.49	375.58
4	广告成本	2,055.08	2,075.63	2,096.39	2,117.35	2,138.53
成本总计		6,064.12	6,106.55	6,149.42	6,192.72	6,269.91

续

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	工资	187.61	189.49	191.38	193.30	195.23
	每人每年	9.38	9.47	9.57	9.66	9.76
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	其他成本	2,464.07	2,485.20	2,506.54	2,528.10	2,583.34
3.1	维护维修费	2,086.42	2,105.46	2,124.69	2,144.11	2,194.15
3.2	其他费用	377.65	379.74	381.85	383.99	389.19
4	广告成本	2,159.91	2,181.51	2,203.33	2,225.36	2,247.61
成本总计		6,314.06	6,358.67	6,403.72	6,449.23	6,528.65

续

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	工资	197.18	199.15	201.15	203.16	205.19
	每人每年	9.86	9.96	10.06	10.16	10.26
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	242.90
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	0.783
3	其他成本	2,605.32	2,627.53	2,649.96	2,672.62	2,728.96
3.1	维护维修费	2,213.96	2,233.97	2,254.18	2,274.60	2,325.63
3.2	其他费用	391.36	393.56	395.78	398.02	403.33
4	广告成本	2,270.09	2,292.79	2,315.72	2,338.88	2,362.26
成本总计		6,575.06	6,621.94	6,669.30	6,717.13	6,798.88

续

序号	项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	工资	207.24	209.31	211.41	213.52	6,851.99
	每人每年	10.36	10.47	10.57	10.68	
	人数	20.00	20.00	20.00	20.00	
2	外购燃料及动力	1502.47	1502.47	1502.47	1502.47	45,074.10
2.1	用水	242.90	242.90	242.90	242.90	7,287.00
	用水量(万吨)	69.40	69.40	69.40	69.40	
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	
2.2	用电	1,259.57	1,259.57	1,259.57	1,259.57	37,787.10
	用电量（万度）	1,608.65	1,608.65	1,608.65	1,608.65	
	单价	0.783	0.783	0.783	0.783	
3	其他成本	2,752.08	2,775.42	2,798.99	2,822.80	70,936.09
3.1	维护维修费	2,346.46	2,367.49	2,388.73	2,410.18	59,766.80
3.2	其他费用	405.62	407.93	410.26	412.62	11,169.29
4	广告成本	2,385.89	2,409.75	2,433.84	2,458.18	62,223.18
成本总计		6,847.68	6,896.95	6,946.71	6,996.97	185,085.36

（二）融资还本付息情况

本项目计划发行专项债券 150,000 万元，期限为 30 年，已于 2023 年发行两期专项债券，金额分别为 50,000 万元与 25,000 万元，合计 75,000 万元，发行期限均为 30 年，发行利率分别为 3.48%与 3.49%；其余 75,000 万元计划于 2025 年发行；拟发行利率参考 2024 年 6 月 26 日 30 年期债券利率 2.52%的基础上上浮 10BP，拟按 2.77%计算。每半年支付一次利息，第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%。

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028
----	------	------	------	------	------	------

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额		75,000.00	75,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
2023 年		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
2023 年		25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
2025 年		0.00	0.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
发行合计	75,000.00	0.00	75,000.00	0.00		
2023 年	50,000.00					
2023 年	25,000.00					
2025 年			75,000.00			
还款合计	1,306.25	2,612.50	3,651.25	4,690.00	4,690.00	4,690.00
其中：还本		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年						
2023 年						
2025 年						
利息合计	1,306.25	2,612.50	3,651.25	4,690.00	4,690.00	4,690.00
2023 年	870.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00
2023 年	436.25	872.50	872.50	872.50	872.50	872.50
2025 年	0.00	0.00	1,038.75	2,077.50	2,077.50	2,077.50
期末专项债券余额	75,000.00	75,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
2023 年	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
2023 年	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
2025 年	0.00	0.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00

续

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034
期初专项债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
2023 年	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
2023 年	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
2025 年	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
发行合计						
2023 年						
2023 年						
2025 年						
还款合计	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	8,374.69
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,750.00
2023 年						2,500.00
2023 年						1,250.00
2025 年						
利息合计	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,624.69
2023 年	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,696.50
2023 年	872.50	872.50	872.50	872.50	872.50	850.69
2025 年	2,077.50	2,077.50	2,077.50	2,077.50	2,077.50	2,077.50
期末专项债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	146,250.00

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034
2023 年	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	47,500.00
2023 年	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	23,750.00
2025 年	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00

续

年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040
期初专项债券余额	146,250.00	142,500.00	135,000.00	127,500.00	120,000.00	112,500.00
2023 年	47,500.00	45,000.00	42,500.00	40,000.00	37,500.00	35,000.00
2023 年	23,750.00	22,500.00	21,250.00	20,000.00	18,750.00	17,500.00
2025 年	75,000.00	75,000.00	71,250.00	67,500.00	63,750.00	60,000.00
发行合计						
2023 年						
2023 年						
2025 年						
还款合计	8,244.06	11,811.50	11,577.00	11,342.50	11,108.00	10,873.50
其中：还本	3,750.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
2023 年	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
2023 年	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
2025 年		3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00
利息合计	4,494.06	4,311.50	4,077.00	3,842.50	3,608.00	3,373.50
2023 年	1,609.50	1,522.50	1,435.50	1,348.50	1,261.50	1,174.50
2023 年	807.06	763.44	719.81	676.19	632.56	588.94
2025 年	2,077.50	2,025.56	1,921.69	1,817.81	1,713.94	1,610.06
期末专项债券余额	142,500.00	135,000.00	127,500.00	120,000.00	112,500.00	105,000.00
2023 年	45,000.00	42,500.00	40,000.00	37,500.00	35,000.00	32,500.00
2023 年	22,500.00	21,250.00	20,000.00	18,750.00	17,500.00	16,250.00
2025 年	75,000.00	71,250.00	67,500.00	63,750.00	60,000.00	56,250.00

续

年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046
期初专项债券余额	105,000.00	97,500.00	90,000.00	82,500.00	75,000.00	67,500.00
2023 年	32,500.00	30,000.00	27,500.00	25,000.00	22,500.00	20,000.00
2023 年	16,250.00	15,000.00	13,750.00	12,500.00	11,250.00	10,000.00
2025 年	56,250.00	52,500.00	48,750.00	45,000.00	41,250.00	37,500.00
发行合计						
2023 年						
2023 年						
2025 年						
还款合计	10,639.00	10,404.50	10,170.00	9,935.50	9,701.00	9,466.50
其中：还本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
2023 年	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
2023 年	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
2025 年	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00

年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046
利息合计	3,139.00	2,904.50	2,670.00	2,435.50	2,201.00	1,966.50
2023 年	1,087.50	1,000.50	913.50	826.50	739.50	652.50
2023 年	545.31	501.69	458.06	414.44	370.81	327.19
2025 年	1,506.19	1,402.31	1,298.44	1,194.56	1,090.69	986.81
期末专项债券余额	97,500.00	90,000.00	82,500.00	75,000.00	67,500.00	60,000.00
2023 年	30,000.00	27,500.00	25,000.00	22,500.00	20,000.00	17,500.00
2023 年	15,000.00	13,750.00	12,500.00	11,250.00	10,000.00	8,750.00
2025 年	52,500.00	48,750.00	45,000.00	41,250.00	37,500.00	33,750.00

续

年份	2047	2048	2049	2050	2051	2052
期初专项债券余额	60,000.00	52,500.00	45,000.00	37,500.00	30,000.00	22,500.00
2023 年	17,500.00	15,000.00	12,500.00	10,000.00	7,500.00	5,000.00
2023 年	8,750.00	7,500.00	6,250.00	5,000.00	3,750.00	2,500.00
2025 年	33,750.00	30,000.00	26,250.00	22,500.00	18,750.00	15,000.00
发行合计						
2023 年						
2023 年						
2025 年						
还款合计	9,232.00	8,997.50	8,763.00	8,528.50	8,294.00	8,059.50
其中：还本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
2023 年	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
2023 年	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
2025 年	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00	3,750.00
利息合计	1,732.00	1,497.50	1,263.00	1,028.50	794.00	559.50
2023 年	565.50	478.50	391.50	304.50	217.50	130.50
2023 年	283.56	239.94	196.31	152.69	109.06	65.44
2025 年	882.94	779.06	675.19	571.31	467.44	363.56
期末专项债券余额	52,500.00	45,000.00	37,500.00	30,000.00	22,500.00	15,000.00
2023 年	15,000.00	12,500.00	10,000.00	7,500.00	5,000.00	2,500.00
2023 年	7,500.00	6,250.00	5,000.00	3,750.00	2,500.00	1,250.00
2025 年	30,000.00	26,250.00	22,500.00	18,750.00	15,000.00	11,250.00

续

年份	2053	2054	2055	合计
期初专项债券余额	15,000.00	7,500.00	3,750.00	
2023 年	2,500.00	0.00	0.00	
2023 年	1,250.00	0.00	0.00	
2025 年	11,250.00	7,500.00	3,750.00	
发行合计				150,000.00
2023 年				50,000.00
2023 年				25,000.00
2025 年				75,000.00

年份	2053	2054	2055	合计
还款合计	7,825.00	3,905.81	3,801.94	246,145.00
其中：还本	7,500.00	3,750.00	3,750.00	150,000.00
2023 年	2,500.00			50,000.00
2023 年	1,250.00			25,000.00
2025 年	3,750.00	3,750.00	3,750.00	75,000.00
利息合计	325.00	155.81	51.94	96,145.00
2023 年	43.50	0.00	0.00	35,670.00
2023 年	21.81	0.00	0.00	17,886.25
2025 年	259.69	155.81	51.94	42,588.75
期末专项债券余额	7,500.00	3,750.00	0.00	
2023 年	0.00	0.00	0.00	
2023 年	0.00	0.00	0.00	
2025 年	7,500.00	3,750.00	0.00	

（2）折旧费用

固定资产折旧：项目固定资产折旧采用直线法计算，残值率 5.00%，折旧年限暂按 30 年考虑。本项目年折旧额 6,894.39 万元。

（三）税费

税费主要涉及增值税、增值税附加、房产税等。

（1）项目增值税

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32 号）文件规定，增值税计算中，项目销项税额计税基数为充电桩收入，适用税率为 13.00%；出租收入、停车位收入，适用税率为 9.00%，其他收入适用税率 6%。项目可抵扣的进项税额充电桩成本适用 13%，其他均按照 6% 计算；建设投资进项税额可抵扣部分（项目总投资可抵扣部分暂按照工程费用、预备费等的适用税率 9%，工程建设其他费用、发行费用适用税率暂按为 6%）。

（2）增值税附加

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发【1985】19 号），城市维护建设税税率为 7.00%；根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令【2005】448 号），教育费附加率为 3.00%；根据湖北省人民政府《关于进一步降低企业成本增强经济发展新动能的意见》（鄂政办发【2018】13 号），地方教育附加征收率为 1.50%。

（3）房产税

根据国务院 1986 年 9 月 15 日发布《中华人民共和国房产税暂行条例》，从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入 12%为计税依据。

（4）企业所得税

所得税为应纳税所得额的 25%。

项目税费预测明细表

单位：万元

项目		期初进项税	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项 增值 税	租赁收入		74.85	37.54	37.91	38.29	38.68	39.06
	充电桩收入		432.34	2.86	2.89	2.92	2.95	2.97
	广告收入		260.66	530.83	530.83	530.83	530.83	530.83
	销项增值税合计		767.85	571.23	571.63	572.04	572.46	572.86
可抵扣		15,865.52	295.73	305.60	388.50	393.53	398.64	405.72
应纳增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附件税（3%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税			9.27	10.76	16.04	16.67	17.32	18.28
房产税			54.02	54.56	55.10	55.65	56.21	56.77
应纳税额			63.29	65.32	71.14	72.32	73.53	75.05
企业所得税			0.00	0.00	0.00	0.00	1.03	209.45

续

项目		期初进项税	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项 增值 税	租赁收入		39.45	39.85	40.25	40.65	41.06
	充电桩收入		3.00	3.03	3.06	3.10	3.13
	广告收入		530.83	530.83	530.83	530.83	530.83
	销项增值税合计		573.28	573.71	574.14	574.58	575.02
可抵扣		15,865.52	407.89	410.08	412.29	414.52	418.67
应纳增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附件税（3%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税			18.45	18.62	18.80	18.97	19.46
房产税			57.34	57.91	58.49	59.08	59.67
应纳税额			75.79	76.53	77.29	78.05	79.13
企业所得税			241.93	274.74	324.20	390.33	537.38

续

项目		期初进项 税	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
销项 增值 税	租赁收入		41.47	41.88	42.30	42.72	43.15
	充电桩收入		3.16	3.19	3.22	3.25	3.29
	广告收入		530.83	530.83	530.83	530.83	530.83
	销项增值税合计		575.46	575.90	576.35	576.80	577.27
可抵扣		15,865.52	420.95	423.25	425.58	427.93	432.19
应纳增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附件税（3%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税			19.64	19.82	20.00	20.18	20.68
房产税			60.27	60.87	61.48	62.09	62.71
应纳税额			79.91	80.69	81.48	82.27	83.39
企业所得税			630.14	723.25	816.70	910.50	1,072.26

续

项目		期初进项 税	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
销项 增值 税	租赁收入		43.58	44.02	44.46	44.90	45.35
	充电桩收入		3.32	3.35	3.39	3.42	3.45
	广告收入		530.83	530.83	530.83	530.83	530.83
	销项增值税合计		577.73	578.20	578.68	579.15	579.63
可抵扣		15,865.52	434.59	437.00	439.45	441.91	446.30
应纳增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附件税（3%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税			20.86	21.05	21.25	21.44	21.94
房产税			63.34	63.97	64.61	65.26	65.91
应纳税额			84.20	85.02	85.86	86.70	87.85
企业所得税			1,166.77	1,261.63	1,356.86	1,452.45	1,616.03

续

项目		期初进项 税	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
销项 增值 税	租赁收入		45.81	46.26	46.73	47.19	47.67
	充电桩收入		3.49	3.52	3.56	3.59	3.63
	广告收入		530.83	530.83	530.83	530.83	530.83
	销项增值税合计		580.13	580.61	581.12	581.61	582.13
可抵扣		15,865.52	448.82	451.36	453.93	456.52	461.03
应纳增值税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	期初进项 税	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
城建税（7%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附件税（3%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税		22.14	22.34	22.54	22.75	23.26
房产税		66.57	67.24	67.91	68.59	69.27
应纳税额		88.71	89.58	90.45	91.34	92.53
企业所得税		1,712.36	1,809.08	1,906.17	2,003.65	2,169.13

续

项目	期初进项 税	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
销项 增值 税	租赁收入	48.14	48.62	49.11	49.60	1,330.55
	充电桩收入	3.67	3.70	3.74	3.78	527.97
	广告收入	530.83	530.83	530.83	530.83	15,654.73
	销项增值税合计	582.64	583.15	583.68	584.21	17,513.25
可抵扣	15,865.52	463.68	466.35	469.05	471.77	12,722.83
应纳增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城建税（7%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育附件税（3%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加（1.5%）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税		23.46	23.67	23.89	24.10	597.65
房产税		69.97	70.67	71.37	72.09	1,878.98
应纳税额		93.43	94.34	95.26	96.19	2,476.63
企业所得税		2,267.39	2,366.05	2,448.77	2,515.58	32,183.82

