新建宜昌至涪陵高速铁路

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506322 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：武汉市武昌区友谊大道 303 号水岸国际 K6-1 栋 25 楼 2520、2521 室
电话：027-87250866　　邮编：430061

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
1.项目建设地点与内容 2
（三）投资估算与资金筹措 2
1.项目投资估算依据 2
2.项目投资估算 3
3.项目资金筹措 5
（四）资金的充足性 15
1.项目收入 15
2.项目成本费用 28
3.项目税费 38
4.财务费用 53
5.项目模拟利润表 63
6.项目预期收益与融资平衡情况 75
（五）压力测试 95
二、评价结论 97

新建宜昌至涪陵高速铁路
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506322 号

我们接受委托，对新建宜昌至涪陵高速铁路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：	宜昌水运新通道投资有限公司（曾用名：宜昌市轨道交通投资发展有限公司）
法定代表人/负责人：	陈圣伟
注册资本：	50,000 万人民币
地址：	宜昌市伍家岗区沿江大道 189 号
统一社会信用代码：	91420500343446450X
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，自有资金投资的资产管理服务，园区管理服务，企业总部管理，对外承包工程，工程管理服务，国内货物运输代理，国内集装箱货物运输代理，铁路运输辅助活动，广告发布，票务代理服务，租赁服务（不含许可类租赁服务），陆地管道运输，成品油仓储（不含危险化学品），成品油批发（不含危险化学品）。（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：港口经营，公共铁路运输，铁路机车车辆维修，成品油零售（不含危险化学品），特种设备安装改造修理。（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：	股东 1：宜昌城市发展投资集团有限公司，认缴出资额：30000 万（占 60%）； 股东 2：宜昌城发投资集团有限公司，认缴出资额：20000 万（占 40%）。
行业主管部门：	宜昌市人民政府
建设单位名称	长江沿岸铁路集团股份有限公司

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

新建宜昌至涪陵高速铁路（湖北段）新建正线长 330.121km，设车站 7 座：长阳东、五峰、后河、鹤峰站、木栗站、恩施南站、利川站，其中利川站与既有站并站，木栗站为越行站，平均站间距 43.133km。线路所 3 座：陈家湾、闵家冲、金巴岭线路所，其中闵家冲、金巴岭线路所在建。新建正线特大、大中桥共 108 座 54.392km，正线隧道 74 座 258.03km，桥隧占比 94.6%。正线路基长 17.722km，占线路比例为 5.4%。

其中新建宜昌至涪陵高速铁路（市本级）建设正线（含联络线）长度 17.639km，包括伍家岗区 9.783km，点军区 7.856km。宜都段建设正线长度为 9.972km，长阳段建设正线长度为 471.34km，五峰段建设正线长度为 81.70km。

本项目（市本级段）建设周期 6 年（72 个月），自 2024 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日止。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕

43 号）；

（2）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）；

（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 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

（5）国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号）；

（6）湖北省财政厅《省财政厅关于专项债券申报发行有关工作的通知》（鄂财预发〔2018〕29 号）；

（7）《关于组织申报 2023 年地方政府专项债券项目的通知》。

2.项目投资估算

依据《国铁集团湖北省人民政府重庆市人民政府关于新建宜昌至涪陵高速铁路初步设计的批复》（铁鉴函〔2024〕394 号）及《关于新建宜昌至涪陵高速铁路项目总投资说明》，本项目（市本级段）总投资为 130.45 亿元，根据项目发行专项债实际情况对建设期利息进行调整。本项目（市本级段）调整后总投资为 1,373,856.50 万元，其中：建设投资 1,304,500.00 万元；债券发行兑付费用 798.00 万元，建设期利息 68,558.50 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	费用项目名称	湖北省	其中：宜昌市	市本级	宜都市	长阳土家族自治县	五峰土家族自治县
一	建设投资	8,590,000.00	13,804,292.30	1,304,500.00	296,000.00	10,361,400.00	1,842,392.30
二	建设期利息		516,373.28	68,558.50	7,840.00	398,494.20	41,480.58
三	债券发行费用		1,855.00	798.00	61.00	296.00	700.00
四	铺底流动资金		7,800.00			7,800.00	
五	概算总额	8,590,000.00	14,330,320.58	1,373,856.50	303,901.00	10,767,990.20	1,884,572.88

项目投资估算明细表

单位：万元

章别	费用项目名称	估算价值合计（万元）	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	建设投资	13,804,292.30	5,153,692.30	1,855,000.00		6,795,600.00	
1	宜昌市	13,804,292.30	5,153,692.30	1,855,000.00		6,795,600.00	
1.1	市本级	1,304,500.00	506,500.00	798,000.00			
1.2	宜都	296,000.00	235,000.00	61,000.00			
1.3	长阳	10,361,400.00	3,269,800.00	296,000.00		6,795,600.00	
1.4	五峰	1,842,392.30	1,142,392.30	700,000.00			
二	建设期利息	513,539.27	513,539.27				
1	宜昌市	513,539.27	513,539.27				

章别	费用项目名称	估算价值合计（万元）	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			
1.1	市本级	68,558.50	68,558.50				
1.2	宜都	7,840.00	7,840.00				
1.3	长阳	398,494.20	398,494.20				
1.4	五峰	41,480.58	41,480.58				
三	债券发行费用	1,855.00	1,855.00				
1	宜昌市	1,855.00	1,855.00				
1.1	市本级	798.00	798.00				
1.2	宜都	61.00	61.00				
1.3	长阳	296.00	296.00				
1.4	五峰	700.00	700.00				
四	铺底流动资金	7,800.00	7,800.00				
1	宜昌市	7,800.00	7,800.00				
1.1	市本级	\					
1.2	宜都	\					
1.3	长阳	7,800.00	7,800.00				
1.4	五峰	\					
概算总额		14,330,320.58	5,679,720.58	1,855,000.00		6,795,600.00	

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

宜昌市整段总投资14,330,320.58万元，资金来源为项目单位自筹资金5,679,720.58万元，占比40.00%；专项债券资金1,855,000.00

万元，占比 13.00%；市场化融资 6,795,600.00 万元，占比 47.00%。

其中：

市本级段总投资 1,373,856.50 万元,建设资金来源为项目单位自筹资金 575,856.50 万元，占比 41.92%；专项债券资金 798,000.00 万元，占比 58.08%。

宜都段总投资 303,901.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 242,901.00 万元，占比 79.93%；专项债券资金 61,000.00 万元，占比 20.07%。

长阳段总投资 10,767,990.20 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 3,676,390.20 万元，占比 34.14%；专项债券资金296,000.00 万元，占比 2.75%；银行贷款 6,795,600.00 万元，占比63.11%。

五峰段总投资 1,884,572.88 万元,建设资金来源为项目单位自筹资金 1,184,572.88 万元，占比 62.86%；专项债券资金700,000.00 万元，占比 37.14%。

市本级段投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	**总投资使用计划**	1,373,856.50	92,375.00	264,922.50	268,898.75	273,027.25	277,337.00	83,699.00	113,597.00
1.1	建设投资	1,304,500.00	91,315.00	260,900.00	260,900.00	260,900.00	260,900.00	65,225.00	104,360.00
1.2	建设期利息	68,558.50	980.00	3,857.50	7,819.25	11,947.75	16,243.00	18,474.00	9,237.00
1.2.1	债券建设期利息	68,558.50	980.00	3,857.50	7,819.25	11,947.75	16,243.00	18,474.00	9,237.00
1.2.2	商业贷款建设期利息								
1.3	债券发行费用	798.00	80.00	165.00	179.50	179.50	194.00		
1.4	流动资金	0.00							
2	**资金筹措及使用**	1,373,856.50	92,375.00	264,922.50	268,898.75	273,027.25	277,337.00	83,699.00	113,597.00
2.1	自有资金	575,856.50	12,375.00	99,922.50	89,398.75	93,527.25	83,337.00	83,699.00	113,597.00
2.1.1	用于建设投资	506,500.00	11,315.00	95,900.00	81,400.00	81,400.00	66,900.00	65,225.00	104,360.00
2.1.2	用于建设期利息	68,558.50	980.00	3,857.50	7,819.25	11,947.75	16,243.00	18,474.00	9,237.00
2.1.3	用于债券发行费用	798.00	80.00	165.00	179.50	179.50	194.00		
2.1.4	用于流动资金								
2.2	债券资金	798,000.00	80,000.00	165,000.00	179,500.00	179,500.00	194,000.00		
2.2.1	用于建设投资	798,000.00	80,000.00	165,000.00	179,500.00	179,500.00	194,000.00		
2.2.2	用于建设期利息								
2.2.3	用于债券发行费用								
2.2.4	用于流动资金								
2.3	商业贷款								
2.3.1	用于建设投资								

宜都段投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	总投资使用计划	303,901.00	29,884.00	30,323.30	30,682.90	45,773.20	60,679.20	60,679.20	45,879.20
1.1	建设投资	296,000.00	29,600.00	29,600.00	29,600.00	44,400.00	59,200.00	59,200.00	44,400.00
1.2	建设期利息	7,840.00	264.00	707.80	1,067.40	1,363.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20
1.2.1	债券建设期利息	7,840.00	264.00	707.80	1,067.40	1,363.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20
1.3	债券发行费用	61.00	20.00	15.50	15.50	10.00	0.00	0.00	0.00
2	资金筹措及使用	303,901.00	29,884.00	30,323.30	30,682.90	45,773.20	60,679.20	60,679.20	45,879.20
2.1	自有资金	242,901.00	9,884.00	14,823.30	15,182.90	35,773.20	60,679.20	60,679.20	45,879.20
2.1.1	用于建设投资	235,000.00	9,600.00	14,100.00	14,100.00	34,400.00	59,200.00	59,200.00	44,400.00
2.1.2	用于建设期利息	7,840.00	264.00	707.80	1,067.40	1,363.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20
2.1.3	用于债券发行费用	61.00	20.00	15.50	15.50	10.00			
2.2	债券资金	61,000.00	20,000.00	15,500.00	15,500.00	10,000.00			
2.2.1	用于建设投资	61,000.00	20,000.00	15,500.00	15,500.00	10,000.00			
2.2.2	用于建设期利息								
2.2.3	用于债券发行费用								

长阳段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	2027	2028	2029	2030	合计
1	资本金	80,000.00	520,261.00	521,854.30	1,041,578.90	372,278.80	454,216.00	982,201.20	3,972,390.20
1.1	财政安排资金								
1.2	项目单位自筹资金	40,000.00	420,261.00	463,854.30	943,578.90	372,278.80	454,216.00	982,201.20	3,676,390.20
1.3	专项债券资金	40,000.00	100,000.00	58,000.00	98,000.00				296,000.00
1.4	其他资金								
2	融资资金					2,265,200.00	2,265,200.00	2,265,200.00	6,795,600.00
2.1	专项债券资金								
2.2	项目单位市场化融资					2,265,200.00	2,265,200.00	2,265,200.00	6,795,600.00
2.2	其他资金								
3	其他资金								
合计		80,000.00	520,261.00	521,854.30	1,041,578.90	2,637,478.80	2,719,416.00	3,247,401.20	10,767,990.20

五峰段投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	资本金	59,977.65	261,011.64	272,736.03	182,758.79	191,497.06	116,905.47	99,686.24	1,184,572.88
1.1	财政安排资金								
1.2	项目单位自筹资金	59,977.65	261,011.64	272,736.03	182,758.79	191,497.06	116,905.47	99,686.24	1,184,572.88
1.3	专项债券资金								
1.4	其他资金								
2	融资资金	32,600.00	109,600.00	100,110.00	100,110.00	93,436.00	264,144.00	0.00	700,000.00
2.1	专项债券资金	32,600.00	109,600.00	100,110.00	100,110.00	93,436.00	264,144.00	0.00	700,000.00
2.2	项目单位市场化融资								
2.2	其他资金								
3	其他资金								
	合计	92,577.65	370,611.64	372,846.03	282,868.79	284,933.06	381,049.47	99,686.24	1,884,572.88

（2）项目资本金来源及到位情况

宜昌市整段资本金5,679,720.58万元，资本金来源为国铁集团拨付。项目资本金拟用于建设路基、桥涵、隧道及明洞、轨道等工程费用，以及用于工程建设其他费用、建设期利息、债券发行兑付费用等。

2024年到位资金4亿元，全部为国铁集团拨付资本金，于2024年年度拨付至各设计单位，目前暂未拨付各参建单位，无法准确证明用于宜昌市本级段的项目建设支出金额。

截至2025年1月，五峰段资本金到位59,977.65万元。项目资本金拟用于建设路基、桥涵、隧道及明洞、轨道等工程费用，以及用于工程建设其他费用、建设期利息、债券发行兑付费用等。

（3）项目融资情况

①专项债券融资情况

市本级段专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2024	80,000.00	80,000.00	30	2.45%	半年付息一次	在债券存续期内每半年付息一次，第11年—30年，每年等额偿还发行金额5%
2025	165,000.00	0	30	2.30%	半年付息	在债券存续期内每半年付息一次，第11年