（四）模拟利润表

债券存续期内本项目预测经营收入(不含税)合计 580,154.86 万元，预测不含税总成本费用合计 172,362.53 万元，税金及附加合计 2,476.63 万元，利润总额合计 109,908.90 万元，所得税应纳税额合计 32,183.82 万元，净利润 77,725.08 万元。

项目利润表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
含税收入	9,269.55	10,762.93	16,038.23	16,673.47	17,319.91	18,281.91
不含税收入	8,501.70	10,191.70	15,466.60	16,101.43	16,747.45	17,709.05
含税成本	4,473.38	4,655.66	5,475.50	5,565.97	5,657.87	5,784.68
不含税成本	4,177.65	4,350.06	5,087.00	5,172.44	5,259.23	5,378.96
税费	63.29	65.32	71.14	72.32	73.53	75.05
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39
利息	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00
利润总额	-7,323.63	-5,808.07	-1,275.94	-727.73	-169.70	670.65

企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	1.03	209.45
净利润	-7,323.63	-5,808.07	-1,275.94	-727.73	-170.73	461.20

续

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
含税收入	18,452.56	18,624.92	18,798.99	18,974.83	19,456.61
不含税收入	17,879.28	18,051.21	18,224.85	18,400.25	18,881.59
含税成本	5,824.67	5,865.04	5,905.83	5,947.02	6,022.09
不含税成本	5,416.78	5,454.96	5,493.54	5,532.50	5,603.42
税费	75.79	76.53	77.29	78.05	79.13
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39
利息	4,690.00	4,690.00	4,624.69	4,494.06	4,311.50
利润总额	802.32	935.33	1,134.94	1,401.25	1,993.15
企业所得税	241.93	274.74	324.20	390.33	537.38
净利润	560.39	660.59	810.74	1,010.92	1,455.78

续

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
含税收入	19,635.97	19,817.12	20,000.09	20,184.88	20,675.73
不含税收入	19,060.51	19,241.22	19,423.74	19,608.08	20,098.46
含税成本	6,064.12	6,106.55	6,149.42	6,192.72	6,269.91
不含税成本	5,643.17	5,683.30	5,723.84	5,764.79	5,837.72
税费	79.91	80.69	81.48	82.27	83.39
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39
利息	4,077.00	3,842.50	3,608.00	3,373.50	3,139.00
利润总额	2,366.04	2,740.34	3,116.03	3,493.13	4,143.95
企业所得税	630.14	723.25	816.70	910.50	1,072.26
净利润	1,735.91	2,017.09	2,299.33	2,582.63	3,071.69

续

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
含税收入	20,864.25	21,054.63	21,246.93	21,441.13	21,941.51
不含税收入	20,286.52	20,476.43	20,668.25	20,861.98	21,361.88
含税成本	6,314.06	6,358.67	6,403.72	6,449.23	6,528.65
不含税成本	5,879.47	5,921.67	5,964.27	6,007.32	6,082.35
税费	84.20	85.02	85.86	86.70	87.85
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39
利息	2,904.50	2,670.00	2,435.50	2,201.00	1,966.50
利润总额	4,523.95	4,905.34	5,288.22	5,672.57	6,330.79
企业所得税	1,166.77	1,261.63	1,356.86	1,452.45	1,616.03
净利润	3,357.18	3,643.70	3,931.35	4,220.11	4,714.76

续

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
含税收入	22,139.61	22,339.72	22,541.82	22,745.95	23,256.33
不含税收入	21,559.48	21,759.11	21,960.70	22,164.34	22,674.20

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
含税成本	6,575.06	6,621.94	6,669.30	6,717.13	6,798.88
不含税成本	6,126.24	6,170.58	6,215.37	6,260.61	6,337.85
税费	88.71	89.58	90.45	91.34	92.53
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39
利息	1,732.00	1,497.50	1,263.00	1,028.50	794.00
利润总额	6,718.14	7,107.06	7,497.49	7,889.50	8,555.42
企业所得税	1,712.36	1,809.08	1,906.17	2,003.65	2,169.13
净利润	5,005.78	5,297.99	5,591.32	5,885.85	6,386.29

续

项目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
含税收入	23,464.56	23,674.87	23,887.28	24,101.82	597,668.11
不含税收入	22,881.92	23,091.72	23,303.60	23,517.61	580,154.86
含税成本	6,847.68	6,896.95	6,946.71	6,996.97	185,085.36
不含税成本	6,384.00	6,430.60	6,477.66	6,525.20	172,362.53
税费	93.43	94.34	95.26	96.19	2,476.63
折旧及摊销	6,894.39	6,894.39	6,894.39	6,894.39	206,831.80
利息	559.50	325.00	155.81	51.94	88,575.00
利润总额	8,950.60	9,347.39	9,680.47	9,949.89	109,908.90
企业所得税	2,267.39	2,366.05	2,448.77	2,515.58	32,183.82
净利润	6,683.21	6,981.34	7,231.69	7,434.31	77,725.08

（五）资金平衡情况

本项目偿债资金来源为：该项目营业收入主要来源于商业出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告出租收入。本项目偿债资金来源为：该项目营业收入主要来源于人才公寓出租收入、商业出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告出租收入。项目预期收入总额为 597,668.11 万元，扣除运营成本及相关税费 219,745.82 万元后预计用于资金平衡相关收益为 377,922.29 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.54 倍。，可满足项目专项债及自筹资本金还本付息的要求。

项目现金流量表

单位：万元

年 份		2022	2023	2024	2025	2026
现金 流入	运营收入					9,269.55
	资本金	13583.2	5000	20000	45000	
	债券资金	0	75000	0	75000	
现金流入总额			80,000.00	20,000.00	120,000.00	9,269.55

年 份		2022	2023	2024	2025	2026
现金 流出	工程支出	13583.2	78618.75	17387.5	116273.75	
	运营期资金流出					4536.67
	债券发行费用	-	75.00	-	75.00	
	债券付息		1,306.25	2,612.50	3,651.25	4,690.00
	债券还本		0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额			80,000.00	20,000.00	120,000.00	9,226.67
当年现金净流量			0.00	0.00	0.00	42.88
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	0.00	42.88
可用于专项债券还本付息的 净收益						4,732.88

续

年 份		2027	2028	2029	2030	2031
现金 流入	运营收入	10,762.93	16,038.23	16,673.47	17,319.91	18,281.91
	资本金					
	债券资金					
现金流入总额		10,762.93	16,038.23	16,673.47	17,319.91	18,281.91
现金 流出	工程支出					
	运营期资金流出	4720.97	5546.64	5638.29	5732.43	6069.18
	债券发行费用					
	债券付息	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00	4,690.00
	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额		9,410.97	10,236.64	10,328.29	10,422.43	10,759.18
当年现金净流量		1,351.95	5,801.58	6,345.18	6,897.48	7,522.73
期末项目累计现金结存额		1,394.84	7,196.42	13,541.60	20,439.08	27,961.81
可用于专项债券还本付息的 净收益		6,041.95	10,491.58	11,035.18	11,587.48	12,212.73

续

年 份		2032	2033	2034	2035	2036
现金 流入	运营收入	18,452.56	18,624.92	18,798.99	18,974.83	19,456.61
	资本金					
	债券资金					
现金流入总额		18,452.56	18,624.92	18,798.99	18,974.83	19,456.61
现金 流出	工程支出					
	运营期资金流出	6142.39	6216.31	6307.32	6415.40	6638.59
	债券发行费用					
	债券付息	4,690.00	4,690.00	4,624.69	4,494.06	4,311.50

年 份		2032	2033	2034	2035	2036
	债券还本	0.00	0.00	3,750.00	3,750.00	7,500.00
现金流出总额		10,832.39	10,906.31	14,682.01	14,659.46	18,450.09
当年现金净流量		7,620.18	7,718.61	4,116.98	4,315.37	1,006.52
期末项目累计现金结存额		35,581.99	43,300.60	47,417.59	51,732.96	52,739.48
可用于专项债券还本付息的净收益		12,310.18	12,408.61	12,491.67	12,559.44	12,818.02

续

年 份		2037	2038	2039	2040	2041
现金流入	运营收入	19,635.97	19,817.12	20,000.09	20,184.88	20,675.73
	资本金					
	债券资金					
现金流入总额		19,635.97	19,817.12	20,000.09	20,184.88	20,675.73
现金流出	工程支出					
	运营期资金流出	6774.16	6910.48	7047.59	7185.49	7425.56
	债券发行费用					
	债券付息	4,077.00	3,842.50	3,608.00	3,373.50	3,139.00
	债券还本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
现金流出总额		18,351.16	18,252.98	18,155.59	18,058.99	18,064.56
当年现金净流量		1,284.81	1,564.14	1,844.50	2,125.89	2,611.17
期末项目累计现金结存额		54,024.29	55,588.42	57,432.92	59,558.81	62,169.98
可用于专项债券还本付息的净收益		12,861.81	12,906.64	12,952.50	12,999.39	13,250.17

续

年 份		2042	2043	2044	2045	2046
现金流入	运营收入	20,864.25	21,054.63	21,246.93	21,441.13	21,941.51
	资本金					
	债券资金					
现金流入总额		20,864.25	21,054.63	21,246.93	21,441.13	21,941.51
现金流出	工程支出					
	运营期资金流出	7565.03	7705.33	7846.45	7988.38	8232.53
	债券发行费用					
	债券付息	2,904.50	2,670.00	2,435.50	2,201.00	1,966.50
	债券还本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
现金流出总额		17,969.53	17,875.33	17,781.95	17,689.38	17,699.03
当年现金净流量		2,894.71	3,179.30	3,464.98	3,751.75	4,242.49
期末项目累计现金结存额		65,064.69	68,243.99	71,708.96	75,460.71	79,703.20

年 份	2042	2043	2044	2045	2046
可用于专项债券还本付息的 净收益	13,299.21	13,349.30	13,400.48	13,452.75	13,708.99

续

年 份		2047	2048	2049	2050	2051
现金 流入	运营收入	22,139.61	22,339.72	22,541.82	22,745.95	23,256.33
	资本金					
	债券资金					
现金流入总额		22,139.61	22,339.72	22,541.82	22,745.95	23,256.33
现金 流出	工程支出					
	运营期资金流出	8376.13	8520.59	8665.92	8812.12	9060.54
	债券发行费用					
	债券付息	1,732.00	1,497.50	1,263.00	1,028.50	794.00
	债券还本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
现金流出总额		17,608.13	17,518.09	17,428.92	17,340.62	17,354.54
当年现金净流量		4,531.48	4,821.63	5,112.90	5,405.33	5,901.78
期末项目累计现金结存额		84,234.68	89,056.30	94,169.21	99,574.54	105,476.33
可用于专项债券还本付息的 净收益		13,763.48	13,819.13	13,875.90	13,933.83	14,195.78

续

年 份		2052	2053	2054	2055	合计
现金 流入	运营收入	23,464.56	23,674.87	23,887.28	24,101.82	597,668.11
	资本金					70,000.00
	债券资金					150,000.00
现金流入总额		23,464.56	23,674.87	23,887.28	24,101.82	817,668.11
现金 流出	工程支出					212,280.00
	运营期资金流出	9208.49	9357.33	9490.75	9608.74	219,745.82
	债券发行费用					150.00
	债券付息	559.50	325.00	155.81	51.94	96,145.00
	债券还本	7,500.00	7,500.00	3,750.00	3,750.00	150,000.00
现金流出总额		17,267.99	17,182.33	13,396.56	13,410.67	678,320.82
当年现金净流量		6,196.56	6,492.54	10,490.72	10,691.14	139,347.29
期末项目累计现金结存额		111,672.89	118,165.43	128,656.15	139,347.29	
可用于专项债券还本付息的 净收益		14,256.06	14,317.54	14,396.53	14,493.08	377,922.29

(六) 信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司综评定，武汉蔡甸蓼

山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程专项债券发行信用级别为 AAA 级。在 2025 年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

五、潜在风险评估

（一）工期拖延风险

拖延项目工期的影响因素非常多，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其组织管理水平等等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（二）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。

风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对该项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对预计负荷率、项目进度及项目整体现金流

测算等重要环节出现判断偏差。负荷率、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差。项目进度及项目整体现金流测算偏差将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：本项目实施方案的编写充分考虑了武汉市汉南区地区经济、人口规模、人均收入等因素，并对当地市场进行了调研，其经营负荷预测等较为可靠。此外，武汉经济技术开发区(汉南区)国有资产监督管理局有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

综合以上分析可知，项目的运营风险和收益风险在积极采取相关对策之后，将能够获得有效控制，风险较低。

六、主管部门职责

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。武汉市财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、事前评估

（一）项目实施必要性、公益性、收益性分析

1、项目实施的必要性

项目建设是加快城市化建设的迫切需要，是改善居住环境的需要，是蔡甸区缓解社会压力、构筑和谐社会的需要，城市发展的需求，是促进经济社会协调发展的有效途径。

2、项目实施的公益性

武汉蔡甸经济开发区投资集团有限公司提出的武汉蔡甸麦山街工业园公共服务设施配套建设项目二期工程，提升了园区建设标准，同步推进供水、供电、供气等基础设施配套，完善了公共服务设施，加快了打造智慧园区的进程。其定位为微利收费标准，为全社会提供公益性服务。

3、项目实施的收益性

项目为提升园区建设标准，积极向国家级开发区看齐。从城市与周围环境出发，努力创造高效的、人文的、绿色的、可持续发展的工业园区，充分发挥地块区位优势，启动园区公共服务设施配套设施建设，推进供水、供电、供气等基础设施配套，完善公共服务设施，项目建成后具有显著的社会和经济效益。

4、项目实施的可行性

近年来在武汉市政府、蔡甸区人民政府和各有关部门的努力下，本区域后方现已形成了比较完善的建设依托条件，能满足施工所需交通条件，施工用水、施工用电、通讯等均可依托附近既有设施解决。

根据项目可行性研究报告，针对相关内容，均已做好相应风险预案，可保证项目实施过程中无社会稳定性风险、无施工组织风险、无技术措施风险，项目实施可行。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资合规性

（1）根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策要求。

（2）根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

2.项目成熟度

本项目计划于2022年6月开工，预计于2025年12月竣工。各项工程项目正在有序推进中，成熟度高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资233,583.20万元，本项目自有资本金83,583.20万元，剩余150,000万元拟以发行专项债券的方式筹集。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于2022年-2025年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障

资金到位和使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入分为商业出租收入、停车位收入、充电桩收入、广告出租收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资薪酬、水电费、维修费、其他费用、资产折旧费、财务费用，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目符合《2023 年新增专项债券资金投向领域》中产业园区基础设施项目，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为 150,000 万元进行筹集，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖率可达到 1.48 倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

2、偿债风险点

（1）现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

（2）资金管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标设置科学合理，具体为：区域内的工业制造能力提升，优化武汉市开发区产业结构；对项目周边的带动效应，改善周边就业环境，推动区域经济发展；对区域内基础设施的完善和提升，增强区域综合实力。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目实施单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

2025 年湖北省（宜城市）宜城市楚皇城大遗址保护开发项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108° 21' 42" ~116° 07' 50"、北纬 29° 01' 53" ~33° 6' 47"。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1. 地区生产总值（GDP）	50,012.94	53,734.92	55,803.63
2. 城镇居民人均可支配收入	40,278.00	42,626.00	45,000.00
3. 农村居民人均可支配收入	18,259.00	19,709.00	21,300.00
4. 地方财政总收入	7,209.29	6,151.53	9,972.40
4.1 地方公共预算收入	3,283.30	3,280.73	7,435.70
其中：税收收入	2,559.65	2,411.25	未披露
非税收入	723.64	869.48	未披露
4.2 政府性基金收入	3,925.99	2,870.80	2,536.70
5. 地方财政总支出	12,565.34	13,219.13	9,972.40
5.1 一般公共预算支出	7,939.28	8,626.03	7,435.70
5.2 政府性基金支出	4,626.06	4,593.10	2,536.70

（二）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，

分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万km²，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1. 地区生产总值（GDP）	5309.43	5827.80	5843.00
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	41214.00	43893.00	46526.58
3. 农村居民人均可支配收入（元）	20715.00	22496.00	24070.72
4. 地方财政总收入	282.45	366.70	476.60
4.1 地方公共预算收入	84.38	220.90	265.60
其中：税收收入	61.47	167.66	191.50
非税收入	22.91	53.24	74.10
4.2 政府性基金收入	198.07	145.80	211.00
5. 地方财政总支出	471.99	914.10	10055.40
5.1 一般公共预算支出	211.66	630.50	704.80
5.2 政府性基金支出	260.33	283.60	350.60

（三）宜城市概况

宜城市，湖北省辖县级市，由襄阳市代管。位于湖北省西北部、汉江中游，东界随州市随县、枣阳市，西邻南漳县，南接荆门市钟祥市，北抵襄州区、襄城区。宜城属亚热带季风性湿润气候，四季分明。春秋季短，冬夏季长。冬半年盛行偏北风，夏半年盛行偏南风。冬冷夏热，陆性率64%，有典型的大陆气候特征。年平均气温15至16℃，境内各地年平均气温相差不超过0.5℃。气温一般1月为最冷，平均2.6℃，7月最热，平均28℃。

宜城市财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1. 地区生产总值（GDP）	409.49	450.00	未披露

项目	2021 年	2022 年	2023 年
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	38,386.00	40,996.00	未披露
3. 农村居民人均可支配收入（元）	22,273.00	24,322.00	未披露
4. 地方财政总收入	18.18	17.24	61.36
4.1 地方公共预算收入	11.79	12.80	14.08
其中：税收收入	8.79	9.48	10.91
非税收入	2.82	3.32	未披露
4.2 政府性基金收入	9.23	4.44	18.79
其中：国有土地使用权出让收益	8.19	4.05	6.67
5. 地方财政总支出	55.15	68.47	61.30
5.1 一般公共预算支出	51.15	46.5	53.59
5.2 政府性基金支出	94.17	21.97	18.76
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.19	未披露	未披露

根据省财政厅关于下达 2024 年政府债务限额的通知（鄂财债发〔2024〕7 号），湖北省财政厅下达了 2024 年部分新增专项债限额，其中襄阳市限额情况如下表所示：

2024 年部分新增债务限额表

金额单位：人民币万元

地区	金额
襄阳市	1,012,567.00
襄阳市本级	576,221.00
襄州区	70,356.00
南漳县	82,589.00
谷城县	62,374.00
保康县	42,460.00
老河口市	38,142.00
枣阳市	84,980.00
宜城市	55,445.00

二、债券情况

债券名称：宜城市楚皇城大遗址保护开发项目

发行规模：本项目在湖北省拟在国务院批准的发债规模限额内，申请发行申请发行地方政府专项债 7,000.00 万元，计划 2023 年发行 3,000.00 万元，2025 年发行 4,000.00 万元。本次拟申请发行地方政府专项债 2,000.00 万元，债券期限为 20 年期，债券发行利率以 2025 年 3 月 13 日中国债券信息网公布的的相同期限中国国债 5 日平均收益率 2.11% 的 1.3 倍，暂按 2.74% 作为发行债券的测算利率。

还本付息方式：每半年付息一次，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：襄阳市宜城市郑集镇。

项目建设规模：以楚皇城遗址为核心，结合城市发展、人文环境、以及片区更新需求，塑造多元复合的主题性空间，打造全新文化模式下、以楚为特色、千年古金同时呈现的遗址公园。本项目总用地面积 187,461.78 平方米。主要建设内容包括：包括遗址公园风景区、游客集散中心、综合服务区、文化休闲区的建筑改造及新建工程；并完成垃圾站、公厕、停车场，及水电、消防等配套工程建设。所涉及建筑总面积 12,912.14 平方米，其中改造建筑面积 12,567.48 平方米、新建建筑面积 248.98 平方米、新建构筑物面积 95.68 平方米。

建设期限：本项目建设期为 2023 年 9 月至 2025 年 12 月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	合计
资金筹措				
资本金	1,312.80	586.76	1,306.59	3,206.15
专项债券资金	3,000.00		4,000.00	7,000.00
其他融资				
加：上年留存资金				

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	合计
合计	4,312.80	586.76	5,306.59	10,206.15
资金使用				
静态投资	4,264.35	495.86	5,156.89	9,917.10
建设期利息	45.45	90.90	145.70	282.05
发行费用	3.00		4.00	7.00
合计	4,312.80	586.76	5,306.59	10,206.15
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	-	-	-

（三）项目绩效目标情况

1、总绩效目标

本项目完成遗址公园风景区、游客集散中心、综合服务区、文化休闲区的建筑改造及新建工程，并完成垃圾站、公厕、停车场，及水电、消防等配套工程建设；完成相关经营性资产运营工作，达到预期效益。

2、产出指标

1) 产出数量指标

本项目总用地面积 187,461.78 平方米。所涉及建筑总面积 12,912.14 平方米，其中：改造建筑面积 12,567.48 平方米、新建建筑面积 248.98 平方米、新建构筑物面积 95.68 平方米。

2) 产出质量指标

按照相关法律法规的规定完成上述工程建设，工程质量达标率 100%。

3) 产出时效指标

本项目计算期为 2023 年 9 月—2045 年 12 月，其中：建设期为 2023 年 9 月—2025 年 12 月；运营期为 2026 年 1 月—2045 年 12 月。

4) 产出成本指标

本项目总投资为 10,206.15 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出。

3、事前绩效评估情况

经过事前绩效评估，得到评估结果为“建议予以支持”。

项目绩效目标情况表

项目绩效目标表			
项目名称	宜城市楚皇城大遗址保护开发项目		
主管部门	宜城市文化和旅游局	实施单位	宜城市文化和旅游局
项目资金	项目总投资	10,206.15	

(万元)	其中：自筹资金		3,206.15		
	债券资金		7,000.00		
总体目标	实施目标（2023 年 9 月—2045 年 12 月）				
	目标 1：完成本项目遗址公园风景区、游客集散中心、综合服务区、文化休闲区的建筑改造及新建工程，并完成垃圾站、公厕、停车场，及水电、消防等配套工程建设；				
	目标 2：完成相关经营性资产运营工作，达到预期效益。				
长期绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	完成宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设工作	本项目总用地面积 187,461.78 平方米。所涉及建筑总面积 12,912.14 平方米，其中：改造建筑面积 12,567.48 平方米、新建建筑面积 248.98 平方米、新建构筑物面积 95.68 平方米	严格按照项目设计要求完成项目建设内容
		质量指标	完成宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设工作，质量合格	按照相关法律法规的规定完成上述工程建设，工程质量达标率 100%	
		时效指标	按计划完成投入使用	在建设期内完成所有建设内容	
		成本指标	不超过总投资	项目总投资为 10,206.15 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	根据项目支出预算严格执行
	效益指标	经济效益指标	本项目建成后将有效丰富文化旅游新产品、新业态，显著提升文化遗址景区的服务质量与管理水平，带动文化与旅游产业融合发展，从而推动地区经济发展	良好	根据项目可研估算结果收入标准和规模
		社会效益指标	推行“以文塑旅、以旅彰文”的发展思想，推进历史文化遗产与旅游产业的深度融合，促进周边地区文化资源的保护、传承、创新和发展，推动地方社会主义精神文明的建设	良好	
		生态效益指标	秉承生态优先、绿色发展的理念，开展景区周边的综合整治，全力打造生态遗址文化旅游景区，致力于完	良好	

			善城市功能、美化城市环境、提升城市形象		
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	充分整合楚皇城遗址周边的文化旅游资源,致力于资源优化配置,发展资源效益最大化。建成后将对宜城市的旅游、文化、教育等事业发展起到积极的作用。	良好	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众满意度	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标 (2023年)	产出指标	数量指标	完成宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设进度的45%	45%	严格按照项目设计要求完成项目建设内容
		质量指标	完成宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设进度的45%, 质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在建设期内完成当年计划的建设内容	
		成本指标	根据建设进度,不超过当年投资计划	当年投资 4,312.80 万元,严格执行成本控制措施,合理安排预算支出	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标 (2024年)	产出指标	数量指标	完成宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设进度的5%	5%	严格按照项目设计要求完成项目建设内容
		质量指标	完成宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设进度的5%, 质量合格	符合国家相关法律法规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在建设期内完成当年计划的建设内容	
		成本指标	根据建设进度,不超过当年投资计划	当年投资 586.76 万元,严格执行成本控制措施,合理安排预算支出	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分
年度绩效目标 (2025年)	产出指标	数量指标	完成宜城市楚皇城大遗址保护开发项目建设进度的50%	50%	严格按照项目设计要求完成项目建设内容
		质量指标	完成宜城市楚皇城大遗址	符合国家相关法律法规	

			保护开发项目建设进度的50%，质量合格	规要求	
		时效指标	按计划完成投入使用	在建设期内完成当年计划的建设内容	
		成本指标	根据建设进度，不超过当年投资计划	当年投资 5,306.59 万元，严格执行成本控制措施，合理安排预算支出	
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众投诉率或投诉次数	良好	根据社会调查结果评分

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

本项目符合宜城市推进楚皇城遗址保护和旅游发展的大政方针，项目的建设将进一步落实楚皇城遗址保护工作，打造文化旅游品牌，发扬楚文化丰富内涵，提升城市形象和文化特色，推动旅游经济的发展，本项目的建设是必要的。

2、项目的公益性

项目建设强调以遗址保护为核心，结合城市发展、人文环境以及片区更新需求，塑造多元复合的主题性空间，打造全新文化模式下的、以楚为特色的、千年古今同时呈现的遗址公园。本项目不仅能为楚文化研究奠定坚实的基础，更将有力推动文化旅游经济的发展与进步。该项目在担负的社会责任的同时，也会取得极好的社会效益。

3、项目的收益性

本项目收入来源主要为公园内经营性收入，包括门票收入、电瓶车运营收入、游船运营收入、游乐设施运营收入、文化演艺活动收入、停车实施运营收入、特色集市街租金收入。

项目的建设运营推行“以文塑旅、以旅彰文”的发展思想，带动文化与旅游产业融合发展的同时，也将推动地区经济发展。同时，项目建设将改善城市面貌，提升城市形象，良好的城市形象能够改善投资和消费环境，从而吸引更多的资本进入，促进当地产业结构优化升级，并对旅游产业发展起到积极有益的推动作用，进而实现当地经济可持续发展。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目正在积极推进中，该项目真实、合理、合法。本项目不属于专项债券

项目“负面清单”，宜城市文化和旅游局作为项目实施单位，企业相关技术先进成熟，符合本项目相关要求，项目较成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 3,206.15 万元，占总投资比例为 31.41%；拟发行专项债券 7,000.00 万元，占总投资比例为 68.59%。满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。截止目前项目资本金已到位 1,500.00 万元，主要用于土地取得费用、前期勘察设计等咨询费用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

（五）债券资金需求合理性

项目资金来源为自有资金及发行专项债券。其中自有资金 3,206.15 万元，占总投资比例为 31.41%；拟发行专项债券 7,000.00 万元，占总投资比例为 68.59%。债券资金需求根据项目进度计划申报，债券资金主要用于项目建设投资，符合相关规定，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟定分年偿债，债券本息覆盖倍数为 1.36 倍，能够满足还款要求，偿债具备可行性。在经营净收益下浮 10%和利率上浮 10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九）评估结果

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

债券还本付息情况表

金额单位：万元

年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额		0.00	3,000.00	3,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
本期发行金额	7,000.00	3,000.00	0.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还本付息	10,107.80	45.45	90.90	145.70	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50
其中：付息	3,107.80	45.45	90.90	145.70	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50	200.50
还本	7,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期末专项债券余额		3,000.00	3,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00

（续）

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初专项债券余额	7,000.00	6,700.00	6,400.00	5,700.00	5,000.00	4,300.00	3,600.00	2,900.00	2,200.00	1,500.00	800.00	400.00
本期发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还本付息	495.96	486.87	872.30	852.25	832.20	812.15	792.10	772.05	752.00	731.95	416.44	405.48
其中：付息	195.96	186.87	172.30	152.25	132.20	112.15	92.10	72.05	52.00	31.95	16.44	5.48
还本	300.00	300.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	400.00	400.00
期末专项债券余额	6,700.00	6,400.00	5,700.00	5,000.00	4,300.00	3,600.00	2,900.00	2,200.00	1,500.00	800.00	400.00	0.00

（二）项目收益与融资平衡情况

金额单位：万元

项目名称	运营期现金流入	运营期现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	其他融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数
宜城市楚皇城大遗址保护开发项目	20,035.43	6,336.74	10,206.15	10,107.80	-	1.36

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 3,872.94 万元，本项目对债券本金的资金覆盖率为 2.00，对债券本息的资金覆盖率为 1.38，本息资金覆盖倍数为 1.36 倍。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行宜城市楚皇城大遗址保护开发项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过致同会计师事务所特殊普通合伙（武汉分所）评估。

六、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定宜城市楚皇城大遗址保护开发项目的信用等级为 AAA。

七、潜在风险评估

（一）影响项目工期和工程的风险和控制措施

1、材料供应风险

（1）风险因素

- ①材料、设备不及时供应耽误工期。
- ②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

（2）应对措施

- ①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商。

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场。

③强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

2、资金落实情况

（1）风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期。

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期。

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

（2）应对措施

①资金不足额就位，不得开工建设。

②严格财务制度，防止建设资金被贪污、挪用。

3、环境风险

（1）风险因素

①在项目建设过程中，施工将会改变原土地景观，排入施工污水、淤泥，随意排放导致河流或地下水污染，影响周边居民的用水安全。

②建筑机械和运输车辆产生一定量的噪音、扬尘等污染，施工的噪声影响周围居民的休息及生活，影响社会稳定。

（2）应对措施

①项目在施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化、设置声屏障降噪，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响；施工中产生的废物（包括弃土弃石），与地方协调，选择合适地点填埋或堆放。