年度	当年计划发行总金	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
					一次	—30 年，每年等额偿还发行金额 5%
2026	179,500.00	0	30	2.30%	半年付息一次	在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年—30 年，每年等额偿还发行金额 5%
2027	179,500.00	0	30	2.30%	半年付息一次	在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年—30 年，每年等额偿还发行金额 5%
2028	194,000.00	0	30	2.30%	半年付息一次	在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年—30 年，每年等额偿还发行金额 5%

宜都段专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2024	20,000.00	20,000.00	30	2.64%	半年付息一次	在债券存续期内每半年付息一次，第 11

年度	当年计划发行总金	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2025	15,500.00	0	30	2.32%	半年付息一次	在债券存续期内每半年付息一次，第 11
2026	15,500.00	0	30	2.32%	半年付息一次	在债券存续期内每半年付息一次，第 11
2027	10,000.00	0	30	2.32%	半年付息一次	在债券存续期内每半年付息一次，第 11

长阳段专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2024	40,000.00	40,000.00	30	2.64%	半年付	第 11-30 年开始每年
2025	30,000.00	30,000.00	30	2.07%	半年付	第 11-30 年开始每年
	70,000.00		30	2.32%	半年付	第 11-30 年开始每年
2026	58,000.00		30	2.32%	半年付	第 11-30 年开始每年
2027	98,000.00		30	2.32%	半年付息一次	第 11-30 年开始每年偿还本金 5%

五峰段专项债券融资情况表

单位：万元

年度	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 年		32,600	20	2.61%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025 年 4 月		59,000.00	20	2.14%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025 年 6 月		600.00	20	2.02%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025 年 9 月	50,000.00		20	2.27%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
后续发行	557,800.00		20	2.14%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

②已发行专项债券的使用情况

市本级已发行专项债券 80,000.00 万元，已使用专项债券资金 80,000.00 万元。

宜都段已于 2024 年湖北省政府专项债券（十二期）发行 20,000.00

万元。

长阳段已于2024年湖北省政府专项债券(十二期)发行40,000.00万元，发行利率为2.64%，于2025湖北省政府专项债券（四期）发行30,000.00万元，发行利率为2.07%。

五峰段已于2024年5月发行第一次债券32,600.00万元，发行利率为2.61%；于2025年4月发行第二次债券59,000.00万元，发行利率为2.14%；于2025年6月发行第三次债券600.00万元，发行利率为2.02%。

③项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行市场化融资。

（四）资金的充足性

1.项目收入

市本级段项目收益预测期间为2030年至2058年6月，债券存续期内项目总收入为2,586,889.09万元。

宜都段收益预测期间为2031年至2057年6月，债券存续期内项目总收入为394,598.06万元。

长阳段收益预测期间为2031年至2057年6月，债券存续期内项目总收入为47,542,864.30万元。

五峰段收益预测期为2030年至2049年，债券存续期内项目总收入为3,216,089.58万元。

（1）铁路运输收入

铁路运输收入为政府性基金收入，铁路运输收入为通过销售客票实

现的主营业务收入及票务、托运、广告等配套服务实现的其他收入，按照预测客运量和运价率进行测算。

①客票收入

1）客运量预测

市本级段：

根据可行性研究报告批复，市本级段近期 2035 年、中期 2040 年、远期 2050 年最大区段客流密度分别为 5342 万人/年、6430 万人/年、4716 万人/年。

预测客运量时，2030-2035 年，客流密度参考近期及中期客运密度线性增长，2036-2040 年，客运密度按近期及中期客运密度线性增长。2041-2051 年,客运密度按中期及远期客运密度线性下降,2052 年-2058 年，客运密度参考中期及远期客运密度线性增长率下降。

宜都段：

根据可行性研究报告，近期 2035 年、中期 2040 年、远期 2050 年最大区段客流密度分别为 5764 万人/年、6821 万人/年、7032.00 万人/年。

预测客运量时，2030-2035 年，客流密度保持不变，2036 年-2040 年，客运密度按近期及中期客运密度线性增长。2041 年-2050 年，客运密度按中期及远期客运密度线性增长，2051 年-2057 年，客运密度参考中期及远期客运密度线性增长率增长。

长阳段：

本项目为时速 350km/h 的高速铁路，主要承担沿江快速客运通道

中高端客流出行，根据可行性研究报告，近期2035年、中期2040年、远期2050年最大区段客流密度分别为5,764.00万人/年、6,821.00万人/年、7,032.00万人/年。

预测客运量时，2030-2035年，客流密度保持不变，2036-2040年，客运密度按近期及中期客运密度线性增长。2041-2050年，客运密度按中期及远期客运密度线性增长，2051年-2057年，客运密度参考中期及远期客运密度线性增长率增长。

五峰段：

根据《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》，时速300~350km动车组列车采用综合平均运价率0.52元/人公里，本项目为时速350km/h高速铁路，平均运价率取0.52元/人公里。

运营线路长度：上述收入运价率是指每个人乘坐1公里、票价收费标准，但是本项目客专双向运行，故本项目运营长度乘以2计算。纳入评价的客运量表如下：

区段客流密度和客车对数表

区段	单向客流密度（万人/年）			客车对数（对/日）		
	2035年	2040年	2050年	2035年	2040年	2050年
宜昌~长阳东	2863	3340	2358	127	153	115
#沿江高铁	1566	1826	2358	74	87	115
#襄常高铁	1297	1514	0	53	65	/
长阳东~恩施	1566	1826	2358	74	87	115
恩施~长寿	1527	1780	2316	71	83	110

根据《沿江高铁宜昌至涪陵段投资分劈表》，新建宜昌至涪陵高速铁路（五峰）正线长度（含联络线）81.70km。根据客流密度及区段进

行换算后的客运周转量如下：

客运周转量

区段	单向客流密度（万人/年）			客运周转量（万人公里/年）		
	2035 年	2040 年	2050 年	2035 年	2040 年	2050 年
五峰段	1566	1826	2358	255884.4	298368.4	385297.2

纳入评价的客运量：根据可研报告客流密度换算后的客运周转量预估，2035 年，客运周转量 255884.4 万人公里/年；2040 年，客运周转量 298368.4 万人公里/年；2050 年，客运周转量 385297.2 万人公里/年。根据《新建宜昌至涪陵高速铁路可行性研究报告总说明书》，2025 年、2040 年、2050 年单项客流密度分别为 1566 万人/年、1826 万人/年、2358 万人/年，本项目正线长度为 81.70km，为双向。因此根据 2035 年、2040 年、2050 年客流密度分别计算出对应客运周转量，因此计算出 2030 年到 3035 年增长率为 1.55%，2036 年至 2040 年增长率为 3.12%，2041 年至 2050 年增长率为 2.59%。

2）运价率

按照目前最新的标准，原铁路总公司 2014 年发布的《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》，“时速 300～350 公里动车组综合运价率为 0.52 元/人公里”。本项目为时速 350km/h 高速铁路，平均运价率取 0.52 元/人公里。因本段为市本级建设，建设成本较高，估本段运价和铁总公司收益分成，暂取 1.8 系数，总单价为 0.936 元/人公里。

3）客票收入预测

年客票收入=旅客年客运密度*运价率*运营里程

宜昌市本级段运营里程为17.639km，宜都段运营里程为9.972km，长阳段运营里程为471.34km，五峰段运营里程为81.70km。

（2）其他收入

1）其他收入类型

其他收入主要为广告、租赁、退票费、餐车餐饮、行李等经营收入。

2）其他收入取计参考案例

根据京沪高铁首次公开发行股票招股说明书的财报数据，其他收入平均约占7.43%。

根据京沪高铁首次公开发行股票招股说明书的财报数据，其他收入平均约占7.43%。根据2005年编制的宜昌东至凉雾段（宜万铁路）一次复线文件，评价中采用的运价率为：货运运价800元/万吨公里，客运运价1400元/万人公里，其他收入率19.02%。

参考宜昌东至凉雾段（宜万铁路）、京沪高铁等类似高铁通道项目的其他收入率约为5%～20%，基于谨慎原则，本次其他收入按票价收入的10%考虑。

市本级段预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期														
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	经营收入	2,586,889.09	40,300.39	83,645.14	86,804.48	90,083.15	93,485.66	97,016.68	100,681.06	104,483.86	108,430.29	112,525.79	116,775.97	113,211.30	109,755.44	106,405.07	103,156.98
1	客票收入	2,351,717.33	36,636.72	76,041.04	78,913.16	81,893.77	84,986.96	88,196.98	91,528.24	94,985.33	98,572.99	102,296.17	106,159.97	102,919.36	99,777.67	96,731.88	93,779.07
1.1	综合运价率（元/人·公里）		0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936
1.2	运营里程（公里）		17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639
1.3	客运密度（万人/年）		4438.10	4605.73	4779.69	4960.22	5147.57	5342.00	5543.77	5753.16	5970.46	6195.97	6430.00	6233.72	6043.43	5858.95	5680.10
2	其他收入	235,171.76	3,663.67	7,604.10	7,891.32	8,189.38	8,498.70	8,819.70	9,152.82	9,498.53	9,857.30	10,229.62	10,616.00	10,291.94	9,977.77	9,673.19	9,377.91
	占客票收入比例		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
二	收入总额	2,586,889.09	40,300.39	83,645.14	86,804.48	90,083.15	93,485.66	97,016.68	100,681.06	104,483.86	108,430.29	112,525.79	116,775.97	113,211.30	109,755.44	106,405.07	103,156.98

续上表

序号	项目	合计（万元）	运营期												
			2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
一	经营收入	2,586,889.09	100,008.03	96,955.21	93,995.58	91,126.30	88,344.60	85,647.82	83,033.36	80,498.69	78,041.41	75,659.14	73,349.60	71,110.55	68,939.84	33,417.70
1	客票收入	2,351,717.33	90,916.39	88,141.10	85,450.53	82,842.09	80,313.27	77,861.65	75,484.87	73,180.63	70,946.74	68,781.04	66,681.45	64,645.95	62,672.58	30,379.73
1.1	综合运价率（元/人·公里）		0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936	0.936
1.2	运营里程（公里）		17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639	17.639
1.3	客运密度（万人/年）		5506.71	5338.62	5175.65	5017.66	4864.49	4716.00	4572.04	4432.48	4297.17	4166.00	4038.83	3915.54	3796.01	3680.14
2	其他收入	235,171.76	9,091.64	8,814.11	8,545.05	8,284.21	8,031.33	7,786.17	7,548.49	7,318.06	7,094.67	6,878.10	6,668.15	6,464.60	6,267.26	3,037.97
	占客票收入比例		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
二	收入总额	2,586,889.09	100,008.03	96,955.21	93,995.58	91,126.30	88,344.60	85,647.82	83,033.36	80,498.69	78,041.41	75,659.14	73,349.60	71,110.55	68,939.84	33,417.70

宜都段预期收入测算表

单位：万元

项目	合计（万元）	运营期												
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
经营收入	394,598.06	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,810.79	16,407.97	17,027.71	17,670.86	18,338.31	17,778.52	17,235.81	16,709.68
铁路运营收入	394,598.07	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,810.79	16,407.97	17,027.71	17,670.86	18,338.31	17,778.52	17,235.81	16,709.68
运输收入	358,725.53	13,850.31	13,850.31	13,850.31	13,850.31	13,850.31	14,373.45	14,916.34	15,479.74	16,064.42	16,671.19	16,162.29	15,668.92	15,190.62
综合运价率（元/人·公里）		0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520
运营里程（公里）		9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972
客运密度（万人/年）		2671.00	2671.00	2671.00	2671.00	2671.00	2771.89	2876.58	2985.23	3097.99	3215.00	3116.86	3021.72	2929.48
其他收入	35,872.54	1,385.03	1,385.03	1,385.03	1,385.03	1,385.03	1,437.34	1,491.63	1,547.97	1,606.44	1,667.12	1,616.23	1,566.89	1,519.06
占运输收入比例		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
收入总额	394,598.06	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,810.79	16,407.97	17,027.71	17,670.86	18,338.31	17,778.52	17,235.81	16,709.68

续上表

项目	合计（万元）	运营期												
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
经营收入	394,598.06	16,199.60	15,705.10	15,225.69	14,760.91	14,310.33	13,873.50	13,450.00	13,039.42	12,641.39	12,255.50	11,881.39	11,518.70	11,167.08	5,413.10
铁路运营收入	394,598.07	16,199.60	15,705.10	15,225.69	14,760.91	14,310.33	13,873.50	13,450.00	13,039.42	12,641.39	12,255.50	11,881.39	11,518.70	11,167.08	5,413.10
运输收入	358,725.53	14,726.91	14,277.36	13,841.54	13,419.01	13,009.39	12,612.27	12,227.27	11,854.02	11,492.17	11,141.36	10,801.26	10,471.55	10,151.89	4,921.00

项目	合计（万元）	运营期													
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
综合运价率（元/人·公里）		0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520
运营里程（公里）		9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972	9.972
客运密度（万人/年）		2840.05	2753.36	2669.31	2587.83	2508.83	2432.25	2358.00	2286.02	2216.24	2148.59	2083.00	2019.41	1957.77	1898.01
其他收入	35,872.54	1,472.69	1,427.74	1,384.15	1,341.90	1,300.94	1,261.23	1,222.73	1,185.40	1,149.22	1,114.14	1,080.13	1,047.15	1,015.19	492.10
占运输收入比例		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
收入总额	394,598.06	16,199.60	15,705.10	15,225.69	14,760.91	14,310.33	13,873.50	13,450.00	13,039.42	12,641.39	12,255.50	11,881.39	11,518.70	11,167.08	5,413.10

长阳段预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	经营收入	47,542,864.30	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,607,234.01	1,662,279.05	1,719,209.27	1,778,089.27
1	铁路运营收入	47,542,864.30	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,607,234.01	1,662,279.05	1,719,209.27	1,778,089.27
1.1	运输收入	43,220,785.69	1,412,737.96	1,412,737.96	1,412,737.96	1,412,737.96	1,412,737.96	1,461,121.83	1,511,162.77	1,562,917.52	1,616,444.79
1.1.1	综合运价率（元/人·公里）		0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520
1.1.2	运营里程（公里）		471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340
1.1.3	客运密度（万人/年）		5,764.00	5,764.00	5,764.00	5,764.00	5,764.00	5,961.41	6,165.58	6,376.74	6,595.13
1.2	其他收入	4,322,078.61	141,273.80	141,273.80	141,273.80	141,273.80	141,273.80	146,112.18	151,116.28	156,291.75	161,644.48
1.2.1	占运输收入比例		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
二	收入总额	47,542,864.30	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,607,234.01	1,662,279.05	1,719,209.27	1,778,089.27

续上表

序号	项目	合计（万元）	运营期								
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	经营收入	47,542,864.30	1,838,985.80	1,844,596.83	1,850,224.97	1,855,870.29	1,861,532.84	1,867,212.66	1,872,909.81	1,878,624.34	1,884,356.31	1,890,105.77
1	铁路运营收入	47,542,864.30	1,838,985.80	1,844,596.83	1,850,224.97	1,855,870.29	1,861,532.84	1,867,212.66	1,872,909.81	1,878,624.34	1,884,356.31	1,890,105.77
1.1	运输收入	43,220,785.69	1,671,805.27	1,676,906.21	1,682,022.70	1,687,154.81	1,692,302.58	1,697,466.05	1,702,645.28	1,707,840.31	1,713,051.19	1,718,277.97
1.1.1	综合运价率（元/		0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
	人·公里）											
1.1.2	运营里程（公里）		471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340
1.1.3	客运密度（万人/年）		6,821.00	6,841.81	6,862.69	6,883.63	6,904.63	6,925.70	6,946.83	6,968.02	6,989.28	7,010.61
1.2	其他收入	4,322,078.61	167,180.53	167,690.62	168,202.27	168,715.48	169,230.26	169,746.61	170,264.53	170,784.03	171,305.12	171,827.80
1.2.1	占运输收入比例		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
二	收入总额	47,542,864.30	1,838,985.80	1,844,596.83	1,850,224.97	1,855,870.29	1,861,532.84	1,867,212.66	1,872,909.81	1,878,624.34	1,884,356.31	1,890,105.77

续上表

序号	项目	合计（万元）	运营期							
			2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	经营收入	47,542,864.30	1,895,872.77	1,901,657.36	1,907,459.61	1,913,279.57	1,919,117.27	1,924,972.79	1,930,846.17	968,368.74
1	铁路运营收入	47,542,864.30	1,895,872.77	1,901,657.36	1,907,459.61	1,913,279.57	1,919,117.27	1,924,972.79	1,930,846.17	968,368.74
1.1	运输收入	43,220,785.69	1,723,520.70	1,728,779.42	1,734,054.19	1,739,345.06	1,744,652.06	1,749,975.26	1,755,314.70	880,335.22
1.1.1	综合运价率（元/人·公里）		0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520
1.1.2	运营里程（公里）		471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340	471.340
1.1.3	客运密度（万人/年）		7,032.00	7,053.46	7,074.98	7,096.56	7,118.22	7,139.94	7,161.72	7,183.57
1.2	其他收入	4,322,078.61	172,352.07	172,877.94	173,405.42	173,934.51	174,465.21	174,997.53	175,531.47	88,033.52
1.2.1	占运输收入比例		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%

序号	项目	合计（万元）	运营期							
			2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
二	收入总额	47,542,864.30	1,895,872.77	1,901,657.36	1,907,459.61	1,913,279.57	1,919,117.27	1,924,972.79	1,930,846.17	968,368.74

五峰段预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期																		
			2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
一	经营收入	3,216,089.58	79,060.04	137,632.23	139,765.53	141,931.89	144,131.83	146,365.88	150,932.11	155,640.79	160,496.38	165,503.45	170,666.73	175,086.70	179,621.15	184,273.02	189,045.38	193,941.33	198,964.08	204,116.90	209,403.18	89,510.98
1	运输收入	2,923,717.81	71,872.76	125,120.21	127,059.57	129,028.99	131,028.94	133,059.89	137,211.01	141,491.63	145,905.80	150,457.68	155,151.57	159,169.73	163,291.95	167,520.93	171,859.44	176,310.30	180,876.44	185,560.82	190,366.53	81,373.62
1.1	客运周转量（万人公里/年）		236,943.16	240,615.78	244,345.32	248,132.68	251,978.73	255,884.40	263,867.33	272,099.30	280,588.08	289,341.70	298,368.40	306,095.63	314,022.98	322,155.64	330,498.92	339,058.27	347,839.30	356,847.74	366,089.48	375,570.57
1.2	增长率			1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	3.12%	3.12%	3.12%	3.12%	3.12%	2.59%	2.59%	2.59%	2.59%	2.59%	2.59%	2.59%	2.59%	2.59%
1.3	客运运价率（元/人公里）		0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52

2	其他收入	292,371.77	7,187.28	12,512.02	12,705.96	12,902.90	13,102.89	13,305.99	13,721.10	14,149.16	14,590.58	15,045.77	15,515.16	15,916.97	16,329.20	16,752.09	17,185.94	17,631.03	18,087.64	18,556.08	19,036.65	8,137.36
二	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
三	收入总额	3,216,089.58	79,060.04	137,632.23	139,765.53	141,931.89	144,131.83	146,365.88	150,932.11	155,640.79	160,496.38	165,503.45	170,666.73	175,086.70	179,621.15	184,273.02	189,045.38	193,941.33	198,964.08	204,116.90	209,403.18	89,510.98

2.项目成本费用

（1）运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目投入运营后的运营支出主要为运营成本。

根据铁路运营特点，本项目运营成本主要包括有关成本和无关成本，其中，有关成本是与行车量有关的支出，包括动车组牵引能耗、动车组修理养护费、乘务人员工资以及分摊的管理费等；无关成本是与运量无关的支出，包括铁路固定设施（即正线、站线、车站、区间通信信号与电力牵引供电设备）的维修养护费用、大修费用（含维修人员工资）及分摊的管理费。

根据目前最新的标准，原中国铁路总公司计划统计部 2014 年发布的《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》规定，本线为速度目标值 350km/h 的高速铁路，开行最高时速 350km/h 的动车组，其客运有关成本取 1,500 元/万人公里，无关成本取 230 万元/正线公里。

因此，各年度客运有关成本支出为成本指标与年度旅客周转量的乘积，年度无关成本支出为无关成本指标与铁路运营里程的乘积。

即，年客运有关成本支出=（年总客运密度*运营里程）*成本指标；

年客运无关成本支出=运营里程*无关成本指标（230 万元）。

市本级段项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期													
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	经营成本	490,472.96	7,899.76	16,243.03	16,703.31	17,180.97	17,676.67	18,191.10	18,724.96	19,278.98	19,853.92	20,450.59	21,069.79	20,550.46	20,046.98	19,558.87	19,085.67
1	运货成本	490,472.96	7,899.76	16,243.03	16,703.31	17,180.97	17,676.67	18,191.10	18,724.96	19,278.98	19,853.92	20,450.59	21,069.79	20,550.46	20,046.98	19,558.87	19,085.67
1.1	有关成本	376,877.79	5,871.27	12,186.06	12,646.34	13,124.00	13,619.70	14,134.13	14,667.99	15,222.01	15,796.95	16,393.62	17,012.82	16,493.49	15,990.01	15,501.90	15,028.70
	支出率（元/万人公里）		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	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
1.2	无关成本	113,595.17	2,028.49	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97
	支出率（万元/正线公里）		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
二	折旧摊销费	841,956.64	15,034.94	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88
三	财务费用	311,334.62	9,237.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,327.00	17,944.38	17,347.00	16,534.84	15,611.15	14,687.44	13,763.75	12,840.04	11,916.35
四	总成本费用（一+二+三）	1,643,764.22	32,171.70	64,786.91	65,247.19	65,724.85	66,220.55	66,734.98	67,121.84	67,293.24	67,270.80	67,055.31	66,750.82	65,307.78	63,880.61	62,468.79	61,071.90

续上表

序号	项目	合计（万元）	运营期													
			2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
一	经营成本	490,472.96	18,626.90	18,182.15	17,750.97	17,332.95	16,927.69	16,534.80	16,153.90	15,784.64	15,426.64	15,079.57	14,743.10	14,416.90	14,100.65	6,897.04
1	运货成本	490,472.96	18,626.90	18,182.15	17,750.97	17,332.95	16,927.69	16,534.80	16,153.90	15,784.64	15,426.64	15,079.57	14,743.10	14,416.90	14,100.65	6,897.04
1.1	有关成本	376,877.79	14,569.93	14,125.18	13,694.00	13,275.98	12,870.72	12,477.83	12,096.93	11,727.67	11,369.67	11,022.60	10,686.13	10,359.93	10,043.68	4,868.55
	支出率（元/万人公里）		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	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
1.2	无关成本	113,595.17	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	4,056.97	2,028.49
	支出率（万元/正线公里）		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
二	折旧摊销费	841,956.64	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	15,034.94
三	财务费用	311,334.62	10,992.64	10,068.95	9,042.03	8,118.33	7,194.63	6,270.93	5,347.23	4,423.53	3,499.83	2,576.13	1,701.43	970.60	437.86	111.55
四	总成本费用(一+二+三）	1,643,764.22	59,689.42	58,320.98	56,862.88	55,521.16	54,192.20	52,875.61	51,571.01	50,278.05	48,996.35	47,725.58	46,514.41	45,457.38	44,608.39	22,043.53

宜都段预期成本测算表

项目	合计（万元）	运营期												
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
经营成本	164,257.86	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,439.75	6,596.35	6,758.87	6,927.53	7,102.56	6,955.76	6,813.44	6,675.47
客运成本	164,257.86	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,439.75	6,596.35	6,758.87	6,927.53	7,102.56	6,955.76	6,813.44	6,675.47
有关成本	103,478.52	3,995.28	3,995.28	3,995.28	3,995.28	3,995.28	4,146.19	4,302.79	4,465.31	4,633.97	4,809.00	4,662.20	4,519.88	4,381.91
支出率（元/万人公里）		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	1,500.00	1,500.00	1,500.00
无关成本	60,779.34	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56
支出率（万元/正线公里）		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
折旧摊销费	175,883.41	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11
财务费用	22,514.78	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,439.60	1,386.23	1,309.08	1,235.12	1,161.16	1,087.20	1,013.24	939.28
总成本费用（一+二+三）	362,656.05	14,405.15	14,405.15	14,405.15	14,405.15	14,405.15	14,516.46	14,619.69	14,705.06	14,799.76	14,900.83	14,680.07	14,463.79	14,251.86

续上表

项目	合计（万元）	运营期													
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
经营成本	164,257.86	6,541.71	6,412.03	6,286.31	6,164.43	6,046.27	5,931.71	5,820.66	5,712.99	5,608.61	5,507.41	5,409.31	5,314.20	5,221.99	2,566.30
客运成本	164,257.86	6,541.71	6,412.03	6,286.31	6,164.43	6,046.27	5,931.71	5,820.66	5,712.99	5,608.61	5,507.41	5,409.31	5,314.20	5,221.99	2,566.30
有关成本	103,478.52	4,248.15	4,118.47	3,992.75	3,870.87	3,752.71	3,638.15	3,527.10	3,419.43	3,315.05	3,213.85	3,115.75	3,020.64	2,928.43	1,419.52
支出率（元/万人公里）		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	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
无关成本	60,779.34	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	2,293.56	1,146.78
支出率（万元/正线公里）		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
折旧摊销费	175,883.41	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	3,318.55
财务费用	22,514.78	865.32	791.36	717.40	643.44	569.48	495.52	421.56	347.60	273.64	199.68	125.72	64.96	26.39	5.80
总成本费用（一+二+三）	362,656.05	14,044.14	13,840.50	13,640.82	13,444.98	13,252.86	13,064.34	12,879.33	12,697.70	12,519.36	12,344.20	12,172.14	12,016.27	11,885.49	5,890.65