②根据施工过程中的实际情况，施工现场设围栏或部分围栏，以减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

③施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。

④项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时、安全的清运。

⑤项目应控制施工、生活污水的排放，施工废物、废油的排放，避免造成施工区域水土污染。

⑥项目单位要坚持做好污染源和环境质量的环境监测工作并把检测结果做成报告向居民公布，使居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

4、管理风险

（1）风险因素

若项目执行过程中由于管理机制不完善、与各级管理部门沟通协调不畅、资金不能及时到位等因素，导致项目进度慢、实施效果不佳，将对本项目的整体开展造成影响，进而到项目收益无法如期实现。

（2）应对措施

①项目单位应与当地各政府联合起来，积极建设和完善本项目管理组织架构，加强风险应对能力。

②构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责和作用，提高办事效率。

③项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险和控制措施

1、政策风险

（1）风险因素

国家调整文化旅游相关支持政策，影响相关资产运营情况，造成资金回笼困难。

（2）应对措施

密切关注国家政策调控，项目建成后，尽量规避政策风险。

2、财务风险

（1）风险因素

①建设资金风险：本项目投入资金较大，建设资金大部分为政府专项债券，政府财政部门不能如期提供项目建设资金，则项目可能出现停工，延期。

②投资估算风险：本项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，未来国家及

地方政策、法规、市场等因素的变化会对项目总投资造成一定的影响。

(2) 应对措施

①充分落实建设所需资金，保证按期完工。

②在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

(三) 利率波动的风险和控制措施

风险：本次发行的专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等会引起债务资本市场的波动，市场利率波动将会对项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

八、主管部门责任

宜城市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

宜城市文化和旅游局是本项目的部门主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

**2025 年湖北省（京山市）
京山经济开发区宋河精细化工产业园
基础设施配套项目
专项债券信息披露文件**

一、区域情况

1.湖北省概况

湖北省位于中华人民共和国的中部，简称“鄂”。地跨东经 108°21'42"~116°07'50"、北纬 29°01'53"~33°6'47"。东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米，全省总面积 18.59 万平方千米，下辖 12 个地级市、1 个自治州、4 个省直辖县级行政单位，共有 25 个县级市、36 个县、2 个自治县、1 个林区。

2.荆门市概况

荆门地处湖北中部，素有“荆楚门户”之称。现辖京山市、沙阳县、钟祥市、东宝区、荆门高新区、掇刀区、漳河新区、屈家岭管理区，国土面积 1.48 万平方公里，人口近 300 万。2020 年，荆门市财政总收入 174.60 亿元。全市地方一般公共预算收入 79.8 亿元，为预算的 96.3%，下降 27.7%；全市地方一般公共预算支出 313 亿元（含中省补助和政府一般债券资金安排的支出），为预算的 97.6%。

2021 年，荆门市地方财政总收入完成 179.59 亿元。全市地方一般公共预算收入完成 103.2 亿元，为预算的 103.1%，其中：税收收入

76.5 亿元，为预算的 99.9%；全市地方一般公共预算支出完成 239.44 亿元。

2022 年，荆门市地方财政总收入完成 173.21 亿元。全市地方一般公共预算收入完成 103.16 亿元，其中：税收收入 71.39 亿元；全市地方一般公共预算支出完成 284.28 亿元。

2023 年，荆门市地方财政总收入完成 194.44 亿元。全市地方一般公共预算收入完成 122.79 亿元，其中：税收收入 84.07 亿元；全市地方一般公共预算支出完成 310.04 亿元。

荆门市财政自给能力较强，2021-2023 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

荆门市 2021-2023 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023
1.地区生产总值（GDP）	2,120.86	2,200.96	2,272.30
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,159.00	41,273.00	43,543.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,198.00	23,952.00	25,772.00
4.地方财政总收入	179.59	173.21	194.44
4.1 地方公共预算收入	103.17	103.16	122.79
其中：税收收入	76.47	71.39	84.07
非税收入	26.71	31.77	38.71
4.2 政府性基金收入	76.42	70.05	71.65
其中：国有土地使用权出让收益	72.32	65.15	65.93
5.地方财政总支出	342.50	400.53	419.15
5.1 一般公共预算支出	239.44	284.28	310.04
5.2 政府性基金支出	103.05	116.25	109.11
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	60.44	58.12	55.34

荆门市 2023 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。

3.京山市概况

京山市是中国湖北省荆门市下辖的一个县级市，因城东有京源山而得名。由于处于低山到平原的过渡带，故地貌以丘陵为主，西北高、东南低，形成七山一水二分田的格局。总面积 3,520.00 平方公里，人口 64 万。西南部永隆地区，属汉江冲积平原，是湖北省优质棉生产基地之一

京山市财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1.地区生产总值（GDP）	398.76	401.54	380.51
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,811.00	40,080.00	25,713.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,147.00	23,941.00	42,284.00
4.地方财政总收入	24.38	27.41	29.48
4.1 地方公共预算收入	15.25	15.2	18.16
其中：税收收入	10.94	10.61	12.82
非税收入	4.31	4.59	5.34
4.2 政府性基金收入	15.92	12.21	11.32
其中：国有土地使用权出让收益	9.12	11.97	10.87
5.地方财政总支出	58.83	69.16	71.24
5.1 一般公共预算支出	45.82	50.75	54.24
5.2 政府性基金支出	13.01	18.41	17.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.83	11.03	8.10

本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2023 年限额	2023 年余额
京山市	465,979.00	459,817.00

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2023 年
1 年期	/
2 年期	/
3 年期	4.8
5 年期	10.75
7 年期	4.96
10 年期	9.76
15 年期	4.01
20 年期	1.5
30 年期	10.2

二、债券情况

本项目总投资 25,329.43 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 7,329.43 万元、专项债券资金 18,000.00 万元。

债券名称	京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目专项债券
债券发行规模	18,000.00 万元
债券发行期限	20 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

三、项目情况

1、项目名称

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目

2、项目建设地点与内容

项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
京山经济开发区宋河精细化工业园基础设施配套项目	项目拟建地点位于宋河镇发水河村一组、三组、四组、鲍河村一组、二组、三组、同升村一组	1) 园区基础设施工程:道路 117,500 平方米、停车场 14,700 平方米、燃气管网 4,100 米、给水管网 4,100 米、雨水管网 4,100 米、污水管网 4,100 米、照明 80 盏、电力工程 4,100 米、通信工程 4,100 米、综合管廊 5,000 米、供热管道 4,200 米及绿化工程等; 2) 智慧平台工程: 智慧平台设备更新且系统升级; 3) 污水处理厂工程: 污水处理厂建设、污水管网 5,170 米。

3、项目建设期

项目批复建设期 36 个月，从 2024 年 1 月至 2026 年 12 月。

4、建设单位：京山市宋河镇人民政府

(二) 投资计划

根据工程进度安排，投资分年计划如下表：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2024	2025	2026	合计
1	资本金	7,000.00	6,000.00	12,329.43	25,329.43
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	5,000.00	2,000.00	329.43	7,329.43
1.3	专项债券资金	2,000.00	4,000.00	12,000.00	18,000.00
1.4	其他资金				
2	融资资金	2,000.00	4,000.00	12,000.00	18,000.00
2.1	专项债券资金	2,000.00	4,000.00	12,000.00	18,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	其他资金				
	合计	7,000.00	6,000.00	12,329.43	25,329.43

(三) 项目资金来源

1、项目资本金情况

本项目资本金共计 7,329.43 万元，占总投 28.94%，资本金将于建设期内逐步到位，主要用于工程费用、债券发行费、建设期利息及其他流动资金。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、拟发行专项债券情况

本项目拟通过发行专项债券融资 18,000.00 万元，2024 年已发行 2,000.00 万元，2025 年计划发行 4,000.00 万元，2026 年计划发行 12,000.00 万元。债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行 总金额	当年已发行 总金额	发行期限 (年)	发行利率 (%)	付息频次	还本方式
2024	2,000.00	2,000.00	20 年	2.61%	每半年支 付一次利 息	第 11 年-第 20 年，每 年等额偿还发行金额 10%
2025	4,000.00		20 年	2.61%	每半年支 付一次利 息	第 11 年-第 20 年，每 年等额偿还发行金额 10%
2026	12,000.00		20 年	2.61%	每半年支 付一次利 息	第 11 年-第 20 年，每 年等额偿还发行金额 10%
合计	18,000.00					

四、资金平衡

(一) 还款来源估算

本项目偿债资金来源为停车场车位收入、污水处理服务费、充电

桩收入。项目预期收入总额为 61,879.27 万元，扣除运营成本及相关税费 29,262.83 万元后预计用于资金平衡相关收益为 32,616.45 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目	32,616.45	25,281.90	18,000.00	1.29

结论：综上所述，预计本项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北同兴会计师事务所（普通合伙）评估。

（二）债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 18,000.00 万元，期限为 20 年，2024 年已发行 2,000.00 万元，2025 计划发行 4,000.00 万元，2026 年计划发行 12,000.00 万元。根据本项目已于 2024 年 7 月 4 日 2024 年湖北省政府专项债券（十一期）发行的债券利率 2.61%测算利息；每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。还本付息详情如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	26.10	26.10
2025 年	2,000.00	4,000.00		6,000.00	104.40	104.40
2026 年	6,000.00	12,000.00		18,000.00	313.20	313.20
2027 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2028 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2029 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2030 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80

2031 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2032 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2033 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2034 年	18,000.00			18,000.00	469.80	469.80
2035 年	18,000.00		200.00	17,800.00	467.19	667.19
2036 年	17,800.00		600.00	17,200.00	456.75	1,056.75
2037 年	17,200.00		1,800.00	15,400.00	425.43	2,225.43
2038 年	15,400.00		1,800.00	13,600.00	378.45	2,178.45
2039 年	13,600.00		1,800.00	11,800.00	331.47	2,131.47
2040 年	11,800.00		1,800.00	10,000.00	284.49	2,084.49
2041 年	10,000.00		1,800.00	8,200.00	237.51	2,037.51
2042 年	8,200.00		1,800.00	6,400.00	190.53	1,990.53
2043 年	6,400.00		1,800.00	4,600.00	143.55	1,943.55
2044 年	4,600.00		1,800.00	2,800.00	96.57	1,896.57
2045 年	2,800.00		1,600.00	1,200.00	52.20	1,652.20
2046 年	1,200.00		1,200.00	0.00	15.66	1,215.66
合计		18,000.00	18,000.00		7,281.90	25,281.90

结论：经上述测算，在债券存续期内，本次评价债券本息覆盖倍数为 1.29。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、法律意见

本项目合法性已通过湖北立丰律师事务所审查。

1.本次债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

2.本次债券对应投资的项目为公益性项目，债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）、中央最新投向领域（2024 年版）规定的投向领域，债券资金未用于

《财预〔2021〕115号》、《鄂财债发〔2019〕12号》、地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）、《鄂政办函(2023)20号》所列负面或禁止投向领域的建设内容；

3.本次债券对应投资的项目已按照规定获得行政审批手续，本项目已具备实施条件；

4.本次债券对应投资的项目未设抵押，不存在权属纠纷；

5.本次债券对应投资的项目收入合法合规，项目实施主体以项目相关收益所对应的收入作为还本付息的资金来源，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.29，能够合理保障偿还融资本金及利息；

6.本次债券项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质；

7.本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施。

据此，京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目符合《地方政府债券发行管理办法》规定的政府专项债券发行条件。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

拖延项目工期的因素非常多，如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，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。

风险控制措施：成立京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目工作领导小组，统一协调并及时解决项目建设过程中发生的问题，确保工程按期完工；在项目管理上，公司将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包含以下三个方面，一是施工过程中，工地及建筑材料运输车会产生一定的噪声；二是施工过程中，会产生一定的扬尘对周边环境存在的影响；三是施工期间，固体废弃物违规排放及处置。

风险控制措施：项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响商家的正常营业和周边住户正常的出行；二是施工最大限度与上班时间一致，晚间尽量停工，不影响居民的休息；三是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。本项目建设期间，安排专人负责环境管理工作，并接受环境保护部门的监督和指导。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划安排，提高资金使用效率，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2.成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目进度、筹资方案、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行

测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

项目建设周期长，发行期限为长期债券，采用按每半年付息一次，分期还本，第 11-20 年每年偿还 10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：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。根据施工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。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

八、主管部门责任

京山市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

京山市宋河镇人民政府是本项目的部门主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收

入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、绩效评价

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）项目实施的必要性

①符合国家环境保护和污染防治政策

保护和改善生态环境、防治污染是我国的一项基本国策。针对我国日益恶化的环境状况，特别是水环境状况，国家相继出台了《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国水污染防治法实施细则》、《饮用水水源保护区污染防治管理规定》、《城市污水处理及污染防治技术政策》、《国务院关于加强城市供水节水和水污染防治工作的通知》等多部法律和规范性文件，要求切实加强和改进城市水污染防治工作，促进经济的可持续发展。

②长江大保护的需要

湖北地处长江之腰，占整个通航里程的三分之一，是长江流域重要的水源涵养地和国家重要生态屏障，也是三峡工程坝区和南水北调中线工程核心水源区，长江大保护对于湖北意义尤其重大。2021年，湖北省人民政府关于印发沿江化工企业关改搬转等湖北长江大保护

十大标志性战役相关工作方案的通知(鄂政发[2018]24 号)中提到正确把握“五个关系”，扎实做好生态修复、环境保护和绿色发展“三篇文章”，湖北省人民政府决定集中力量打好沿江化工企业关改搬转、城市黑臭水体整治、农业面源污染整治等湖北长江大保护十大标志性战役。《湖北省城市黑臭水体整治工作方案》中指出加快城市污水处理设施建设，加快城市污水收集管网建设与改造等要求。因此污水处理项目的建设和实施亦是长江大保护的需要。

③提高当地居民生活质量，全面实现小康社会的需要

目前，我国正在全面建设小康社会，小康社会不仅是简单的经济收入的增加，更是居民生活质量的提高，而生活环境的改善对生活质量的提高至关重要。随着宋河镇经济的稳步增长，城镇人口也不断增加，在企业与居民用水增加的同时，随之产生的废水也与日俱增，这些污水如果未经处理或部分经过简单处理后直接排入河道，将导致受纳水体的严重污染，直接威胁到当地人民生活环境，京山市每年发生火灾，火灾造成的许多经济损失，这与目前消防工作的社会普及程度不足、社会化消防安全宣传工作不到位有主要关系。社会化消防宣传工作并不是到街上站个几分钟，晃个几圈，摆个小摊，发发资料，就完事。宣传不是走形式，不是交任务，而是要实实在在，有针对性、实用性、教育性、可学行，且能吸引群众的眼球，使大家都能主动参与到消防工作中来。如：关注弱势群体，编制通俗易懂的顺口溜；组建多种形式消防志愿者，并进行消防必训科目培训；编印各类针对性的宣传教育读本，举办各类宣传活动等。该项目的实施，为消防宣传

工作地有效开展提供了一个功能齐全的场所,对进一步增强群众的消防安全意识、普及消防救援知识,提高全民的消防安全素质、提高全社会防灾抗灾的能力,保障群众的财产安全都具有十分重要的意义。