长阳段预期成本测算表

序号	项目	合计（万元）	运营期								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	经营成本	15,340,351.60	515,928.76	515,928.76	515,928.76	515,928.76	515,928.76	529,885.65	544,320.54	559,249.79	574,690.35
1	客运成本	15,340,351.60	515,928.76	515,928.76	515,928.76	515,928.76	515,928.76	529,885.65	544,320.54	559,249.79	574,690.35
1.1	有关成本	12,467,534.32	407,520.56	407,520.56	407,520.56	407,520.56	407,520.56	421,477.45	435,912.34	450,841.59	466,282.15
	支出率（元/万人公里）		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
1.2	无关成本	2,872,817.30	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20
	支出率（万元/正线公里）		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
二	折旧摊销费	6,169,314.39	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06
三	财务费用	3,531,109.17	251,386.80	242,326.00	233,265.20	224,204.40	215,143.60	206,003.60	196,734.76	187,359.90	177,961.84
其中	专项债券利息	106,126.78	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,666.00	6,457.96	6,143.90	5,806.64
	商业贷款利息	3,424,982.39	244,641.60	235,580.80	226,520.00	217,459.20	208,398.40	199,337.60	190,276.80	181,216.00	172,155.20
四	总成本费用（一+二+三）	25,040,775.17	1,015,469.62	1,006,408.82	997,348.02	988,287.22	979,226.42	984,043.31	989,209.36	994,763.75	1,000,806.25

续上表

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	经营成本	15,340,351.60	590,659.72	592,131.14	593,607.06	595,087.47	596,572.40	598,061.87	599,555.88	601,054.44	602,557.58	604,065.31
1	客运成本	15,340,351.60	590,659.72	592,131.14	593,607.06	595,087.47	596,572.40	598,061.87	599,555.88	601,054.44	602,557.58	604,065.31
1.1	有关成本	12,467,534.32	482,251.52	483,722.94	485,198.86	486,679.27	488,164.20	489,653.67	491,147.68	492,646.24	494,149.38	495,657.11
	支出率（元/万人公里）		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
1.2	无关成本	2,872,817.30	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20
	支出率（万元/正线公里）		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
二	折旧摊销费	6,169,314.39	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	231,205.38	214,256.71	214,256.71	214,256.71	214,256.71
三	财务费用	3,531,109.17	168,563.78	159,165.72	149,767.66	140,369.60	130,971.54	121,573.48	112,175.42	102,777.36	93,379.30	83,981.24
其中	专项债券利息	106,126.78	5,469.38	5,132.12	4,794.86	4,457.60	4,120.34	3,783.08	3,445.82	3,108.56	2,771.30	2,434.04
	商业贷款利息	3,424,982.39	163,094.40	154,033.60	144,972.80	135,912.00	126,851.20	117,790.40	108,729.60	99,668.80	90,608.00	81,547.20
四	总成本费用（一+二+三）	25,040,775.17	1,007,377.56	999,450.92	991,528.78	983,611.13	975,698.00	950,840.73	925,988.01	918,088.51	910,193.59	902,303.26

续上表

序号	项目	合计（万元）	运营期							
			2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	经营成本	15,340,351.60	605,577.63	607,094.57	608,616.14	610,142.35	611,673.22	613,208.76	614,748.98	308,146.95
1	客运成本	15,340,351.60	605,577.63	607,094.57	608,616.14	610,142.35	611,673.22	613,208.76	614,748.98	308,146.95
1.1	有关成本	12,467,534.32	497,169.43	498,686.37	500,207.94	501,734.15	503,265.02	504,800.56	506,340.78	253,942.85
	支出率（元/万人公里）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
1.2	无关成本	2,872,817.30	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	108,408.20	54,204.10
	支出率（万元/正线公里）		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
二	折旧摊销费	6,169,314.39	214,256.71	214,256.71	214,256.71	214,256.71	214,256.71	214,256.71	214,256.71	107,128.36
三	财务费用	3,531,109.17	74,583.18	65,185.12	55,787.06	46,389.00	36,990.94	27,619.28	18,325.76	9,117.64
其中	专项债券利息	106,126.78	2,096.78	1,759.52	1,422.26	1,085.00	747.74	436.88	204.16	56.84
	商业贷款利息	3,424,982.39	72,486.40	63,425.60	54,364.80	45,304.00	36,243.20	27,182.40	18,121.60	9,060.80
四	总成本费用（一+二+三）	25,040,775.17	894,417.52	886,536.40	878,659.91	870,788.06	862,920.87	855,084.75	847,331.45	424,392.95

五峰段预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期																		
			2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
	经营成本	1,387,876.17	43,670.03	62,101.84	62,773.16	63,454.88	64,147.17	64,850.19	66,287.12	67,768.87	69,296.86	70,872.51	72,497.31	73,888.21	75,315.14	76,779.02	78,280.81	79,821.49	81,402.07	83,023.59	84,687.11	46,958.79
1	有关成本	1,012,056.17	24,879.03	43,310.84	43,982.16	44,663.88	45,356.17	46,059.19	47,496.12	48,977.87	50,505.86	52,081.51	53,706.31	55,097.21	56,524.14	57,988.02	59,489.81	61,030.49	62,611.07	64,232.59	65,896.11	28,167.79
1.1	客运周转量（万人公里/年）		236,943.16	240,615.78	244,345.32	248,132.68	251,978.73	255,884.40	263,867.33	272,099.30	280,588.08	289,341.70	298,368.40	306,095.63	314,022.98	322,155.64	330,498.92	339,058.27	347,839.30	356,847.74	366,089.48	375,570.57
1.2	双向客运可变成本费率（元/万人公里）		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
2	无关成本	375,820.00	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000	18,791.000
2.1	固定成本费率(万元/正线公里)		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
2.2	正线长度（公里）		81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700	81.700
二	折旧摊销费	1,019,020.74	31,285.73	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	22,346.95
三	财务费用	197,122.06	7,594.00	15,168.58	15,168.58	15,168.58	15,168.58	15,126.04	14,972.09	14,642.18	14,098.04	13,346.78	12,162.74	10,645.88	9,129.02	7,612.16	6,095.31	4,586.56	3,204.51	2,017.58	1,048.44	166.41
四	总成本费用（一+二+三）	2,604,018.97	82,549.76	130,903.09	131,574.41	132,256.13	132,948.42	133,608.90	134,891.88	136,043.72	137,027.57	137,851.96	138,292.72	138,166.76	138,076.83	138,023.85	138,008.79	138,040.72	138,239.25	138,673.84	139,368.22	69,472.15

序号	项目	合计	运营期																		
			2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
5	小计	1,387,876.17	43,670.03	62,101.84	62,773.16	63,454.88	64,147.17	64,850.19	66,287.12	67,768.87	69,296.86	70,872.51	72,497.31	73,888.21	75,315.14	76,779.02	78,280.81	79,821.49	81,402.07	83,023.59	84,687.11	46,958.79

3.项目税费

（1）增值税销项税

本项目运输收入均为含税价。

增值税销项计税公式为：

增值税销项=不含税收入×增值税税率。

客票收入增值税税率按9%，其他收入增值税税率按9%测算。

（2）增值税进项税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）和《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），进项税额是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

本项目建筑工程类增值税税率按9%测算。

运营成本增值税税率按6%。

（3）城建税及附加费

——城市建设维护税为增值税款的7%。

——教育费附加为增值税款的3%。

——地方教育附加为增值税款的2%。

（4）所得税

所得税率按利润总额的25%。

具体测算如：

市本级段税费测算表：

单位：万元

序号	项目	税率	合计(万元)	建设期	运营期												
					2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	销项税合计		213,596.36		3,327.55	6,906.48	7,167.35	7,438.06	7,719.00	8,010.55	8,313.12	8,627.11	8,952.96	9,291.12	9,642.05	9,347.72	9,062.37	8,785.74
1.1	运输收入		2,351,717.33		36,636.72	76,041.04	78,913.16	81,893.77	84,986.96	88,196.98	91,528.24	94,985.33	98,572.99	102,296.17	106,159.97	102,919.36	99,777.67	96,731.88
	运输收入销项税额	9%	194,178.52		3,025.05	6,278.62	6,515.77	6,761.87	7,017.27	7,282.32	7,557.38	7,842.83	8,139.05	8,446.47	8,765.50	8,497.93	8,238.52	7,987.04
1.2	其他收入		235,171.76		3,663.67	7,604.10	7,891.32	8,189.38	8,498.70	8,819.70	9,152.82	9,498.53	9,857.30	10,229.62	10,616.00	10,291.94	9,977.77	9,673.19
	其他收入销项税额	9%	19,417.84		302.50	627.86	651.58	676.19	701.73	728.23	755.74	784.28	813.91	844.65	876.55	849.79	823.85	798.70
2	进项税合计		109,716.05		3,327.55	6,906.48	7,167.35	7,438.06	7,719.00	8,010.55	8,313.12	8,627.11	8,952.96	9,291.12	9,642.05	8,661.30	1,134.73	1,107.11
2.1	客运成本		490,472.96		7,899.76	16,243.03	16,703.31	17,180.97	17,676.67	18,191.10	18,724.96	19,278.98	19,853.92	20,450.59	21,069.79	20,550.46	20,046.98	19,558.87
	客运成本进项税额	6%	27,762.62		447.16	919.42	945.47	972.51	1,000.57	1,029.68	1,059.90	1,091.26	1,123.81	1,157.58	1,192.63	1,163.23	1,134.73	1,107.11
2.2	进项税额（建设期抵扣）		107,756.18		2,880.39	5,987.06	6,221.88	6,465.55	6,718.43	6,980.87	7,253.22	7,535.85	7,829.15	8,133.54	8,449.42	8,184.49	7,927.64	7,678.63

序号	项目	税率	合计（万元）	建设期	运营期													
					2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
2.2.1	待抵扣固定资产进项税额			107,756.18	104,875.79	98,888.73	92,666.85	86,201.30	79,482.87	72,502.00	65,248.78	57,712.93	49,883.78	41,750.24	33,300.82	25,116.33	17,188.69	9,510.06
3	实缴增值税		78,077.56		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	计算附加税		9,369.32		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	城市维护建设税	7%	5,465.42		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	教育费附加	3%	2,342.34		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	地方教育附加费	2%	1,561.56		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	合计	—	87,446.88		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表

序号	项目	税率	合计（万元）	运营期														
				2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
1	销项税合计		213,596.36	8,517.55	8,257.55	8,005.48	7,761.10	7,524.19	7,294.51	7,071.83	6,855.97	6,646.68	6,443.79	6,247.09	6,056.39	5,871.51	5,692.28	2,759.26
1.1	运输收入		2,351,717.33	93,779.07	90,916.39	88,141.10	85,450.53	82,842.09	80,313.27	77,861.65	75,484.87	73,180.63	70,946.74	68,781.04	66,681.45	64,645.95	62,672.58	30,379.73
	运输收入销项税额	9%	194,178.52	7,743.23	7,506.86	7,277.71	7,055.55	6,840.17	6,631.37	6,428.94	6,232.70	6,042.44	5,857.99	5,679.17	5,505.81	5,337.74	5,174.80	2,508.42
1.2	其他收入		235,171.76	9,377.91	9,091.64	8,814.11	8,545.05	8,284.21	8,031.33	7,786.17	7,548.49	7,318.06	7,094.67	6,878.10	6,668.15	6,464.60	6,267.26	3,037.97
	其他收入销项税额	9%	19,417.84	774.32	750.69	727.77	705.55	684.02	663.14	642.89	623.27	604.24	585.80	567.92	550.58	533.77	517.48	250.84
2	进项税合计		109,716.05	1,080.32	1,054.35	1,029.18	1,004.77	981.11	958.17	935.93	914.37	893.47	873.21	853.56	834.52	816.05	798.15	390.40
2.1	客运成本		490,472.96	19,085.67	18,626.90	18,182.15	17,750.97	17,332.95	16,927.69	16,534.80	16,153.90	15,784.64	15,426.64	15,079.57	14,743.10	14,416.90	14,100.65	6,897.04
	客运成本进项税额	6%	27,762.62	1,080.32	1,054.35	1,029.18	1,004.77	981.11	958.17	935.93	914.37	893.47	873.21	853.56	834.52	816.05	798.15	390.40
2.2	进项税额（建设期抵扣）		107,756.18	7,437.23	2,072.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	税率	合计（万元）	运营期													
				2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
2.2.1	待抵扣固定资产进项税额			2,072.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	实缴增值税		78,077.56	0.00	5,130.37	6,976.30	6,756.33	6,543.08	6,336.34	6,135.90	5,941.60	5,753.21	5,570.58	5,393.53	5,221.87	5,055.46	4,894.13	2,368.86
4	计算附加税		9,369.32	0.00	615.65	837.16	810.76	785.17	760.36	736.31	712.99	690.38	668.47	647.23	626.63	606.65	587.29	284.27
4.1	城市维护建设税	7%	5,465.42	0.00	359.13	488.34	472.94	458.02	443.54	429.51	415.91	402.72	389.94	377.55	365.53	353.88	342.59	165.82
4.2	教育费附加	3%	2,342.34	0.00	153.91	209.29	202.69	196.29	190.09	184.08	178.25	172.60	167.12	161.81	156.66	151.66	146.82	71.07
4.3	地方教育附加费	2%	1,561.56	0.00	102.61	139.53	135.13	130.86	126.73	122.72	118.83	115.06	111.41	107.87	104.44	101.11	97.88	47.38
5	合计	—	87,446.88	0.00	5,746.02	7,813.46	7,567.09	7,328.25	7,096.70	6,872.21	6,654.59	6,443.59	6,239.05	6,040.76	5,848.50	5,662.11	5,481.42	2,653.13

宜都段税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计（万元）	运营期												
				2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	销项税合计		32,581.45	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,305.48	1,354.78	1,405.95	1,459.06	1,514.17	1,467.95	1,423.14	1,379.70
1.1	运输收入		358,725.53	13,850.31	13,850.31	13,850.31	13,850.31	13,850.31	14,373.45	14,916.34	15,479.74	16,064.42	16,671.19	16,162.29	15,668.92	15,190.62
	运输收入销项税额	9%	29,619.49	1,143.60	1,143.60	1,143.60	1,143.60	1,143.60	1,186.80	1,231.62	1,278.14	1,326.42	1,376.52	1,334.50	1,293.76	1,254.27
1.2	其他收入		35,872.54	1,385.03	1,385.03	1,385.03	1,385.03	1,385.03	1,437.34	1,491.63	1,547.97	1,606.44	1,667.12	1,616.23	1,566.89	1,519.06
	其他收入销项税额	9%	2,961.96	114.36	114.36	114.36	114.36	114.36	118.68	123.16	127.81	132.64	137.65	133.45	129.38	125.43
2	进项税合计		32,581.45	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,257.96	1,305.48	1,354.78	1,405.95	1,459.06	1,514.17	1,467.95	1,423.14	1,379.70
2.5	客运成本		164,257.86	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,439.75	6,596.35	6,758.87	6,927.53	7,102.56	6,955.76	6,813.44	6,675.47
	客运成本进项税额	6%	9,297.61	355.97	355.97	355.97	355.97	355.97	364.51	373.38	382.58	392.12	402.03	393.72	385.67	377.86

序号	项目	税率	合计（万元）	运营期												
				2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
2.1	进项税额（建设期抵扣）		23,283.84	901.99	901.99	901.99	901.99	901.99	940.97	981.40	1,023.37	1,066.94	1,112.14	1,074.23	1,037.47	1,001.84
2.11	待抵扣固定资产进项税额			23,541.83	22,639.84	21,737.85	20,835.86	19,933.87	18,992.90	18,011.50	16,988.13	15,921.19	14,809.05	13,734.82	12,697.35	11,695.51
4	实缴增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	计算附加税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1	城市维护建设税	7%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	地方教育附加费	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表

序号	项目	税率	合计（万元）	运营期													
				2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	销项税合计		32,581.45	1,337.58	1,296.75	1,257.17	1,218.79	1,181.59	1,145.52	1,110.55	1,076.65	1,043.78	1,011.92	981.04	951.08	922.05	446.95
1.1	运输收入		358,725.53	14,726.91	14,277.36	13,841.54	13,419.01	13,009.39	12,612.27	12,227.27	11,854.02	11,492.17	11,141.36	10,801.26	10,471.55	10,151.89	4,921.00
	运输收入销项税额	9%	29,619.49	1,215.98	1,178.86	1,142.88	1,107.99	1,074.17	1,041.38	1,009.59	978.77	948.89	919.93	891.85	864.62	838.23	406.32
1.2	其他收入		35,872.54	1,472.69	1,427.74	1,384.15	1,341.90	1,300.94	1,261.23	1,222.73	1,185.40	1,149.22	1,114.14	1,080.13	1,047.15	1,015.19	492.10
	其他收入销项税额	9%	2,961.96	121.60	117.89	114.29	110.80	107.42	104.14	100.96	97.88	94.89	91.99	89.19	86.46	83.82	40.63
2	进项税合计		32,581.45	1,337.58	1,296.75	1,257.17	1,218.79	1,181.59	1,145.52	1,110.55	1,076.65	1,043.78	1,011.92	981.04	951.08	922.05	446.95
2.5	客运成本		164,257.86	6,541.71	6,412.03	6,286.31	6,164.43	6,046.27	5,931.71	5,820.66	5,712.99	5,608.61	5,507.41	5,409.31	5,314.20	5,221.99	2,566.30
	客运成本进项税额	6%	9,297.61	370.29	362.95	355.83	348.93	342.24	335.76	329.47	323.38	317.47	311.74	306.19	300.80	295.58	145.26
2.1	进项税额（建设期抵扣）		23,283.84	967.29	933.80	901.34	869.86	839.35	809.76	781.08	753.27	726.31	700.18	674.85	650.28	626.47	301.69

序号	项目	税率	合计（万元）	运营期												
				2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
2.11	待抵扣固定资产进项税额			10,728.22	9,794.42	8,893.08	8,023.22	7,183.87	6,374.11	5,593.03	4,839.76	4,113.45	3,413.27	2,738.42	2,088.14	1,461.67	1,159.98
4	实缴增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	计算附加税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1	城市维护建设税	7%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	地方教育附加费	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

长阳段税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计（万元）	运营期								
				2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	销项税合计		3,925,557.64	128,312.90	128,312.90	128,312.90	128,312.90	128,312.90	132,707.40	137,252.40	141,953.06	146,814.71
2	进项税合计		1,692,155.41	128,312.90	128,312.90	128,312.90	128,312.90	128,312.90	132,707.40	137,252.40	141,953.06	41,363.24
2.1	进项税额（建设期抵扣）		823,833.63	99,109.39	99,109.39	99,109.39	99,109.39	99,109.39	102,713.87	106,441.80	110,297.41	8,833.60
2.2	待抵扣固定资产进项税额			724,724.24	625,614.85	526,505.46	427,396.07	328,286.68	225,572.81	119,131.01	8,833.60	0.00
3	实缴增值税		2,233,402.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	105,451.47
4	计算附加税		268,008.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,654.17
4.1	城市维护建设税	7.00%	156,338.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,381.60
4.2	教育费附加	3.00%	67,002.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,163.54
4.3	地方教育附加费	2.00%	44,668.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,109.03
5	合计	—	2,501,410.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	118,105.64

续上表

序号	项目	税率	合计（万元）	运营期									
				2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	销项税合计		3,925,557.64	151,842.87	152,306.16	152,770.87	153,237.00	153,704.55	154,173.53	154,643.93	155,115.77	155,589.05	156,063.78
2	进项税合计		1,692,155.41	33,433.57	33,516.86	33,600.40	33,684.20	33,768.25	33,852.56	33,937.13	34,021.95	34,107.03	34,192.38
2.1	进项税额（建设期抵扣）		823,833.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	待抵扣固定资产进项税额			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	实缴增值税		2,233,402.23	118,409.30	118,789.30	119,170.47	119,552.80	119,936.30	120,320.97	120,706.80	121,093.82	121,482.02	121,871.40
4	计算附加税		268,008.27	14,209.12	14,254.72	14,300.45	14,346.34	14,392.36	14,438.52	14,484.82	14,531.26	14,577.84	14,624.57
4.1	城市维护建设税	7.00%	156,338.15	8,288.65	8,315.25	8,341.93	8,368.70	8,395.54	8,422.47	8,449.48	8,476.57	8,503.74	8,531.00
4.2	教育费附加	3.00%	67,002.05	3,552.28	3,563.68	3,575.11	3,586.58	3,598.09	3,609.63	3,621.20	3,632.81	3,644.46	3,656.14
4.3	地方教育附加费	2.00%	44,668.07	2,368.19	2,375.79	2,383.41	2,391.06	2,398.73	2,406.42	2,414.14	2,421.88	2,429.64	2,437.43
5	合计	—	2,501,410.50	132,618.42	133,044.02	133,470.92	133,899.14	134,328.66	134,759.49	135,191.62	135,625.08	136,059.86	136,495.97

续上表

序号	项目	税率	合计（万元）	运营期							
				2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	销项税合计		3,925,557.64	156,539.95	157,017.58	157,496.67	157,977.22	158,459.22	158,942.71	159,427.66	79,957.05
2	进项税合计		1,692,155.41	34,277.98	34,363.84	34,449.97	34,536.36	34,623.01	34,709.93	34,797.11	17,442.28
2.1	进项税额（建设期抵扣）		823,833.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	待抵扣固定资产进项税额			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	实缴增值税		2,233,402.23	122,261.97	122,653.74	123,046.70	123,440.86	123,836.21	124,232.78	124,630.55	62,514.77
4	计算附加税		268,008.27	14,671.44	14,718.44	14,765.60	14,812.91	14,860.34	14,907.93	14,955.67	7,501.77
4.1	城市维护建设税	7.00%	156,338.15	8,558.34	8,585.76	8,613.27	8,640.86	8,668.53	8,696.29	8,724.14	4,376.03
4.2	教育费附加	3.00%	67,002.05	3,667.86	3,679.61	3,691.40	3,703.23	3,715.09	3,726.98	3,738.92	1,875.44
4.3	地方教育附加费	2.00%	44,668.07	2,445.24	2,453.07	2,460.93	2,468.82	2,476.72	2,484.66	2,492.61	1,250.30
5	合计		2,501,410.50	136,933.41	137,372.18	137,812.30	138,253.77	138,696.55	139,140.71	139,586.22	70,016.54

五峰段预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	销项税		265,548.68	6,527.90	11,364.13	11,540.28	11,719.15	11,900.79	12,085.26	12,462.28	12,851.08	13,252.00	13,665.42
1.1	运输收入	9%	2,923,717.81	71,872.76	125,120.21	127,059.57	129,028.99	131,028.94	133,059.89	137,211.01	141,491.63	145,905.80	150,457.68
	运输收入销项税额		241,407.90	5,934.45	10,331.03	10,491.16	10,653.77	10,818.90	10,986.60	11,329.35	11,682.80	12,047.27	12,423.11
1.2	其他收入	9%	292,371.77	7,187.28	12,512.02	12,705.96	12,902.90	13,102.89	13,305.99	13,721.10	14,149.16	14,590.58	15,045.77
	其他收入销项税额		24,140.78	593.45	1,033.10	1,049.12	1,065.38	1,081.89	1,098.66	1,132.93	1,168.28	1,204.73	1,242.31
2	进项税		265,548.68	6,527.90	11,364.13	11,540.28	11,719.15	11,900.79	12,085.26	12,462.28	12,851.08	13,252.00	13,665.42
2.1	有关成本	9%	1,012,056.17	24,879.03	43,310.84	43,982.16	44,663.88	45,356.17	46,059.19	47,496.12	48,977.87	50,505.86	52,081.51
	有关成本进项税额		83,564.27	2,054.23	3,576.12	3,631.55	3,687.84	3,745.00	3,803.05	3,921.70	4,044.04	4,170.21	4,300.31
2.2	无关成本	9%	375,820.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00
	无关成本进项税额		31,031.01	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55
3	应缴增值税												
4	附加税												
5	房产税	0.00%											
6	企业所得税		153,911.95		1,691.13	2,056.62	2,427.78	2,804.70	3,198.09	4,017.63	4,904.30	5,869.69	6,912.82
7	小计		153,911.95		1,691.13	2,056.62	2,427.78	2,804.70	3,198.09	4,017.63	4,904.30	5,869.69	6,912.82

续上表

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1	销项税		265,548.68	14,091.75	14,456.70	14,831.10	15,215.20	15,609.25	16,013.50	16,428.22	16,853.69	17,290.17	7,390.81
1.1	运输收入	9%	2,923,717.81	155,151.57	159,169.73	163,291.95	167,520.93	171,859.44	176,310.30	180,876.44	185,560.82	190,366.53	81,373.62
	运输收入销项税额		241,407.90	12,810.68	13,142.45	13,482.82	13,832.00	14,190.23	14,557.73	14,934.75	15,321.54	15,718.34	6,718.92
1.2	其他收入	9%	292,371.77	15,515.16	15,916.97	16,329.20	16,752.09	17,185.94	17,631.03	18,087.64	18,556.08	19,036.65	8,137.36
	其他收入销项税额		24,140.78	1,281.07	1,314.25	1,348.28	1,383.20	1,419.02	1,455.77	1,493.47	1,532.15	1,571.83	671.89
2	进项税		265,548.68	14,091.75	14,456.70	14,831.10	15,215.20	15,609.25	16,013.50	16,428.22	16,853.69	17,290.17	7,390.81
2.1	有关成本	9%	1,012,056.17	53,706.31	55,097.21	56,524.14	57,988.02	59,489.81	61,030.49	62,611.07	64,232.59	65,896.11	28,167.79
	有关成本进项税额		83,564.27	4,434.47	4,549.31	4,667.13	4,788.00	4,912.00	5,039.21	5,169.72	5,303.61	5,440.96	2,325.78
2.2	无关成本	9%	375,820.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00	18,791.00
	无关成本进项税额		31,031.01	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55	1,551.55
3	应缴增值税												
4	附加税												
5	房产税	0.00%											
6	企业所得税		153,911.95	8,091.73	9,227.33	10,382.54	11,557.87	12,753.84	13,968.32	15,175.40	16,356.62	17,506.25	5,009.29

7	小计		153,911.95	8,091.73	9,227.33	10,382.54	11,557.87	12,753.84	13,968.32	15,175.40	16,356.62	17,506.25	5,009.29