（2）项目实施的公益性

本项目建设符合相关的产业政策;项目的实施将有力促进京山市建设,将给区域绝大多数的公众带来福利和经济发展机会,居民收入和生活水平与质量将会获得提升,为社会的和谐稳定发展做出积极贡献。经济效益、生态效益和社会经济效益极其巨大。

（3）项目实施的收益性

京山经济开发区宋河精细化工产业园基础设施配套项目收益为本项目投入使用产生的营业收入。本项目的还款来源主要有 3 个部分:停车位出租收入、充电桩出租收入、污水处理费收入。为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障,项目实施具有较好的经济效益。

2.项目投资合规性与项目成熟度分析

（1）项目投资合规性

1) 根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2015〕51 号)政策要求,项目资本金最低比例不低于 20%。项目资本金与项目债务资金占项目总投资的比例符合相关政策要求。

2) 根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)政策要求,有一定收益的公益性事业发展确需政府

举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

（2）项目成熟度

本项目计划建设工期为 36 个月，已办理了立项批复、可研批复、初设批复，其他证件也在陆续办理中，项目于 2024 年 1 月开工，成熟度较高。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 25,329.43 万元，本项目自有资本金 7,329.43 万元，剩余 18,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。

本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2024 年-2026 年逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入分别为停车场车位出租收入、污水处理费和充电桩收入，各项收入均严格参照政策规定和调查后的同一口径市场定价，收入预测合理。

本项目运营期成本包括工资薪酬、燃料动力费、维修费、原材料成本、其他费用、资产折旧费、财务费用，具体明细根据可行性研究报告和湖北省类似项目确定，各项成本测算具备相关依据，且在此基础上按谨慎性原则取较高费用测算，成本预测合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，

分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。项目收益预测充分考虑了行业发展情况、市场需求、市场竞争等，参考市场同类项目运营情况，依据充分，科学合理。

5.债券资金需求合理性分析

本项目符合《2024 年专项债券投向领域》中的市政和产业园区基础设施项目，符合专项债资金投向领域，债券资金需求合理。

本项目计划发行债券资金为 18,000.00 万元，占总投资的 71.06%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）项目偿债计划可行性

根据本息覆盖倍数测算分析，本项目债券本息覆盖率可达到 1.29 倍。项目出让收入可以覆盖本息支出，具有经济可行性。

（2）偿债风险点

①现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

②资金管理不规范风险

本次发行的为长期债券，如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

7.绩效目标合理性分析

本项目绩效目标设置科学合理，具体为：区域内的工业制造能力提升，优化产业结构；对项目周边的带动效应，改善周边就业环境，推动区域经济发展；对区域内基础设施的完善和提升，增强区域综合实力。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

项目实施单位已针对本项目组织实施事前绩效评估：论证项目实施的必要性、公益性、收益性，项目投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。

**2025 年湖北省（武汉市）
胜利产业园（二期）建设项目
专项债券信息披露文件**

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

2024 年，省级一般公共预算收入总计 7233.6 亿元，为调整预算的 103.9%，其中省本级一般公共预算收入 167 亿元，为预算的 94%。省级一般公共预算支出总计 7233.6 亿元，为预算的 103.9%，其中省本级一般公共预算支出 1290.7 亿元，为预算的 93.2%。

2024 年全省实现生产总值 60012.97 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.8%。分产业看，第一产业增加值 5462.18 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 21573.76 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 32977.03 亿元，增长 5.9%。

（二）武汉市概况

2024 年，全市一般公共预算总收入完成 2995.45 亿元，比 2023 年增长 1.1%，其中：地方一般公共预算收入 1667.31 亿元，为调整预算(以下简称“预

算”)的 98.4%,增长 4.1%。全市一般公共预算支出 2481 亿元,为预算的 98.1%,增长 12.6%。

全市政府性基金预算收入完成 1485.61 亿元,为预算的 111.5%,增长 15.3%。全市政府性基金预算支出 1934.71 亿元,为预算的 99.8%,增长 18.9%。

全市 2024 年债务限额 8071.06 亿元,其中:一般债务限额 2140.39 亿元、专项债务限额 5930.67 亿元;市本级债务限额 4200.12 亿元,其中:一般债务限额 1259.62 亿元、专项债务限额 2940.5 亿元。

2024 年,全市地区生产总值(GDP)为 21106.23 亿元,按不变价格计算,比上年增长 5.2%。分产业看,第一产业增加值 506.82 亿元,增长 2.6%;第二产业增加值 6584.45 亿元,增长 3.5%;第三产业增加值 14014.96 亿元,增长 6.1%。全市三次产业结构为 2.4:31.2:66.4。

(三)江夏区概况

江夏区位于武汉市南大门,1+8 城市圈的重要节点,素有“楚天首县”之誉,东接鄂州,南通咸宁,西临长江,北连武汉东湖高新技术开发区,“武汉·中国光谷”规划区域大部分就在江夏区境内。江夏区辖区面积 2018 平方公里,常住人口 105.6 万,户籍人口 67.3 万。共辖 12 个街道和办事处、1 个经济开发区。

江夏历史悠久,人文厚重,资源丰富,生态优美,高校云集,人才济济。特别是区位优势十分明显,既是武汉长江以南唯一的新城区,也是武汉 6 个新城区中距离中心城区最近的一个新城区。武汉市江夏经济(庙

山) 开发区隶属江夏区, 北临东湖高新区, 南接纸坊新城, 规划总用地面积 23.18 平方公里。按照城市发展规划, 庙山是纸坊新城组团的产业功能区, 以医药、机电等高新技术产业为主导、大力发展文教、科研、旅游等第三产业, 打造宜居宜业、生态高效、具有滨湖特色的现代化产业园区。

江夏区 2020-2024 年财政经济数据如下:

表 1-1 江夏区 2020-2024 年财政经济数据

年份	2021	2022	2023	2024
GDP (亿元)	1010.23	1080.76	1170.33	1265
地方一般公共预算收入 (万元)	785,147.00	766,773.00	821,247.00	838,000.00
一般公共预算支出 (万元)	1,335,461.00	1,352,397.00	1,367,092.00	1,456,349.00
政府性基金收入 (万元)	552,287.00	582,896.00	538,023.00	868,500.00
政府性基金支出 (万元)	838,256.00	1,190,921.00	1,014,702.00	1,186,077.00

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位: 万元

区划	2024 年限额	2024 年余额
江夏区	3,141,900.00	2,828,400.00

二、债券情况

本项目已于 2022 年十月已发行 34,000.00 万元 (2022 年湖北省政府专项债券 (九十三期)), 2023 年分别发 35,000.00 万元 (2023 年湖北省政府专项债券 (四十四期))。本次 20 年期债券发行利率暂按 2025 年湖北省政府专项债券 (九十三期) 发行利率 2.08%上浮 20BP, 即 2.28%测算。专项债券按半年计息, 分期还款, 第 11 年-20 年, 每年等额偿还发行金额的 10%。

建设期内债券利息 5,988.65 万元, 债券存续期内, 专项债券利息为 32,128.95 万元; 债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算, 约为 84.00

万元。

三、项目基本情况

（一）项目概况

- 1、项目名称：胜利产业园（二期）建设项目
- 2、项目实施主体：武汉市江夏区人民政府纸坊街道办事处
- 3、项目位置：江夏区青龙南路以南，西起纸贺公路，东至照耀村边界。
- 4、建设规模及内容：胜利产业园（二期）建设项目建设内容主要包括

三部分：

1.工业园区及其配套设施建设

本次工业园区及其配套设施建设可划分为五部分：

（1）道路建设

拟新建海康南路（武昌大道～胜利大道）、吉星渠路（青龙南路～海康南路）、宁港路（青龙南路～海康南路）、海康路（武昌大道～胜利大道）建设项目等4条市政道路，总实施长度3.5965km。主要工程内容为：道路工程、交通工程、排水工程、给水工程、电力工程、通信工程、燃气工程（仅预留管位）、照明工程、绿化工程等。

（2）配套胜利公寓（一期）

规划总建筑面积134786.79m²，地上（计容）建筑面积99639.00m²（其中：公寓建筑面积85112.50m²，商业建筑面积11610.50m²，门房及其他建筑面积752.00m²，社区服务用房建筑面积1164.00m²）；地下（不计容）建筑面积35147.79平方米（地下建筑面积32439.87m²，架空层建筑面积2707.92

m²) ;

(3) 配套胜利公寓 (二期)

规划用地面积26666.8m² (折40亩), 总建筑面积103811.53m², 地上 (计容) 建筑面积79993.97m² (其中: 公寓建面积69861.23m², 商业建筑面积9599.75m², 门房及其他建筑面积93.51m², 社区服务用房建筑面积439.48m²); 地下 (不计容) 建筑面积23817.56m²; 建筑物占地面积7466m²

(4) 污水处理站

拟在兴茂区域新建一个污水处理站, 占地约800m²。新建DN426×10污水压力管道 (宁港污水提升泵站~郑店污水处理厂), 总长度约为7km。

(5) 吉星渠港

吉星渠整体呈南北走向, 实施长度约为900m, 渠道底宽15m, 高2.5m。吉星港连接上游吉星渠整体呈东西走向, 实施长度约为 800m, 渠道底宽15m, 高2.5m。

2. 客运站

新建一座客运站, 占地面积30000.15m² (折45亩), 总建筑面积18562m², 停车场面积22500平方米, 停车位建设360个。

3. 电力配套

本次电力配套可划分为两部分:

(1) 110千伏专变电力站修建

新建一座110千伏专变电力站, 占地面积2666.68 (折4亩)。

(2) 产业园电力迁改

220千伏岳府湾变周边高压线缆迁改工程(由岳府湾变电站沿纸陈线西端向东至天子山大道交汇处)。

(二) 分年度投资计划

项目资金来源于争取政府债券性资金和建设单位自筹资金。建设期为2022年-2025年。本项目资金筹措计划安排如下：

表 3-2 资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022	2023	2024	2025
1	总投资使用计划	163,956.27	47,399.09	48,981.14	33,695.02	33,881.02
1.1	建设投资	157,883.62	47,365.09	47,365.09	31,576.72	31,576.72
1.2	建设期利息	5,988.65	-	1,581.05	2,118.30	2,289.30
1.3	债券发行费用	84.00	34.00	35.00	-	15.00
2	资金筹措及使用	163,956.27	47,399.09	48,981.14	33,695.02	33,881.02
2.1	自有资金	79,956.27	13,399.09	13,981.14	33,695.02	18,881.02
2.1.1	用于建设投资	73,883.62	13,365.09	12,365.09	31,576.72	16,576.72
2.1.2	用于建设期利息	5,988.65	-	1,581.05	2,118.30	2,289.30
2.1.3	用于债券发行费用	84.00	34.00	35.00	-	15.00
2.2	专项债券资金	84,000.00	34,000.00	35,000.00	-	15,000.00
2.2.1	用于建设投资	84,000.00	34,000.00	35,000.00	-	15,000.00

(三) 项目资金来源

本项目自有资金 79,956.27 万元，占比 48.77%，申请地方政府专项债券 84,000.00 万元，占比 51.23%。

自有资金中资本金为 79,956.27 万元，占总投资 48.77%，为申报单位自筹。项目资本金已到位 6.8015 亿元，使用 6.8015 亿元，用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设。本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》

的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为 2026 年至 2045 年 3 月。债券存续期内项目总收入为 299,457.21 万元，其中广告费收入 4,327.38 万元、停车位收入 27,422.28 万元、配套公寓出租 54,865.14 万元、商业出租 30,334.28 万元、园区物业管理收入 24,945.95 万元、污水处理收入 129,981.72 万元、客运站物业管理收入 10,339.28 万元，配套建筑停车收入 17,241.18 万元。

1. 停车收入预测（道路）

园区建成后拟新增实施长度 5.9815km。道路规划为园区内城市支路。项目将在道路两侧实行划线停车管理。按照 5.3 米每泊位作为规划尺寸，规划停车位共 2,258 个。

根据《武汉市发展和改革委员会关于转发湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》（武发改委价格〔2017〕51 号）以及《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117 号），本项目停车位采用市场调节价。暂定收费如下：

普通停车位：半小时以内不收费，白天（7:00-19:00）每小时收费 3 元，1 小时以上收费 5 元/小时；晚上（19:00-7:00）每小时收费 7 元。

由于项目区域多家企业入驻，考虑入驻企业均会设置停车设施，本项目路边停车基本为来往车辆临时性停车使用，暂估每个停车位一天可收入 20 元，每年上涨 2%。结合企业入园率、路边停车需求等综合因素，初始年

停车位使用率设定为 50%，逐年递增 5%，直至 75%。

经测算，路边划线车位总收入为 27,422.28 万元。

2. 广告收入预测

项目在工业园区内沿路设置分别设置小型广告牌与大型双面广告牌，其中小型广告牌沿路间隔 200 米设置一个，单个面积 3.5 m²，大型广告牌沿路间隔 800 米设置一个，单个面积 280 m²。

通过调研江夏及全国户外广告媒体资源收费情况，湖北沪蓉（武荆）高速单立柱广告收费标准为 10 万元/年；针对沿街广告牌，武汉市蔡甸区碧桂园学府 1 号小区户外媒体框架广告收费标准为 500 元/周，鄂州市滨湖南路特 1 号洋澜国际康城户外媒体框架广告收费标准为 330 元/周。

根据市场分析，预计中小型广告牌收入为 1,000 元/（m²·年），大型广告牌收入为 500 元/（m²·年）（参考同类型广告牌价格，并考虑项目施工期价格增长幅度），后期按照每年单价增长 2%。

经测算，总收入为 4,327.38 万元。

3. 配套建筑租金收入预测

本项目拟建设配套公寓，包含公寓、商业及配套公共用房。

根据《胜利产业园（二期）建设项目可行性研究报告》，本项目拟建公寓 154,973.73 平方米，商业及配套公共用房 21,210.25 平方米。对项目周边公寓出租及商铺出租价格比对，本项目公寓出租价格初始值为 15 元/月·m²，商业出租价格初始值为 2 元/天·m²。

租金每年上涨 2%。出租率初始值为 50%，逐年上涨 5%，直至 95%。

经测算，配套公寓总收入为 54,865.14 万元、商业出租总收入为 30,334.28 万元。

4. 停车收入预测（配套建筑）

配套建筑新增停车位 1,601 个。停车收入初始值按 15 元/个·天计算，每年上涨 2%。车位使用率初始值为 50%，逐年上涨 5%，直至 75%。

经测算，运营期配套建筑停车位总收入为 17,241.18 万元。

5. 园区物业管理费收入预测

本项目为园区配套设施建设，建成后将对园区收取物业管理费。园区总计容面积为 530,546.84 m²，参考其他工业园物业管理收费价格如下：

借鉴《武汉市物业服务收费管理实施细则》，暂定本项目物业管理费用按照三星物业进行收费。

单价初始值定位为 2 元/月·m²，每年上涨 2%。结合园区发展周期，入园率初始值设定为 50%，逐年上涨 5%，直至 95%。

经测算，运营期园区物业管理费总收入为 24,945.95 万元。

6. 客运站物业管理费收入预测

本项目将新建一座客运站，建成后客运部分交付相关单位运营，但客运站日常清扫保洁、维护管理等工作仍由项目实施单位负责。

武汉写字楼物业费收取标准(一)写字楼(写字楼)一级：按照优质优价的原则确定；二级：每平方米 15 元；三级：每平方米 10 元；四级：每平方米 6 元；5 级：每平方米 4 元；(2)商场(店)一级：按照优质优价的原则确定；二级：每平方米 18 元；三级：每平方米 11 元；四级：每平方米 5 元；