4.财务费用

市本级段拟发行专项债券金额合计798,000.00万元，其中2024年已于湖北省政府专项债券（三十三期）发行80,000.00万元，票面利率2.45%。拟于2025年、2026年、2027年、2028年各发行30年期债券80,000.00万元、165,000.00万元、179,500.00万元、179,500.00万元、194,000.00万元。债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券(十三期)30年期专项债券，票面利率2.10%上浮20BP，即按2.30%计算，在债券存续期内每半年付息一次，第11年—30年，每年等额偿还发行金额5%。经测算，债券存续期内，专项债券利息为379,893.12万元，其中计入专项债券建设期利息68,558.50万元，计入财务费用311,334.62万元。

宜都段拟发行专项债券金额合计61,000.00万元，其中已于2024年湖北省政府专项债券（十二期）发行20,000.00万元，为30年期专项债券，票面利率2.64%；拟于2025年、2026年、2027年各发行30年期债券15,500.00万元、15,500.00万元、10,000.00万元。债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（四期）30年期专项债券，票面利率2.07%上浮25BP，即按2.32%计算，在债券存续期内每半年付息一次，第11年—30年，每年等额偿还发行金额5%。经测算，债券存续期内，专项债券利息为30,354.78万元，其中计入专项债券建设期利息7,840.00万元，计入财务费用22,514.78万元。

长阳段拟发行专项债券金额合计296,000.00万元，其中已于2024年湖北省政府专项债券（十二期）发行40,000.00万元，为30年期专

项债券，票面利率 2.64%，于 2025 年湖北省政府专项债券（四期）发行 30,000.00 万元，为 30 年期专项债券，票面利率 2.07%；拟于 2025 年、2026 年、2027 年各发行 30 年期债券 70,000.00 万元、58,000.00 万元、98,000.00 万元，债券发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（四期）30 年期专项债券，票面利率 2.07%上浮 25BP，即按 2.32%计算。还款方式为第 11-30 年开始每年偿还本金 5%。经测算，债券存续期内，专项债券利息为 137,658.58 万元，其中计入专项债券建设期利息 31,531.80 万元，计入财务费用 106,126.78 万元。

五峰段拟发行专项债券金额合计 70,0000 万元，其中已于 2024 年 5 月发行第一次债券 32,600.00 万元，发行利率为 2.61%；于 2025 年 4 月发行第二次债券 59,000.00 万元，发行利率为 2.14%；于 2025 年 6 月发行第三次债券 600.00 万元，发行利率为 2.02%；本次预计发行 50,000.00 万元，债券发行利率参照“2025 年湖北省政府专项债券（三十一期）发行结果公告”20 年期限利率为 2.02%上浮 25BP 取值，则本项目发行债券利率为 2.27%，每半年付息一次，本次采用第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。预计后续发行 557,800.00 万元。

市本级段专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	金额（万元）	项目	合计	建设期						运营期										
				2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
发债	798,000.00	期初债券余额	—	-	80,000.00	245,000.00	424,500.00	604,000.00	798,000.00	798,000.00	798,000.00	798,000.00	798,000.00	798,000.00	798,000.00	794,000.00	781,750.00	760,525.00	730,325.00	690,425.00
		本年债券增加额	798,000.00	80,000.00	165,000.00	179,500.00	179,500.00	194,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		当期还本付息	1,177,893.12	980.00	3,857.50	7,819.25	11,947.75	16,243.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	22,474.00	30,577.00	39,169.38	47,547.00	56,434.84	55,511.15
		其中：偿还本金	798,000.00							-	-	-	-	-	4,000.00	12,250.00	21,225.00	30,200.00	39,900.00	39,900.00
		支付利息	379,893.12	980.00	3,857.50	7,819.25	11,947.75	16,243.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,327.00	17,944.38	17,347.00	16,534.84	15,611.15
		期末债券余额	—	80,000.00	245,000.00	424,500.00	604,000.00	798,000.00	798,000.00	798,000.00	798,000.00	798,000.00	798,000.00	798,000.00	794,000.00	781,750.00	760,525.00	730,325.00	690,425.00	650,525.00
		债券发行费	798.00	80.00	165.00	179.50	179.50	194.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		计入投资额	68,558.50	980.00	3,857.50	7,819.25	11,947.75	16,243.00	18,474.00	9,237.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		计入当期财务费用	311,334.62	-					-	9,237.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,327.00	17,944.38	17,347.00	16,534.84	15,611.15

续上表

项目	金额（万元）	项目	合计	运营期																
				2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年
发债发债	798,000.00	期初债券余额	—	650,525.00	610,625.00	570,725.00	530,825.00	490,925.00	451,025.00	411,125.00	371,225.00	331,325.00	291,425.00	251,525.00	211,625.00	171,725.00	131,825.00	91,925.00	56,025.00	28,375.00	9,700.00
		本年债券增加额	798,000.00	-	-	-	-														
		当期还本付息	1,177,893.12	54,587.44	53,663.75	52,740.04	51,816.35	50,892.64	49,968.95	48,942.03	48,018.33	47,094.63	46,170.93	45,247.23	44,323.53	43,399.83	42,476.13	37,601.43	28,620.60	19,112.86	9,811.55
		其中：偿还本金	798,000.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	39,900.00	35,900.00	27,650.00	18,675.00	9,700.00
		支付利息	379,893.12	14,687.44	13,763.75	12,840.04	11,916.35	10,992.64	10,068.95	9,042.03	8,118.33	7,194.63	6,270.93	5,347.23	4,423.53	3,499.83	2,576.13	1,701.43	970.60	437.86	111.55
		期末债券余额	—	610,625.00	570,725.00	530,825.00	490,925.00	451,025.00	411,125.00	371,225.00	331,325.00	291,425.00	251,525.00	211,625.00	171,725.00	131,825.00	91,925.00	56,025.00	28,375.00	9,700.00	-
		债券发行费	798.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		计入投资额	68,558.50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		计入当期财务费用	311,334.62	14,687.44	13,763.75	12,840.04	11,916.35	10,992.64	10,068.95	9,042.03	8,118.33	7,194.63	6,270.93	5,347.23	4,423.53	3,499.83	2,576.13	1,701.43	970.60	437.86	111.55

宜都段整体还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期							运营期								
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
期初债券余额	—	-	20,000.00	35,500.00	51,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	60,000.00	58,225.00	55,675.00	52,625.00
本年债券增加额	61,000.00	20,000.00	15,500.00	15,500.00	10,000.00	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	91,354.78	264.00	707.80	1,067.40	1,363.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	2,479.20	3,214.60	3,936.23	4,359.08	4,285.12
其中：偿还本金	61,000.00							-	-	-	-	-	1,000.00	1,775.00	2,550.00	3,050.00	3,050.00
支付利息	30,354.78	264.00	707.80	1,067.40	1,363.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,439.60	1,386.23	1,309.08	1,235.12
期末债券余额	—	20,000.00	35,500.00	51,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	61,000.00	60,000.00	58,225.00	55,675.00	52,625.00	49,575.00
债券发行费	61.00	20.00	15.50	15.50	10.00	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
计入投资额	7,840.00	264.00	707.80	1,067.40	1,363.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	—	—	—	—	—	—	—	—	—
计入当期财务费用	22,514.78	-					-	-	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,439.60	1,386.23	1,309.08	1,235.12

续上表

项目	合计	运营期																	
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
期初债券余额	—	49,575.00	46,525.00	43,475.00	40,425.00	37,375.00	34,325.00	31,275.00	28,225.00	25,175.00	22,125.00	19,075.00	16,025.00	12,975.00	9,925.00	6,875.00	3,825.00	1,775.00	500.00
本年债券增加额	61,000.00	-	-	-	-	-													
当期还本付息	91,354.78	4,211.16	4,137.20	4,063.24	3,989.28	3,915.32	3,841.36	3,767.40	3,693.44	3,619.48	3,545.52	3,471.56	3,397.60	3,323.64	3,249.68	3,175.72	2,114.96	1,301.39	505.80
其中：偿还本金	61,000.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	3,050.00	2,050.00	1,275.00	500.00
支付利息	30,354.78	1,161.16	1,087.20	1,013.24	939.28	865.32	791.36	717.40	643.44	569.48	495.52	421.56	347.60	273.64	199.68	125.72	64.96	26.39	5.80
期末债券余额	—	46,525.00	43,475.00	40,425.00	37,375.00	34,325.00	31,275.00	28,225.00	25,175.00	22,125.00	19,075.00	16,025.00	12,975.00	9,925.00	6,875.00	3,825.00	1,775.00	500.00	-
债券发行费	61.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
计入投资额	7,840.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
计入当期财务费用	22,514.78	1,161.16	1,087.20	1,013.24	939.28	865.32	791.36	717.40	643.44	569.48	495.52	421.56	347.60	273.64	199.68	125.72	64.96	26.39	5.80

长阳段整体还本付息情况表

单位：万元

项目	金额（万元）	利率	项目	合计	建设期							运营期				
					2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
发债	296,000.00	2.32%	期初债券余额	—	-	40,000.00	140,000.00	198,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00
			本年债券增加额	296,000.00	40,000.00	100,000.00	58,000.00	98,000.00	-		-	-	-	-	-	-
			当期还本付息	433,658.58	528.00	2,091.00	3,726.30	5,340.90	6,355.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	8,745.20
			其中：偿还本金	296,000.00							-	-	-	-	-	2,000.00
			支付利息	137,658.58	528.00	2,091.00	3,726.30	5,340.90	6,355.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20
			期末债券余额	—	40,000.00	140,000.00	198,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	296,000.00	294,000.00
			债券发行费	296.00	40.00	100.00	58.00	98.00	-	—	—	—	—	—	—	—
			计入投资额	31,531.80	528.00	2,091.00	3,726.30	5,340.90	6,355.20	6,745.20	6,745.20	—	—	—	—	—
			计入当期财务费用	106,126.78	-					-		6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20

续上表

项目	金额（万元）	利率	项目	合计	运营期									
					2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
发债	296,000.00	2.32%	期初债券余额	—	294,000.00	287,000.00	277,100.00	262,300.00	247,500.00	232,700.00	217,900.00	203,100.00	188,300.00	173,500.00	158,700.00	143,900.00
			本年债券增加额	296,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
			当期还本付息	433,658.58	13,666.00	16,357.96	20,943.90	20,606.64	20,269.38	19,932.12	19,594.86	19,257.60	18,920.34	18,583.08	18,245.82	17,908.56
			其中：偿还本金	296,000.00	7,000.00	9,900.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00
			支付利息	137,658.58	6,666.00	6,457.96	6,143.90	5,806.64	5,469.38	5,132.12	4,794.86	4,457.60	4,120.34	3,783.08	3,445.82	3,108.56
			期末债券余额	—	287,000.00	277,100.00	262,300.00	247,500.00	232,700.00	217,900.00	203,100.00	188,300.00	173,500.00	158,700.00	143,900.00	129,100.00
			债券发行费	296.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			计入投资额	31,531.80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			计入当期财务费用	106,126.78	6,666.00	6,457.96	6,143.90	5,806.64	5,469.38	5,132.12	4,794.86	4,457.60	4,120.34	3,783.08	3,445.82	3,108.56

续上表

项目	金额（万元）	利率	项目	合计	运营期									
					2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
发债	296,000.00	2.32%	期初债券余额	—	129,100.00	114,300.00	99,500.00	84,700.00	69,900.00	55,100.00	40,300.00	25,500.00	12,700.00	4,900.00
			本年债券增加额	296,000.00										
			当期还本付息	433,658.58	17,571.30	17,234.04	16,896.78	16,559.52	16,222.26	15,885.00	15,547.74	13,236.88	8,004.16	4,956.84
			其中：偿还本金	296,000.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	12,800.00	7,800.00	4,900.00
			支付利息	137,658.58	2,771.30	2,434.04	2,096.78	1,759.52	1,422.26	1,085.00	747.74	436.88	204.16	56.84
			期末债券余额	—	114,300.00	99,500.00	84,700.00	69,900.00	55,100.00	40,300.00	25,500.00	12,700.00	4,900.00	-
			债券发行费	296.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			计入投资额	31,531.80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			计入当期财务费用	106,126.78	2,771.30	2,434.04	2,096.78	1,759.52	1,422.26	1,085.00	747.74	436.88	204.16	56.84

五峰段还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	0.00	32,600.00	0.00	425.43	425.43
2025 年	32,600.00	0.00	0.00	850.86	850.86
2026 年	32,600.00	0.00	0.00	850.86	850.86
2027 年	32,600.00	0.00	0.00	850.86	850.86
2028 年	32,600.00	0.00	0.00	850.86	850.86
2029 年	32,600.00	0.00	0.00	850.86	850.86
2030 年	32,600.00	0.00	0.00	850.86	850.86
2031 年	32,600.00	0.00	0.00	850.86	850.86
2032 年	32,600.00	0.00	0.00	850.86	850.86
2033 年	32,600.00	0.00	0.00	850.86	850.86
2034 年	32,600.00	0.00	0.00	850.86	850.86
2035 年	32,600.00	0.00	3,260.00	808.32	4,068.32
2036 年	29,340.00	0.00	3,260.00	723.23	3,983.23
2037 年	26,080.00	0.00	3,260.00	638.15	3,898.15
2038 年	22,820.00	0.00	3,260.00	553.06	3,813.06
2039 年	19,560.00	0.00	3,260.00	467.97	3,727.97
2040 年	16,300.00	0.00	3,260.00	382.89	3,642.89
2041 年	13,040.00	0.00	3,260.00	297.80	3,557.80
2042 年	9,780.00	0.00	3,260.00	212.72	3,472.72
2043 年	6,520.00	0.00	3,260.00	127.63	3,387.63
2044 年	3,260.00	0.00	3,260.00	42.54	3,302.54
合计		32,600.00	32,600.00	13,188.34	45,788.34

第一次续发

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	59,000.00	0.00	631.30	631.30
2026 年	59,000.00	0.00	0.00	1,262.60	1,262.60
2027 年	59,000.00	0.00	0.00	1,262.60	1,262.60
2028 年	59,000.00	0.00	0.00	1,262.60	1,262.60
2029 年	59,000.00	0.00	0.00	1,262.60	1,262.60
2030 年	59,000.00	0.00	0.00	1,262.60	1,262.60
2031 年	59,000.00	0.00	0.00	1,262.60	1,262.60
2032 年	59,000.00	0.00	0.00	1,262.60	1,262.60
2033 年	59,000.00	0.00	0.00	1,262.60	1,262.60
2034 年	59,000.00	0.00	0.00	1,262.60	1,262.60
2035 年	59,000.00	0.00	0.00	1,262.60	1,262.60
2036 年	59,000.00	0.00	5,900.00	1,199.47	7,099.47
2037 年	53,100.00	0.00	5,900.00	1,073.21	6,973.21
2038 年	47,200.00	0.00	5,900.00	946.95	6,846.95
2039 年	41,300.00	0.00	5,900.00	820.69	6,720.69
2040 年	35,400.00	0.00	5,900.00	694.43	6,594.43
2041 年	29,500.00	0.00	5,900.00	568.17	6,468.17
2042 年	23,600.00	0.00	5,900.00	441.91	6,341.91
2043 年	17,700.00	0.00	5,900.00	315.65	6,215.65
2044 年	11,800.00	0.00	5,900.00	189.39	6,089.39
2045 年	5,900.00	0.00	5,900.00	31.57	5,931.57
合计		59,000.00	59,000.00	19,538.74	78,538.74

第二次续发

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	600.00	0.00	6.42	6.42
2026 年	600.00	0.00	0.00	12.84	12.84
2027 年	600.00	0.00	0.00	12.84	12.84
2028 年	600.00	0.00	0.00	12.84	12.84
2029 年	600.00	0.00	0.00	12.84	12.84
2030 年	600.00	0.00	0.00	12.84	12.84
2031 年	600.00	0.00	0.00	12.84	12.84
2032 年	600.00	0.00	0.00	12.84	12.84
2033 年	600.00	0.00	0.00	12.84	12.84
2034 年	600.00	0.00	0.00	12.84	12.84
2035 年	600.00	0.00	0.00	12.84	12.84
2036 年	600.00	0.00	60.00	12.20	72.20
2037 年	540.00	0.00	60.00	10.91	70.91
2038 年	480.00	0.00	60.00	9.63	69.63
2039 年	420.00	0.00	60.00	8.35	68.35
2040 年	360.00	0.00	60.00	7.06	67.06
2041 年	300.00	0.00	60.00	5.78	65.78
2042 年	240.00	0.00	60.00	4.49	64.49
2043 年	180.00	0.00	60.00	3.21	63.21
2044 年	120.00	0.00	60.00	1.93	61.93
2045 年	60.00	0.00	60.00	0.32	60.32
合计		600.00	600.00	198.70	798.70

第三次续发（本次）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	50,000.00	0.00	535.00	535.00
2026 年	50,000.00	0.00	0.00	1,070.00	1,070.00
2027 年	50,000.00	0.00	0.00	1,070.00	1,070.00
2028 年	50,000.00	0.00	0.00	1,070.00	1,070.00
2029 年	50,000.00	0.00	0.00	1,070.00	1,070.00
2030 年	50,000.00	0.00	0.00	1,070.00	1,070.00
2031 年	50,000.00	0.00	0.00	1,070.00	1,070.00
2032 年	50,000.00	0.00	0.00	1,070.00	1,070.00
2033 年	50,000.00	0.00	0.00	1,070.00	1,070.00
2034 年	50,000.00	0.00	0.00	1,070.00	1,070.00
2035 年	50,000.00	0.00	0.00	1,070.00	1,070.00
2036 年	50,000.00	0.00	5,000.00	1,016.50	6,016.50
2037 年	45,000.00	0.00	5,000.00	909.50	5,909.50
2038 年	40,000.00	0.00	5,000.00	802.50	5,802.50
2039 年	35,000.00	0.00	5,000.00	695.50	5,695.50
2040 年	30,000.00	0.00	5,000.00	588.50	5,588.50
2041 年	25,000.00	0.00	5,000.00	481.50	5,481.50
2042 年	20,000.00	0.00	5,000.00	374.50	5,374.50
2043 年	15,000.00	0.00	5,000.00	267.50	5,267.50
2044 年	10,000.00	0.00	5,000.00	160.50	5,160.50
2045 年	5,000.00	0.00	5,000.00	26.75	5,026.75
合计		50,000.00	50,000.00	16,558.25	66,558.25

第四次续发

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	0.00	100,110.00	0.00	1,071.18	1,071.18
2027 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2028 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2029 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2030 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.36	2,142.36
2031 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2032 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2033 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2034 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2035 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2036 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2037 年	100,110.00	0.00	10,011.00	2,035.24	12,046.24
2038 年	90,099.00	0.00	10,011.00	1,821.00	11,832.00
2039 年	80,088.00	0.00	10,011.00	1,606.77	11,617.77
2040 年	70,077.00	0.00	10,011.00	1,392.53	11,403.53
2041 年	60,066.00	0.00	10,011.00	1,178.29	11,189.29
2042 年	50,055.00	0.00	10,011.00	964.06	10,975.06
2043 年	40,044.00	0.00	10,011.00	749.82	10,760.82
2044 年	30,033.00	0.00	10,011.00	535.59	10,546.59
2045 年	20,022.00	0.00	10,011.00	321.35	10,332.35
2046 年	10,011.00	0.00	10,011.00	53.56	10,064.56
合计		100,110.00	100,110.00	33,152.90	133,262.90

第五次续发

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027 年	0.00	100,110.00	0.00	1,071.18	1,071.18
2028 年	0.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2029 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2030 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.36	2,142.36
2031 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2032 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2033 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2034 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2035 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2036 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2037 年	100,110.00	0.00	0.00	2,142.35	2,142.35
2038 年	100,110.00	0.00	10,011.00	2,035.24	12,046.24
2039 年	100,110.00	0.00	10,011.00	1,821.00	11,832.00
2040 年	90,099.00	0.00	10,011.00	1,606.77	11,617.77
2041 年	80,088.00	0.00	10,011.00	1,392.53	11,403.53
2042 年	70,077.00	0.00	10,011.00	1,178.29	11,189.29
2043 年	60,066.00	0.00	10,011.00	964.06	10,975.06
2044 年	50,055.00	0.00	10,011.00	749.82	10,760.82
2045 年	40,044.00	0.00	10,011.00	535.59	10,546.59
2046 年	30,033.00	0.00	10,011.00	321.35	10,332.35
2047 年	20,022.00	0.00	10,011.00	53.56	10,064.56
合计		100,110.00	100,110.00	33,152.90	133,262.90

第六次续发

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	0.00	93,436.00	0.00	999.77	999.77
2029 年	93,436.00	0.00	0.00	1,999.53	1,999.53
2030 年	93,436.00	0.00	0.00	1,999.54	1,999.54
2031 年	93,436.00	0.00	0.00	1,999.53	1,999.53
2032 年	93,436.00	0.00	0.00	1,999.53	1,999.53
2033 年	93,436.00	0.00	0.00	1,999.53	1,999.53
2034 年	93,436.00	0.00	0.00	1,999.53	1,999.53
2035 年	93,436.00	0.00	0.00	1,999.53	1,999.53
2036 年	93,436.00	0.00	0.00	1,999.53	1,999.53
2037 年	93,436.00	0.00	0.00	1,999.53	1,999.53
2038 年	93,436.00	0.00	0.00	1,999.53	1,999.53
2039 年	93,436.00	0.00	9,343.60	1,899.55	11,243.15
2040 年	84,092.40	0.00	9,343.60	1,699.60	11,043.20
2041 年	74,748.80	0.00	9,343.60	1,499.65	10,843.25
2042 年	65,405.20	0.00	9,343.60	1,299.69	10,643.29
2043 年	56,061.60	0.00	9,343.60	1,099.74	10,443.34
2044 年	46,718.00	0.00	9,343.60	899.79	10,243.39
2045 年	37,374.40	0.00	9,343.60	699.84	10,043.44
2046 年	28,030.80	0.00	9,343.60	499.88	9,843.48
2047 年	18,687.20	0.00	9,343.60	299.93	9,643.53
2048 年	9,343.60	0.00	9,343.60	49.99	9,393.59
合计		93,436.00	93,436.00	30,942.74	124,378.74

第七次续发

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2029 年	0.00	264,144.00	0.00	2,826.34	2,826.34
2030 年	264,144.00	0.00	0.00	5,652.68	5,652.68
2031 年	264,144.00	0.00	0.00	5,652.68	5,652.68
2032 年	264,144.00	0.00	0.00	5,652.68	5,652.68
2033 年	264,144.00	0.00	0.00	5,652.68	5,652.68
2034 年	264,144.00	0.00	0.00	5,652.68	5,652.68
2035 年	264,144.00	0.00	0.00	5,652.68	5,652.68
2036 年	264,144.00	0.00	0.00	5,652.68	5,652.68
2037 年	264,144.00	0.00	0.00	5,652.68	5,652.68
2038 年	264,144.00	0.00	0.00	5,652.68	5,652.68
2039 年	264,144.00	0.00	0.00	5,652.68	5,652.68
2040 年	264,144.00	0.00	26,414.40	5,370.05	31,784.45
2041 年	237,729.60	0.00	26,414.40	4,804.78	31,219.18
2042 年	211,315.20	0.00	26,414.40	4,239.51	30,653.91
2043 年	184,900.80	0.00	26,414.40	3,674.24	30,088.64
2044 年	158,486.40	0.00	26,414.40	3,108.97	29,523.37
2045 年	132,072.00	0.00	26,414.40	2,543.71	28,958.11
2046 年	105,657.60	0.00	26,414.40	1,978.44	28,392.84
2047 年	79,243.20	0.00	26,414.40	1,413.17	27,827.57
2048 年	52,828.80	0.00	26,414.40	847.90	27,262.30
2049 年	26,414.40	0.00	26,414.40	141.32	26,555.72
合计		264,144.00	264,144.00	87,475.23	351,619.23

总合计

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		32,600.00	0.00	425.43	425.43
2025 年	32,600.00	109,600.00	0.00	2,023.58	2,023.58
2026 年	142,200.00	100,110.00	0.00	4,267.48	4,267.48
2027 年	242,310.00	100,110.00	0.00	6,409.83	6,409.83
2028 年	342,420.00	93,436.00	0.00	8,480.77	8,480.77
2029 年	435,856.00	264,144.00	0.00	12,306.87	12,306.87
2030 年	700,000.00	0.00	0.00	15,133.24	15,133.24
2031 年	700,000.00	0.00	0.00	15,133.21	15,133.21
2032 年	700,000.00	0.00	0.00	15,133.21	15,133.21
2033 年	700,000.00	0.00	0.00	15,133.21	15,133.21
2034 年	700,000.00	0.00	0.00	15,133.21	15,133.21
2035 年	700,000.00	0.00	3,260.00	15,090.67	18,350.67
2036 年	696,740.00	0.00	14,220.00	14,888.31	29,108.31
2037 年	682,520.00	0.00	24,231.00	14,461.57	38,692.57
2038 年	658,289.00	0.00	34,242.00	13,820.59	48,062.59
2039 年	624,047.00	0.00	43,585.60	12,972.51	56,558.11
2040 年	580,461.40	0.00	70,000.00	11,741.83	81,741.83
2041 年	510,461.40	0.00	70,000.00	10,228.50	80,228.50
2042 年	440,461.40	0.00	70,000.00	8,715.17	78,715.17
2043 年	370,461.40	0.00	70,000.00	7,201.85	77,201.85
2044 年	300,461.40	0.00	70,000.00	5,688.53	75,688.53
2045 年	230,461.40	0.00	66,740.00	4,159.13	70,899.13
2046 年	163,721.40	0.00	55,780.00	2,853.23	58,633.23
2047 年	107,941.40	0.00	45,769.00	1,766.66	47,535.66
2048 年	62,172.40	0.00	35,758.00	897.89	36,655.89
2049 年	26,414.40	0.00	26,414.40	141.32	26,555.72
合计		700,000.00	700,000.00	234,207.80	934,207.80