五级：每平方米 50 元。本项目物业为客运站提供服务，考虑客运站集办公、交通等于一体的场所，因此本项目客运站物业管理费按照二级商场(店)上浮 10%进行定价，即客运站物业管理费收入初始值暂定为 20 元/月·m²。

经测算，客运站物业管理费运营期总收入为 10,339.28 万元。

7.污水处理收入预测

根据《胜利产业园（二期）建设项目可行性研究报告》，本项目拟建设一座 3 万吨/日的污水处理厂。

目前国内其他工业园工业废水处理收费标准一般结合进水水质浓度进行区间收费，整体收费标准比生活污水收费标准高。如荆门市电路板产业园，根据项目中标公示，污水处理单价为 18.6 元/吨。佛山市三水工业园发布了《佛山市三水区发展和改革局关于调整佛山市三水工业园区大塘园工业污水处理收费标准的通知》（三发改价〔2019〕6 号），根据进水水质的污染程度进行差异化收费，分为五类，收费单价分别为 4.33 元/吨，6.50 元/吨，12.98 元/吨，38.95 元/吨，和 64.92 元/吨。本项目污水进水水质暂未明确，参考上述价格并保守估价，污水处理厂收费单价初始值为 6 元/吨。参照武汉市同类污水厂运营案例，预测本项目收费每 10 年进行污水处理单价调整，调整幅度上涨 20%。

本项目污水厂处理规模 3 万吨/日，2023 年运营期首年运转负荷率为 50%，运转负荷率 2024-2031 年每年 5%递增，2032 年运转负荷率达 95%，2032-2042 年运转负荷率为 95%。

经测算，运营期污水处理总收入为 129,981.72 万元。

（二）项目成本预测

本项目债券存续期内运营成本共计 35,030.51 万元，其中工资及福利费 5,065.00 万元、维护修理费 29,123.90 万元、外购燃料及动力费 841.61 万元，具体测算如下：

1. 人员工资及福利费

本项目定员人数为 50 人，年均人员工资及福利费用为 4.8 万元/人·年，以每年 1% 的增幅上涨。运营期内人员工资及福利费为 5,065.00 万元。

2. 运维及修理费

修理费：依据《固定资产维护费用管理办法》中房屋维修费（<https://wenku.baidu.com/view/cce0370d9c3143323968011ca300a6c30d22f1dd.html>（百度文库网页）），本项目修理费按工程费用的 1% 计提。

3. 外购燃料及动力费

（1）电费

根据湖北省电网销售价格，普通工业用电为 0.6707 元/kwh（由于电费较为稳定，暂不考虑增长）。经测算，债券存续期内年度电费支出共计 37.29 万元。本项目用电计算如下：

功能	面积	用电指标	需要系数 Kx	日使用小时数	年工作天数	平均有功负荷系数	年耗电量
	m ²	W/m ²		h	d		万 kWh
地下室	56,257.43	2	0.4	20	365	0.75	24.64
室外照明	323,685.00	0.5	0.7	10	365	0.75	31.01
合计							55.65

（2）水费

根据《市发改委关于暂停征收武汉市中心城区供水价格中城市公用事业附加费的通知》（武发改价格【2016】29号），本次测算非居民用水价格按照 3.50 元/m³计取。项目年均用水量 2.042 万 m³，具体见下表。

经测算，债券存续期内水费年度支出共计 6.432 万元。

名 称	规模	用水量定额指标	最高日用水量 (m ³ /d)	平均日用水量 (m ³ /d)	用水天数 (d)	年用水量(万 m ³ /年)
道路扫洒	91,710.75	2L/m ² ·d	183.42	146.74	100	1.467
绿化浇灌	16,184.25	2L/m ² ·d	32.37	25.90	150	0.389
未预见水量	按总用水量 10%计					0.186
总 计			215.79	172.63		2.042

（三）项目税费估算

本项目征收主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的销项税（每期应纳税额扣除当期分摊的建设用地费用）物业管理收入以 6%的税率计算；其他收入皆以 9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计

算；销售费用主要为广告费用、代理费，其进项税以 6% 的税率计算，管理费用包括办公物品、办公场所物业管理费用，由于其费用内各类费用的进项税率各不相同，本次按照 9% 的税率估算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

房产税：本项目以公寓、商铺租金收入（不含增值税）为房产税的计税依据，按出租收入的 12% 征收房产税。

所得税为应纳税所得额的 25%。

（四）项目财务费用预测

本项目财务为专项债券建设期利息和运营期财务费用。

本项目拟通过发行地方政府专项债券合计 84,000.00 万元，已于 2022 年十月已发行 34,000.00 万元（2022 年湖北省政府专项债券（九十三期）），2023 年分别发行 36,000.00 万元（2023 年湖北省政府专项债券（四十四期））。本次 20 年期债券发行利率暂按 2025 年湖北省政府专项债券（九期）发行利率 2.08% 上浮 20BP，即 2.28% 测算。债券存续期内，合计债券利息为 38,117.60 万元，其中：建设期内债券利息 5,988.65 万元，运营期内债券利息为 32,128.95 万元；债券发行费用按照发行额度的 0.1% 进行估算，约为 84.00 万元。

本项目的付息方式：专项债券按半年计息，分期还款，第 11 年-20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

建设期内债券利息 5,988.65 万元，债券存续期内，专项债券利息为

32,128.95 万元；债券发行费用按照发行额度的 0.1%进行估算，约为 84.00 万元。

（五）折旧摊销费用

本项目固定资产原值为 151,292.55 万元，主要为房屋建筑物。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：折旧年限为 40 年。

经测算，债券存续期间项目固定资产折旧费用合计约 69,169.10 万元。

（六）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 299,457.21 万元，预测经营总成本合计 136,345.66 万元，税金及附加合计 12,204.99 万元，利润总额合计 130,516.85 万元，所得税应纳税额合计 32,629.25 万元。

（七）项目资金平衡情况

本项目收入为广告费收入、停车位收入、配套公寓出租收入、配套商业出租收入、园区物业管理收入、污水处理收入、客运站物业管理收入、配套建筑停车收入。项目预期收入总额为 299,457.21 万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 211,866.50 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.73 倍。项目资金可以平衡，具有可实施性。

项目收益与融资平衡测算情况如下表所示：

表 5-1 项目收益覆盖情况表

项目总投资 (万元)	用于资金平衡 的项目收益(万 元)	预计融资 本息 (万 元)	预计融资本金 (万元)			资 金 覆 盖倍数
			2022 年已 发行额 (万元)	2023 年已发 行额 (万元)	2025 年拟 发行额 (万 元)	
163,956.27	211,866.50	122,134.70	34,000.00	35,000.00	15,000.00	1.73

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“胜利产业园（二期）建设项目”的信用等级为 AAA。

六、主管部门责任

主管部门主要有以下职责：

项目发起阶段：主管部门应对项目进行评估筛选，按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，将潜在的专项债券项目提报至财政部门，并聘请专家对项目进行审核。

项目准备阶段：在地方政府统一协调下，财政、发改、环境资源等单位相互配合，做好项目前期的准备申报工作，做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

项目审核入库后：主管部门应做好与相关部门的审核协调工作，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

项目发行阶段：主管部门应配合做好专项债券发行各项准备工作，加

强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

后续管理阶段：主管部门应做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

专项债券在地方政府投融资中的地位不断提高、作用不断加大，从发行到项目建设，涉及地方政府与市场的多重互动关系。从新预算法施行至今，专项债券相关文件相继出台，也意味着专项债券越来越成熟，越来越完善。

七、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

胜利产业园的建设，是江夏区在大力贯彻落实武汉市招商引资“一号工程”、围绕“生态立区、工业兴区、创新强区”战略奋勇拼搏过程中取得的一重要成果。产业园的建成将改善现有的工业格局，有效规避产业风险，其形成的新的生产方式、产业形态和商业模式，将成为江夏区工业经济发展的新增长点，对发展壮大江夏工业，加速新型工业化进程，实现工业经济

的良性健康发展。推动“工业新区”战略落地落实，促进江夏跨越发展具有重大意义。

产业园区的发展必须贯彻以项目建设为主，基础设施先行的原则和方针。园区基础设施是连接园区与城市之间的物质纽带，也是对外交流的载体。由于产业园区的空间特征，若要园区充分发挥其城市功能并实现经济发展，必须与城市之间发生信息交流和物质交流。道路交通、通信等基础设施作为园区与城市、园区与外界交流的载体，起到了不可或缺的作用。

（2）公益性

因本项目的建设，促进周边地块的开发，必然会引起该区域人口聚集，物流发展，旅游、商务与行政交流日益频繁，人民生活水平提高，交通量与日俱增。因此，本项目的建设，是完善路网，促进周边地块开发的需要。

（3）收益性

本项目建成投产后将进行停车位停车收费、广告收入、配套建筑租金收入、园区物业管理收入、客运站物业管理收入及污水处理收入，具有收益。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第42号令）、《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》（国土资发〔2004〕237号）等有关规定办理用地报

批手续，程序合法，手续齐全。需办理的前期手续正在有关法律法规要求，按部就班的依法进行之中，因此项目手续和程序合法合规。

（2）项目成熟度

项目用地性质符合上位规划，建设项目已经纳入城市专项规划，成熟度高。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

根据江夏区及武汉市现行同类项目收费标准，参考同类项目案例，合理预测本项目各项收费标准。收入测算有依据，收入合理。

根据项目经营特点，根据同类经营项目的数据分析，合理预测本项目的工资及福利费、修理费、管理及其它费用等，具体明细根据可研和武汉市类似项目确定，成本合理。

本项目测算经过大量分析论证工作，同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠，收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于本项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资 51.23%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性。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。根据施工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，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用每半年付息，第 11 年-20 年，每年等额偿还发行金额的 10%的方式还款。如果债券资金挪作他用，经营收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险。

7.绩效目标合理性

现目前期，专业团队已针对区域现状、需求，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对建设案的可行性进行论证，提出本项目的建设，并设置绩效目标，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

2025 年湖北省（咸宁市） 咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修 复工程 专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.咸宁市

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

“十四五”时期，咸宁市处于战略机遇叠加期、政策红利释放期、生态价值显现期、综合优势彰显期、市域治理优化期，机遇大于挑战，前景十分广阔。《咸宁市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》明确了咸宁市未来的发展目标：

——综合实力迈上新台阶。新旧动能转换实现平稳接续，实体经济核心竞争力显著提升，产业结构更加合理，农业产业化取得显著成效，高新技术产业实现跨越式发展，服务业标准化、品牌化建设取得重大突破，现代产业体系加快建立。城市发展能级进一步提升，县域经济竞相发展，城乡区域发展协调性明显增强。地区生产总值跨越 2000 亿元大关。

——改革开放取得新突破。产权制度改革和要素市场化配置

改革等重要领域、关键环节改革取得新进展，市场化、法治化、国际化营商环境水平显著提升。开放型经济加快发展，跨区域合作深度拓展，利用国际国内两个市场两种资源能力明显增强。

——社会文明程度达到新高度。社会主义核心价值观更加深入人心，人民群众思想道德素质、科学文化素质、身心健康素质明显提高，全国文明城市创建取得重大成效。全国社会信用体系建设示范城市作用进一步显现。公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，文旅产业实现突破性发展，优秀文化产品不断涌现，文化软实力不断增强。

——生态文明建设取得新成效。“两山”理念更加深入人心，生态保护和绿色发展取得显著成效，鄂东南生态屏障进一步巩固。资源能源利用效率大幅提高，单位 **GDP** 能耗持续下降，主要污染物减排持续推进，空气质量综合指数稳居全省前列，生态文明制度体系更加完善，城乡人居环境实现根本性改善，绿色生产生活方式加快形成。

——民生福祉达到新水平。就业结构性矛盾有效化解，居民收入增长和经济增长基本同步，城乡居民生活水平差距持续缩小。基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，疾控体系改革和公共卫生体系建设取得显著成效。脱贫攻坚成果巩固提升，乡村振兴战略全面推进。

——市域治理效能得到新提升。社会主义民主法治更加健全，

社会公平正义进一步彰显，行政效率和公信力显著提升，防范化解重大风险能力和应急处置能力明显增强，自然灾害防御水平明显提升。党建引领的自治、法治、德治相结合的基层治理体系进一步完善，共建、共治、共享的社会治理格局基本形成，群众自觉、自发、自主、自动解决问题意识显著增强，市域治理体制机制更加完善。

咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2021年	2022年	2023年
1.地区生产总值（GDP）	1,750.00	1,875.57	1,819.20
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,990.00	38,366.00	40,361.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	18,534.00	20,017.00	21,609.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	150.87	152.17	169.82
4.1一般公共预算收入	94.09	96.03	106.97
其中：地方税收收入	72.68	69.12	77.89
非税收入	21.41	26.91	29.08
4.2政府性基金收入	84.33	69.63	81.31
其中：国有土地使用权出让收入	78.79	61.81	72.48
5.地方财政总支出	359.32	434.14	420.96
5.1一般公共预算支出	278.48	304.69	315.57
5.2政府性基金支出	80.84	129.45	105.39
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	61.73	45.15	54.89

2.赤壁市

咸安区，隶属于湖北省咸宁市，位于湖北省东南部，东接阳新，南连崇阳，西邻赤壁，北靠江夏，东南与通山接壤，

西北与嘉鱼毗邻。区地理坐标为东经 114°06'-114°43'，北 29°39'-30°02'。东西宽 58 千米，南北长 41 千米，总面积 1503.8 平方千米。咸安区辖汀泗桥镇、桂花镇、马桥镇、高桥镇、双溪桥镇、贺胜桥镇、横沟桥镇、官埠桥镇、向阳湖镇、大幕乡、永安街道、浮山街道、温泉街道等 9 镇 1 乡 3 个街道。有 138 个建制村，29 个城市社区、12 个集镇社区。

咸安区财政经济数据

单位：亿元

项目	2021年	2022年	2023年
1.地区生产总值（GDP）	361.45	447	453.52
2.城镇居民人均可支配收入（元）	40,755.00	43,200.00	46250
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,257.00	22,200.00	23693
4.地方财政总收入	58.49	73.03	72.81
4.1 地方公共预算收入	43.37	49	58.25
4.2 政府性基金收入	15.12	24.03	14.56
5.地方财政总支出	58.49	73.03	72.81
5.1 一般公共预算支出	43.37	49	58.25
5.2 政府性基金支出	15.12	24.03	14.56

咸安区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2023年限额	2023年余额
咸宁市	254.25	238.10
其中：市本级	64.58	58.28
咸安区	29.52	28.51

咸安区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2023年
3 年期	0.50
5 年期	3.62
7 年期	3.55
10 年期	4.20
15 年期	11.46
20 年期	4.24
30 年期	0.95

二、债券情况

2025 年债券情况：2022 年咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程地方专项债券发行 30,000.00 万元，本次拟发行地方专项债券 15,000.00 万元。

债券名称	咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程专项债券
债券发行规模	45,000.00 万元
债券发行期限	10 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年支付一次利息，第 6-10 年每年偿还本金的 20%

三、项目情况

（一）项目概况

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程已经通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程概况

项目名称	项目位置	建设内容	总投资 (万元)	项目实施方
咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程	咸安区桂花镇	拟一体化保护和修复的咸安区向阳湖山水林田湖草沙工程总面积约 2521.15 万平方米（约 37798 亩），建设内容主要包括： ①农用地综合整治：农田生态整治约 287.63 公顷；提质改造“旱改水”约 15.18 公顷；耕地占补平衡约 339.26 公顷； ②建设用地综合整治：村庄拆迁 202568 平方米，集并新建约 67967.34 平方米；村庄环境整治 220 户；道路提档升级长 38.57 公里； ③生态保护修复和环境整治：景观提升淦河、北洪港长 15 公里；景观提升王家寨湖、章家湖长 5 公里；水环境生态修复面积约 333.34 公顷；升级改造向阳湖文化遗址公园约 6.67 公顷。（景观提升淦河、北洪港，景观提升王家寨湖、章家湖工程虽然名称带有景观提升，但其建设内容基本上都为生态修复工程） 同时配套建设相关附属设施	63243.91	咸安区自然资源和规划局

（二）分年度投资计划

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程

分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	总投资使用计划	63,243.91	25,471.16	15,858.00	10,858.00	11,056.75
1.1	建设投资	60,012.16	25,012.16	15000.00	10000.00	10000.00
1.2	建设期利息	3,186.75	429.00	858.00	858.00	1,041.75
1.3	债券发行费用	45.00	30.00	0.00	0.00	15.00
2	资金筹措及使用	63,243.91	25,471.16	15,858.00	10,858.00	11,056.75
2.1	自有资金	18,243.91	18,243.91	0.00	0.00	0.00
2.1.1	用于建设投资	15,012.16	15,012.16	0.00	0.00	0.00
2.1.2	用于建设期利息	3,186.75	429.00	858.00	858.00	1,041.75
2.1.3	用于债券发行费用	45.00	30.00	0.00	0.00	15.00
2.2	债券资金	45,000.00	30,000.00	0.00	0.00	15000.00
2.2.1	用于建设投资	45,000.00	20,000.00	5000.00	5000.00	15000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资金余额（1-2）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自筹资金	专项债券融资	
咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程	2025 年 12 月	63243.91	63243.91	18,243.91	45,000.00	54,804.00

四、资金平衡

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程

融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	专项债券															
1.1	期初债券余额		0.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	33,000.00	27,000.00	21,000.00	12,000.00	9,000.00	6,000.00	3,000.00
1.1.1	本年发债	45,000.00	30,000.00	0.00	0.00	15,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.2	本年应计利息	9,804.00	429.00	858.00	858.00	1,041.75	1,225.50	1,225.50	1,139.70	968.10	796.50	588.15	343.05	183.75	110.25	36.75
1.2	当期还本付息	54,804.00	429.00	858.00	858.00	1,041.75	1,225.50	1,225.50	7,139.70	6,968.10	6,796.50	9,588.15	9,343.05	3,183.75	3,110.25	3,036.75
1.2.1	其中：还本	45,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	9,000.00	9,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
1.2.2	付息	9,804.00	429.00	858.00	858.00	1,041.75	1,225.50	1,225.50	1,139.70	968.10	796.50	588.15	343.05	183.75	110.25	36.75
1.3	期末债券余额		30,000.00	30,000.00	30,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	39,000.00	27,000.00	21,000.00	12,000.00	3,000.00	6,000.00	3,000.00	0.00

咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程	18,243.91	30,989.11	63243.91	45,000.00	9,804.00	1.66

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.66，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北智心会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定咸安区向阳湖山水林田湖草沙一体化保护和修复工程专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

根据本项目的实际情况，并结合该地区基础设施建设、城市经济发展的现状和规划情况，预测本项目风险因素主要体现在以下几个方面：

（一）工期建设风险

项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响

工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁、施工管理混乱，导致成本增加、超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

（二）运营管理风险

运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三，合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，

及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强医院信用，提升医院综合能力。

（三）资金管控风险

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）投资收益风险

对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平

衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

（五）逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先，市政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体系，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

七、主管部门责任

咸宁市咸安区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

咸宁市咸安区自然资源和规划局是本项目的项目主管部门及实施单位，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进

行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

中共湖北省委关于制定全省《国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中强调，践行绿水青山就是金山银山理念，深入实施可持续发展战略，坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主，守住自然生态安全边界，更加注重生态修复、环境保护、绿色发展的系统性整体性协同性，促进经济社会发展全面绿色转型，建设人与自然和谐共生的美丽湖北。

2021年《咸宁市政府工作报告》中要求践行“两山”理念，统筹山水林田湖草一体化保护和修复，建设人与自然和谐共生的美丽咸宁，让咸宁“颜值”“价值”更高，“气质”“内涵”更佳。强化国土空间规划和用途管控，落实生态保护红线、永久基本农田保护线和城镇开发边界线，抓好长江岸线“留白”“留绿”功能恢复。实施生态产品提质增值工程，开展“两山”转化路径试点示范。确保创建国家级生态文明建设示范市，争创“无废咸

宁”建设试点。统筹推进“三水共治”强化河湖库长制，稳步推行林长制。

咸安区党委、政府深入贯彻落实党的十九届六中全会精神和习近平总书记视察湖北重要讲话精神，牢记总书记“三个必须”“三个不能”“三个坚定不移”等重要论述，按照“20字方针”和“五个振兴”要求，抓重点、补短板、强弱项，加快推进山水林田湖草一体化保护和修复工程，因地制宜探索山水林田湖草一体化保护和修复与生态旅游、产业发展、乡村振兴之间的融合发展新路径，着力打造具有咸安特色的山水林田湖草一体化保护和修复“咸安样板”。为此，咸安区自然资源和规划局发起了咸安区向阳湖山水林田湖草一体化保护和修复工程。

本项目收入主要来源于新增耕地的补充耕地指标交易收入，项目新增耕地面积 311.5627 公顷（4673.44 亩）。根据 2016 年 3 月湖北省出台《湖北省补充耕地指标交易管理暂行办法》，截至 2024 年 4 季度，我省已进行多批次耕地占补指标交易，根据 2024 年 3 季度的咸安区第一批次补充耕地指标交易数据，本项目秉承保守估计原则，预估交易均价为 29.0 万元/亩。项目年运营成本费用包括：人员工资福利、利息支出。本项目从资金平衡角度分析，经营活动净现金流入 84369.34 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.66。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

2.项目投资合规性与项目成熟度分析

本项目已依法办理了可研、初步设计、用地预审、环境影响评价等行政审批手续。本项目符合国家产业政策，属于国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2011 本）（修正）》鼓励类项目。项目不属于专项债券项目“负面清单”。项目属于重大基础设施建设项目，是践行湖北省“十四五”规划和“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念、促进地方经济社会可持续发展的重要举措，项目建设单位立足咸安区的区位交通和区位优势，提出“咸安区向阳湖山水林田湖草一体化保护和修复工程”。项目建设符合《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》等规划要求，咸安区向阳湖山水林田湖草一体化保护和修复工程的实施，可以推动咸安区生态文明的发展，促进咸安区经济发展，更好地满足人民群众对美好生活的需求都具有重大意义。项目被纳入咸安区城市建设总体规划，项目设计工作基本完成，具备建设的基本条件。

3.项目资金来源与到位可行性分析

项目考虑建设期利息及手续费后的总投资 63,243.91 万元，其中工程费用 50,253.98 万元、设备购置费用 250.13 万元、工程建设其他费用 3273.23 万元、基本预备费 1,266.98 万元、后期管护费用 1,767.84 万元，项目管理费用 3,200.00 万元，建设期利息 3,186.75 万元、债券发行费用 45.00 万元。项目使用财政资金 18,243.91 万元、专项债券 45,000.00 万元。项目是咸宁市咸安区重点工程，预算内资金有保障。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目收入主要来源于新增耕地的补充耕地指标交易收入，项目新增耕地面积 311.5627 公顷（4673.44 亩）。根据 2016 年 3 月湖北省出台《湖北省补充耕地指标交易管理暂行办法》，截至 2024 年 4 季度，我省已进行多批次耕地占补指标交易，根据 2024 年 3 季度的咸安区第一批次补充耕地指标交易数据，本项目秉承保守估计原则，预估交易均价为 29.0 万元/亩。项目年运营成本费用包括：人员工资福利、利息支出。本项目从资金平衡角度分析，经营活动现金净流入 84,369.34 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.66。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。

5.债券资金需求合理性分析

本项目动态总投资 63,243.91 万元，建设资金来源为财政安排资金 18,243.91 万元、专项债券资金 45,000.00 万元。本项目开工建设，群众对项目期望极大，由于前期建设对资金的占用较大，在项目建设中需要部分专项债券资金给予支持。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

该项目符合国家、省、市的发展规划和产业政策，项目实施的政策可行，本项目社会效益明显，政府支持力度大。本项目建成后将成为区域的文化休闲旅游中心，同时承担着咸安区耕地占补平衡的功能。项目建设是实施咸安区综合规划、城市总体规划的需要，是大力发展绿色产业，提升咸安区城市知名度，改善人

民生活条件的需要，也是构建和谐社会的需要。项目偿债能力较强，地方政府准备充分。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。项目运营收益形成的收入将专项用于偿还专项债券的本息，项目建设期用于偿还专项债券利息的资金由本级财政从政府性基金中先行支付。

7.绩效目标合理性分析

本项目建设是必要的、及时的。项目建设条件具备，技术上可行，社会效益显著，绩效目标充分考虑了各种不利因素，制定了相应应对风险措施，绩效目标合理。

江岸区谌家矶城中村综合改造项目 专项债券信息披露文件

一、区域情况

1.湖北省

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬 29°01'53"-33°6'47"、东经 108°21'42"-116°07'50"之间，东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米，总面积 18.59 万平方千米，占中国总面积的 1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占 56%，丘陵占 24%，平原湖区占 20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止 2023 年 12 月 31 日，湖北省辖 12 个地级市、1 个自治州，39 个市辖区、26 个县级市、37 个县（其中 2 个自治县）、1 个林区，截至 2024 年初，湖北省常住人口 5,838.00 万人。

2021 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,050.00 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 113.00 亿元，转移性收入预算安排 3,880.00 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 849.1 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 8,001.00 亿元，转移性支出预算安排 79

亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,204 亿元，转移性支出预算安排 3,632 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 3.1 亿元，地方政府一般债券转贷支出预算安排 849.1 亿元。

2022 年，全省地方一般公共预算收入预算安排 3,281 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 175 亿元，转移性收入预算安排 6,274 亿元，地方政府一般债券收入预算安排 781 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 8,626 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1,444 亿元，转移性支出预算安排 5,006 亿元，地方政府一般债券还本支出预算安排 38 亿元。

2023 年，全省地方一般公共预算收入预算安排为 3,609 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排为 174 亿元，转移性收入预算安排为 6,035 亿元；地方政府一般债券收入预算安排为 912 亿元。全省一般公共预算支出预算安排为 9,144 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排为 1,607 亿元。在转移性支出上，预算安排为 4,607 亿元；地方政府一般债券还本支出预算安排为 7 亿元。此外，地方政府一般债券转贷支出预算安排为 903 亿元。

2024 年，湖北省地方一般公共预算收入预算安排为 3,937 亿元，同比增长 6.6%，创历史新高。其中，税收收入约为 2,652 亿元，同比下降约 0.8%；非税收入约为 1,285 亿元，同比增长约 26%。

2.武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城

市,全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽,总面积 8,569.15 平方公里,2022 年末常住人口 1,373.9 万人。武汉位于东经 113°41′~115°05′,北纬 29°58′~31°22′,在平面直角坐标上,东西最大横距为 134 千米,南北最大纵距为 155 千米,是我国经济地理的中心,地理区位优势明显,具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2023 年,全市地区生产总值(GDP)为 20,011.65 亿元,按不变价格计算,比上年增长 5.7%。分产业看,第一产业增加值 474.38 亿元,增长 4.2%;第二产业增加值 6,800.91 亿元,增长 5.1%;第三产业增加值 12,736.36 亿元,增长 6.2%。全市三次产业结构调整为 2.4:34:63.6,其中,第三产业占 GDP 比重比上年提升 1.7 个百分点。

2024 年,武汉市地区生产总值达到了 21,106.23 亿元,按不变价格计算,比上年增长 5.2%。在产业结构方面,武汉市进行了积极的调整,具体表现为:第一产业增加值 506.82 亿元,增长 2.6%,在地区生产总值中的比重为 2.4%。农业生产形势稳定,农林牧渔业总产值达到 897.75 亿元,比上年增长 3.3%。粮食生产再获丰收,蔬菜及食用菌产量增速加快,畜牧业生产稳定增长。第二产业增加值 6,584.45 亿元,增长 3.5%,在地区生产总值中的比重为 31.2%。武汉市加快推进新型工业化,规模以上工业增加值比上年增长 4.6%,其中,“三电”行业(电子设备、电力、电气制造)贡献显著,增加值分别实现高速增长。新质生产力加快形成,高技术制造业增加值增长 23.7%,占规模以上工业增加值的比重比上年提高 2.7 个百分点。第三产业增加值 14,014.96 亿元,增长 6.1%,在地区生产总值中的比重达到 66.4%。

武汉市财政自给能力较强,2022-2024 年财政收入持续稳定增长,专项债务规模与财政收支规模相匹配,债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表 1-1:

表 1-1 2022-2024 年武汉市经济基本情况表

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值	18, 866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58, 449	61693	64346
3.农村居民人均可支配收入（元）	29, 304	31560	33529
4.地方财政总收入	/	/	
4.1 地方公共预算收入	1, 504.74	1, 601.20	1, 667.30
其中：税收收入	1, 239.56	1, 298.35	1, 223.60
非税收入	265.18	302.85	443.70
4.2 政府性基金收入	1, 330.42	1,288.76	/
其中：国有土地出让收入	1, 143.09	1,035.38	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	2, 227.24	2,204.08	/
5.2 政府性基金支出	2, 051.74	1,627.56	/

3.江岸区基本情况

江岸区，隶属湖北省武汉市，因长江岸线纵贯全境而得名，地处武汉市长江北岸、汉口东部，东邻黄陂区，南濒长江与武昌区、洪山区隔江相望，西与江汉区接壤，北与东西湖区相连，介于东经 114°13′至 114°23′，北纬 30°34′至 30°39′之间，常住人口 108.86 万人；户籍人口 73.11 万人。下辖 16 个街道，另辖百步亭花园社区，江岸区人民政府驻塔子湖街道兴业路 145 号，面积 70.25 平方千米。

表 1-2 武汉市江岸区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1,528.94	1,625.35	1,700.91
一般公共预算收入（亿元）	184.57	199.06	199.18
地方一般公共预算收入（亿元）	104.38	117.24	114.18
一般公共预算支出（亿元）	91.04	87.74	76.17
地方一般公共预算支出（亿元）	/	/	/
政府性基金收入（亿元）	70.00	50.46	/
政府性基金支出（亿元）	69.69	35.68	/
政府债券余额（亿元）	174.08	235.20	173.44

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
武汉市	5,930.66	5,761.75
其中：市本级	2,940.50	2,883.03
江岸区	174.93	173.44

二、债券情况

江岸区谌家矶城中村综合改造项目 2025 年拟发行专项债券 75,000.00 万元，分两次发行，本次拟发行 30,000.00 万元，详细情况如下：

债券名称	江岸区谌家矶城中村综合改造项目政府专项债券
债券发行规模	30,000.00 万元
债券发行期限	7 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	每年支付一次利息，债券到期一次性偿还本金

三、项目情况

(一) 项目概况

1. 项目名称

江岸区谌家矶城中村综合改造项目。

本项还建房根据招标情况由都市产业集团进行代建，还建房备案名称为江岸区谌家矶还建住宅及配套设施项目，而项目为片区开发项目，建设内容不仅安置住房、还有征地拆迁及必要的配套基础设施建设等，故和备案证有所不一致。

2. 项目建设地点与内容

表 3-1 江岸区谌家矶城中村综合改造项目基本情况

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
江岸区谌家矶城中村综合改造项目	位于江岸区谌家矶，紧邻三环线。东北临三环线，西南临沿江大道。包括朱家河村、新建村、先锋村、平安铺村四村。	项目范围内建设内容含征地拆迁、安置住房筹集、必要的配套基础设施建设等。	规划总用地面积为 373.65 公顷 (5,604.75 亩)，需拆迁安置 2,515 户，需拆迁房屋面积 133.88 万平方米（其中：个人房屋面积 68.74 万平方米，集体厂房面积 65.14 万平方米）。

表 3-2 江岸区谌家矶城中村综合改造项目基本情况

项目名称	项目地址	本项目实施情况			棚改批复情况		
		征拆户数 (户)	征拆面积 (m ²)	建设面积 (m ²)	征拆户数 (户)	征拆面积 (m ²)	建设面积 (m ²)
江岸区谌家矶城中村综合改造项目	位于江岸区谌家矶，紧邻三环线。东北临三环线，西南临沿江大道。包括朱家河村、新建村、先锋村、平安铺村四村。	2,515	133.88 万	630,700.00	2,515	133.88 万	/

(二) 分年度投资计划

表 3-3 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计									
			2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年度	2025 年
分年投资计划											
一	总投资	1,425,800.00	141,500.00	110,110.00	97,362.00	262,966.05	205,307.85	32,333.74	25,510.80	108,677.40	442,032.16
1	静态投资	1,289,040.95	141,071.53	104,441.97	87,754.90	248,221.78	185,309.62	10,656.34	3,833.40	87,000.00	420,751.43
2	利息	136,069.05	341.48	5,558.03	9,514.10	14,519.28	19,898.23	21,677.40	21,677.40	21,677.40	21,205.73
3	发行费	690.00	87.00	110.00	93.00	225.00	100.00				75.00
二	资金筹措	1,425,800.00	141,500.00	110,110.00	97,362.00	262,966.05	205,307.85	32,333.74	25,510.80	108,677.40	442,032.16
1	资本金	735,800.00	54,500.00	110.00	4,362.00	37,966.05	105,307.85	32,333.74	25,510.80	108,677.40	367,032.16
1.1	财政安排资金	735,800.00	54,500.00	110.00	4,362.00	37,966.05	105,307.85	32,333.74	25,510.80	108,677.40	367,032.16
1.2	单位自筹资金	0.00									
2	融资资金	690,000.00	87,000.00	110,000.00	93,000.00	225,000.00	100,000.00	0.00	0.00	0.00	75,000.00
2.1	专项债券资金	690,000.00	87,000.00	110,000.00	93,000.00	225,000.00	100,000.00	0.00	0.00	0.00	75,000.00
2.2	项目单位市场化融资										

（三）项目资金来源及到位情况

本项目总投资 1,425,800.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 735,800.00 万元、专项债券资金 690,000.00 万元。截止目前本项目累计发行专项债券资金 615,000.00 万元，本次拟发行 30,000.00 万元。

本项目资本金共计 735,800.00 万元，已到位资本金 538,721.57 万元。

四、资金平衡

募投项目债券融资还本付息情况

金额单位：万元

序号	项目	利率 (%)	合计	计算期						
				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	借款及还本付息									
1.1	年初本息余额				87,000.00	197,000.00	290,000.00	515,000.00	615,000.00	615,000.00
1.2	本年借款		690,000.00	87,000.00	110,000.00	93,000.00	225,000.00	100,000.00	0.00	0.00
1.3	本年应计利息		177,207.90	341.48	5,558.03	9,514.10	14,519.28	19,898.23	21,677.40	21,677.40
1.4	本年还本付息		867,207.90	341.48	5,558.03	9,514.10	14,519.28	19,898.23	21,677.40	21,677.40
1.4.1	本年还本		690,000.00							
1.4.2	本年付息		177,207.90	341.48	5,558.03	9,514.10	14,519.28	19,898.23	21,677.40	21,677.40
1.5	年末本息余额			87,000.00	197,000.00	290,000.00	515,000.00	615,000.00	615,000.00	615,000.00

续上表

序号	项目	利率 (%)	计算期								
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	借款及还本付息										
1.1	年初本息余额		615,000.00	615,000.00	590,000.00	497,000.00	185,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
1.2	本年借款		0.00	75,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	本年应计利息		21,677.40	21,205.73	18,372.00	13,025.35	3,756.50	1,710.00	1,710.00	1,710.00	855.00
1.4	本年还本付息		21,677.40	121,205.73	111,372.00	325,025.35	113,756.50	1,710.00	1,710.00	1,710.00	75,855.00

1.4.1	本年还本			100,000.00	93,000.00	312,000.00	110,000.00	0.00	0.00	0.00	75,000.00
1.4.2	本年付息		21,677.40	21,205.73	18,372.00	13,025.35	3,756.50	1,710.00	1,710.00	1,710.00	855.00
1.5	年末本息余额		615,000.00	590,000.00	497,000.00	185,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	0.00

募投项目项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
江岸区谌家矶城中村综合改造项目	1,460,270.88	867,207.90	690,000.00	1.68

结论：综上所述，江岸区谌家矶城中村综合改造项目预计项目专项债收益对融资本息覆盖倍数为 1.68，收益完全可以覆盖融资本息。同时，江岸区谌家矶城中村综合改造项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

公司认为本期基础设施建设专项债券到期不能偿还的风险较低，评定江岸区谌家矶城中村综合改造项目专项债券的信用等级为。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

（3）被征收房屋存在抵质押风险

项目涉及的征收户数多，少量被征收房屋可能存在抵质押情况，房屋灭失直接关系到债权能否实现。

（4）建设风险

安置住房及基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失，情况严重时，可能使工程进度无法竣工或项目停工待建。此外，工程建设期间的质量保障问题也会构成一定风险。

（5）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2.对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本批项目为政府投资项目，建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用、资产运作不当而影响群

众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

其次，加强项目各方沟通。建设方应与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

第三，加强资金统筹。改革棚改资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为棚改专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

首先，需对城市棚户区房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。

其次，项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

第三，加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作引发的影响区域稳定与和谐。

第四，坚持信息公开和公众参与。公开建设征地征收补偿标准及安置方式等详细信息，并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

第五，成立市政府领导下，各区政府、发展改革、自然规划、城

乡建设、住房保障、财政、土地储备等部门单位为成员的棚改项目协调推进领导小组，对每一个棚改项目，从取得土地储备规划要点、征地拆迁、安置房保障、办理土地储备权证、取得规划条件、取得土地供应批复、发布供地公告、完成土地出让等环节，逐一梳理存在的问题和困难，列出问题清单和责任清单，由责任部门依法限时办结，加快土地收购、储备、整理、出让进度，统筹地上地下空间利用，严格实行净地出让，促进土地集约高效利用。

（3）被征收房屋存在抵质押风险的控制措施

首先，通过征收决定、征收补偿方案的公示，告知被征收人以及房屋抵（质）押权人房屋被征收信息及补偿方式。通过双方订立合同方式解决，也可由受让人代为清偿债务，消灭债权债务关系。

其次，在项目推进中，通过严格依法、正当程序、合理补偿解除抵质押状况，确保腾空的土地产权归属于土地储备机构、不存在他项权项。

（4）工程建设风险的控制措施

首先，工程建设风险应以事前控制与防范为主。施工前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面管理。制定精细化施工组织设计、完善资源供应计划等施工措施。

其次，对按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

(5) 不可抗力风险的控制措施

在项目的运营过程中，由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期的风险即不可抗力风险，可通过购买保险以规避和转移。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

(1) 成本超支风险

谨防由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。严格按照相应标准赔偿、征收房屋土地。

(2) 方案规划风险

项目规划方案中若未进行科学合理规划统筹考虑，或未体现适时的土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。

(3) 招商风险

前期宣传活动不足，对地块的推介力度不够，可能导致项目供地不及时，使得储备地块长期闲置，无法实现地块的增值。

2.对该类风险的控制措施

(1) 成本超支风险的控制措施

加强和区政府衔接，依法合理控制项目征收补偿单价，控制项目投资。加快项目征收进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。对无证房子制定明确可行的统一补偿标准；加大控违力度，对恶意违章建筑坚决不予补偿。

(2) 方案规划风险的控制措施

委托市规划设计院开展规划设计工作，根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。

（3）招商风险的控制措施

建立长效土地推介机制，对每年拟供应的地块进行推介。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下申请发行债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（三）敏感性分析

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利息变动影响债券还本付息的因素在-10.00%~10.00%范围内变动的情况下，债券本息覆盖倍数仍然 >1 。所以该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

七、主管部门责任

武汉市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级发行棚改专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区发行棚改专项债券需求，做好棚改专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

武汉市土地整理储备中心负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区发行棚户区改造专项债券

项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

八、事前绩效评估

（一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

（二）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

（1）项目建设是解决棚户区房屋安全隐患的需要

棚户区环境的优劣与居民的生活息息相关，不仅体现着棚户区居民的生活质量，更加体现着一个城市的文明。项目区内存在着大量使用年限久、安全隐患多、配套不齐全的房屋。这些问题不仅给棚户区居民生活带来了极大的不便，影响美观的同时还存在着不小的安全隐患，本项目根据需要对项目区内进行综合改造。本项目的实施不仅解决了项目区内居民的生活安全隐患，同时改善了居民生活环境，提升了城市形象。

（2）项目建设是促进江岸区经济社会发展的需要

城市环境形象是一个城市实现可持续发展的重要保证，是推动招商引资、推进城市经济社会健康发展的必要条件。搞好环境综合整治

是提升城市品位，促进对外开放的重要措施。当今的区域经济发展、综合实力提升，越来越离不开环境优化。优美的环境是资源、是财富，更是竞争力。只有像经营品牌一样经营好城市环境，才可能在更大范围内配置资源，集聚人流、物流、资金流，走出一条环境保护与经济发展的双赢之路。该项目实施后，会增加该片区的吸引力，增加了就业机会，极大优化片区的城市形象和经济业态。本项目对棚户区进行综合改造，展现武汉这座城市新新活力同时，也能为第三产业特别是房地产业、商贸业、现代物流业、现代服务业及旅游业的发展创造良好发展环境。环境提升了，人流量会大大增加，有人的地方就有消费，为当地经济带来一定增长。本项目的建设将优化江岸区的城市形象和经济业态，对江岸区乃至武汉市的税收和就业产生积极的影响，实现联动发展和互利共赢的目标，树立江岸区良好形象，促进区域经济发展。

（3）项目建设是改善棚户区居住环境，优化居民生活品质的需要

人们对社会文明进步的追求热情不断高涨，对资源节约、生态保护、环境友好、健康安全的向往和愿望越来越强烈，对影响人居环境“脏乱差”问题越来越反感，对加强社会管理、加速实现城乡环境“净化、绿化、美化、无害化、规范化、秩序化”等的呼声越来越响亮。小区环境脏乱差、漏水问题难解决、居民满意度低等问题，严重影响居民生活环境和城市发展。城市环境不仅与城市形象密切相关，还直接关系到群众的生活质量，更能体现一个城市的管理水平和文明素

质。本项目的实施将通过整体规划，综合改造，全面改善原有的棚户区环境，提供便捷、舒适、安静的生活环境，从而提高居民的幸福感。

2.项目实施的公益性

本项目有助于改善群众特别是低收入群众住房的困难问题。同时本项目的建设有助于改善部分居民的生活条件，创造良好的城镇居住环境，为城市创造一个良好的人居形象，对城市长远发展有较大的帮助。

3.项目实施的收益性

本项目将通过法定程序确定社会主体项目实施。项目改造完成后，相关收入将通过合法程序优先保障偿还专项债券本息。本项目收益主要来源于棚户区改造所取得的土地出让收益。

本单位认为上述收益项目完全合理合规，且项目收益能够完全覆盖发行债券本息。

综上所述，项目建设具有非常显著的必要性、公益性和收益性。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目符合国家及地方相关棚户区改造政策，同时，本项目各项手续齐全，完全符合相关法律法规及政策。

本项目居民意愿高，愿望强烈，配合度高，实施难度较小；本项目前期自有资金充足，到位及时。综合来看，本项目具有较高的成熟度。

（四）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资的资本金结合实际情况，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，计划项目总投资的 51.61%以资本金形式注入，另 48.39%的资金通过发行专项债券筹集。本项目将根据项目进度计划及资金需求于 2016- 2025 年期间逐步落实到位、投入使用。同时本项目将设立项目专用账户，坚持按时到账、专款专用的原则保障资金到位和使用。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源土地出让收入，符合相关国家政策法律，且具有较大的常规性、普遍性，是完全合理合规的。

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）等规定，本项目的收入来源于本项目腾空的国有土地使用权出让收入，项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算管理。棚改专项债券的还本、付息、发行费用等纳入政府基金支出预算管理，实行“收支两条线”。

（六）债券资金需求合理性

本项目计划发行债券资金为 690,000.00 万元进行筹集，占总投资的 48.39%，符合国家关于债券发行资金不得超过总投资 80%的要求，且能够较好的满足后期还本付息要求，十分合理。

本项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配，债券资金用途符合相关规定。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目债券七年期按年支付利息、十年期按半年支付利息，到期偿还本金。本项目风险主要来自土地出让收入的不确定性，本单位认为武汉市是国家区域中心城市，经济发展位居中部地区前列，经济发展体量和潜力都十分巨大，且本项目的预测方法具有科学性。因此项目风险是较小的。

（八）绩效目标合理性

截至目前，该项目已完成征收面积 127.03 万方，剩余征收面积约 6.85 万方。还建房 H1-H4 四个地块均已建成。建设时间较为充裕，实施难度较小，目标较易达成。