5.项目模拟利润表

市本级段预测不含税收入合计2,373,292.73万元,预测不含税总成本合计1,616,001.60万元，附加税金额合计9,369.32万元，利润总额合计747,921.81万元，所得税合计186,980.46万元。

宜都段预测不含税收入合计362,016.61万元，预测不含税经营成本合计154,960.25万元，利润总额合计8,658.17万元。

长阳段预测不含税收入合计43,617,306.66万元，预测不含税总成本合计24,172,453.39万元，附加税金额合计268,008.27万元，利润总额合计19,176,845.00万元。

五峰段预测收入（不含税）合计2,950,540.90万元，预测总成本合计2,334,075.45万元，附加合计0.00万元，利润总额合计616,465.45万元，所得税应纳税额合计154,981.96万元，项目利润情况见下表：

市本级段模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营收入不含税	2,373,292.73	36,972.84	76,738.66	79,637.13	82,645.09	85,766.66	89,006.13	92,367.94	95,856.75	99,477.33	103,234.67
2	税金及附加	9,369.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	1,616,001.60	31,724.54	63,867.49	64,301.72	64,752.34	65,219.98	65,705.30	66,061.94	66,201.98	66,146.99	65,897.73
3.1	运营成本（不含税）	462,710.34	7,452.60	15,323.61	15,757.84	16,208.46	16,676.10	17,161.42	17,665.06	18,187.72	18,730.11	19,293.01
3.2	折旧摊销	841,956.64	15,034.94	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88
3.3	财务费用	311,334.62	9,237.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,327.00	17,944.38	17,347.00	16,534.84
4	财政补贴	0.00										
5	利润总额（1-2-3+4）	747,921.81	5,248.30	12,871.17	15,335.41	17,892.75	20,546.68	23,300.83	26,306.00	29,654.77	33,330.34	37,336.94
6	弥补以前亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额（5-6）	747,921.81	5,248.30	12,871.17	15,335.41	17,892.75	20,546.68	23,300.83	26,306.00	29,654.77	33,330.34	37,336.94
8	所得税（25%)	186,980.46	1,312.08	3,217.79	3,833.85	4,473.19	5,136.67	5,825.21	6,576.50	7,413.69	8,332.59	9,334.24
9	净利润（7-8）	560,941.35	3,936.22	9,653.38	11,501.56	13,419.56	15,410.01	17,475.62	19,729.50	22,241.08	24,997.75	28,002.70
10	息税前利润	1,068,493.43	23,722.30	31,345.17	33,809.41	36,366.75	39,020.68	41,774.83	44,633.00	47,599.15	50,677.34	53,871.78
11	息税折旧摊销前利润	1,910,450.07	38,757.24	61,415.05	63,879.29	66,436.63	69,090.56	71,844.71	74,702.88	77,669.03	80,747.22	83,941.66

续上表

序号	项目	合计	运营期								
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	经营收入不含税	2,373,292.73	107,133.92	103,863.58	100,693.07	97,619.33	94,639.43	91,750.48	88,949.73	86,234.48	83,602.11	81,050.09
2	税金及附加	9,369.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	615.65	837.16	810.76	785.17	760.36
3	总成本费用	1,616,001.60	65,558.19	64,144.55	62,745.88	61,361.68	59,991.58	58,635.07	57,291.80	55,858.11	54,540.05	53,234.03
3.1	运营成本（不含税）	462,710.34	19,877.16	19,387.23	18,912.25	18,451.76	18,005.35	17,572.55	17,152.97	16,746.20	16,351.84	15,969.52
3.2	折旧摊销	841,956.64	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88
3.3	财务费用	311,334.62	15,611.15	14,687.44	13,763.75	12,840.04	11,916.35	10,992.64	10,068.95	9,042.03	8,118.33	7,194.63
4	财政补贴	0.00										
5	**利润总额（1-2-3+4）**	747,921.81	41,575.73	39,719.03	37,947.19	36,257.65	34,647.85	32,499.76	30,820.77	29,565.61	28,276.89	27,055.70
6	**弥补以前亏损**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	**应纳税所得额（5-6）**	747,921.81	41,575.73	39,719.03	37,947.19	36,257.65	34,647.85	32,499.76	30,820.77	29,565.61	28,276.89	27,055.70
8	所得税（25%）	186,980.46	10,393.93	9,929.76	9,486.80	9,064.41	8,661.96	8,124.94	7,705.19	7,391.40	7,069.22	6,763.93
9	**净利润（7-8）**	560,941.35	31,181.80	29,789.27	28,460.39	27,193.24	25,985.89	24,374.82	23,115.58	22,174.21	21,207.67	20,291.77
10	息税前利润	1,068,493.43	57,186.88	54,406.47	51,710.94	49,097.69	46,564.20	43,492.40	40,889.72	38,607.64	36,395.22	34,250.33
11	息税折旧摊销前利润	1,910,450.07	87,256.76	84,476.35	81,780.82	79,167.57	76,634.08	73,562.28	70,959.60	68,677.52	66,465.10	64,320.21

续上表

序号	项目	合计	运营期								
			2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
1	经营收入不含税	2,373,292.73	78,575.99	76,177.39	73,852.01	71,597.62	69,412.05	67,293.21	65,239.04	63,247.56	30,658.44
2	税金及附加	9,369.32	736.31	712.99	690.38	668.47	647.23	626.63	606.65	587.29	284.27
3	总成本费用	1,616,001.60	51,939.68	50,656.64	49,384.58	48,123.14	46,872.02	45,679.89	44,641.33	43,810.24	21,653.13
3.1	运营成本（不含税）	462,710.34	15,598.87	15,239.53	14,891.17	14,553.43	14,226.01	13,908.58	13,600.85	13,302.50	6,506.64
3.2	折旧摊销	841,956.64	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	30,069.88	15,034.94
3.3	财务费用	311,334.62	6,270.93	5,347.23	4,423.53	3,499.83	2,576.13	1,701.43	970.60	437.86	111.55
4	财政补贴	0.00									
5	**利润总额（1-2-3+4）**	747,921.81	25,900.00	24,807.76	23,777.05	22,806.01	21,892.80	20,986.69	19,991.06	18,850.03	8,721.04
6	**弥补以前亏损**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	**应纳税所得额（5-6）**	747,921.81	25,900.00	24,807.76	23,777.05	22,806.01	21,892.80	20,986.69	19,991.06	18,850.03	8,721.04
8	所得税（25%)	186,980.46	6,475.00	6,201.94	5,944.26	5,701.50	5,473.20	5,246.67	4,997.77	4,712.51	2,180.26
9	**净利润（7-8）**	560,941.35	19,425.00	18,605.82	17,832.79	17,104.51	16,419.60	15,740.02	14,993.29	14,137.52	6,540.78
10	息税前利润	1,068,493.43	32,170.93	30,154.99	28,200.58	26,305.84	24,468.93	22,688.12	20,961.66	19,287.89	8,832.59
11	息税折旧摊销前利润	1,910,450.07	62,240.81	60,224.87	58,270.46	56,375.72	54,538.81	52,758.00	51,031.54	49,357.77	23,867.53

宜都段模拟利润表

（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期												
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营收入不含税	362,016.61	13,977.38	13,977.38	13,977.38	13,977.38	13,977.38	14,505.31	15,053.19	15,621.76	16,211.80	16,824.14	16,310.57	15,812.67	15,329.98
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	353,358.44	14,049.18	14,049.18	14,049.18	14,049.18	14,049.18	14,151.95	14,246.31	14,322.48	14,407.64	14,498.80	14,286.35	14,078.12	13,874.00
3.1	运营成本(不含税）	154,960.25	5,932.87	5,932.87	5,932.87	5,932.87	5,932.87	6,075.24	6,222.97	6,376.29	6,535.41	6,700.53	6,562.04	6,427.77	6,297.61
3.2	折旧摊销	175,883.41	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11
3.3	财务费用	22,514.78	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,439.60	1,386.23	1,309.08	1,235.12	1,161.16	1,087.20	1,013.24	939.28
4	利润总额（1-2-3+4）	8,658.17	-71.80	-71.80	-71.80	-71.80	-71.80	353.36	806.88	1,299.28	1,804.16	2,325.34	2,024.22	1,734.55	1,455.98
5	弥补以前亏损	17,743.91	0.00	71.80	143.60	215.40	287.20	359.00	5.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额（5-6）	14,911.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	801.24	1,299.28	1,804.16	2,325.34	2,024.22	1,734.55	1,455.98
7	所得税(25%)	3,727.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.31	324.82	451.04	581.34	506.06	433.64	364.00
8	净利润（7-8）	4,930.29	-71.80	-71.80	-71.80	-71.80	-71.80	353.36	606.57	974.46	1,353.12	1,744.00	1,518.16	1,300.91	1,091.98
9	息税前利润	31,172.95	1,407.40	1,407.40	1,407.40	1,407.40	1,407.40	1,792.96	2,193.11	2,608.36	3,039.28	3,486.50	3,111.42	2,747.79	2,395.26
10	息税折旧摊销前利润	207,056.36	8,044.51	8,044.51	8,044.51	8,044.51	8,044.51	8,430.07	8,830.22	9,245.47	9,676.39	10,123.61	9,748.53	9,384.90	9,032.37

续上表

序号	项目	合计	运营期													
			2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	经营收入不含税	362,016.61	14,862.02	14,408.35	13,968.52	13,542.12	13,128.74	12,727.98	12,339.45	11,962.77	11,597.61	11,243.58	10,900.35	10,567.62	10,245.03	4,966.15
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	353,358.44	13,673.85	13,477.55	13,284.99	13,096.05	12,910.62	12,728.58	12,549.86	12,374.32	12,201.89	12,032.46	11,865.95	11,715.47	11,589.91	5,745.39
3.1	运营成本(不含税）	154,960.25	6,171.42	6,049.08	5,930.48	5,815.50	5,704.03	5,595.95	5,491.19	5,389.61	5,291.14	5,195.67	5,103.12	5,013.40	4,926.41	2,421.04
3.2	折旧摊销	175,883.41	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	6,637.11	3,318.55
3.3	财务费用	22,514.78	865.32	791.36	717.40	643.44	569.48	495.52	421.56	347.60	273.64	199.68	125.72	64.96	26.39	5.80
4	利润总额（1-2-3+4）	8,658.17	1,188.17	930.80	683.53	446.07	218.12	-0.60	-210.41	-411.55	-604.28	-788.88	-965.60	-1,147.85	-1,344.88	-779.24
5	弥补以前亏损	17,743.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.60	211.01	622.56	1,226.84	2,015.72	2,981.32	4,129.17	5,474.05
6	应纳税所得额（5-6）	14,911.46	1,188.17	930.80	683.53	446.07	218.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税(25%)	3,727.88	297.04	232.70	170.88	111.52	54.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润（7-8）	4,930.29	891.13	698.10	512.65	334.55	163.59	-0.60	-210.41	-411.55	-604.28	-788.88	-965.60	-1,147.85	-1,344.88	-779.24
9	息税前利润	31,172.95	2,053.49	1,722.16	1,400.93	1,089.51	787.60	494.92	211.15	-63.95	-330.64	-589.20	-839.88	-1,082.89	-1,318.49	-773.44
10	息税折旧摊销前利润	207,056.36	8,690.60	8,359.27	8,038.04	7,726.62	7,424.71	7,132.03	6,848.26	6,573.16	6,306.47	6,047.91	5,797.23	5,554.22	5,318.62	2,545.11

长阳段模拟利润表

（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期								
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营收入不含税	43,617,306.66	1,425,698.86	1,425,698.86	1,425,698.86	1,425,698.86	1,425,698.86	1,474,526.61	1,525,026.65	1,577,256.21	1,631,274.56
2	税金及附加	268,008.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,654.17
3	总成本费用	24,172,453.39	986,266.11	977,205.31	968,144.51	959,083.71	950,022.91	954,049.78	958,398.76	963,108.10	968,276.61
3.1	运营成本(不含税）	14,472,029.82	486,725.25	486,725.25	486,725.25	486,725.25	486,725.25	499,892.12	513,509.94	527,594.14	542,160.71
3.2	折旧摊销	6,169,314.39	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06
3.3	财务费用	3,531,109.17	251,386.80	242,326.00	233,265.20	224,204.40	215,143.60	206,003.60	196,734.76	187,359.90	177,961.84
4	财政补贴	0.00									
5	**利润总额（1-2-3+4）**	19,176,845.00	439,432.75	448,493.55	457,554.35	466,615.15	475,675.95	520,476.83	566,627.89	614,148.11	650,343.78
6	**弥补以前亏损**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	**应纳税所得额（5-6）**	19,176,845.00	439,432.75	448,493.55	457,554.35	466,615.15	475,675.95	520,476.83	566,627.89	614,148.11	650,343.78
8	所得税(25%)	4,794,211.31	109,858.19	112,123.39	114,388.59	116,653.79	118,918.99	130,119.21	141,656.97	153,537.03	162,585.95
9	**净利润（7-8）**	14,382,633.69	329,574.56	336,370.16	343,165.76	349,961.36	356,756.96	390,357.62	424,970.92	460,611.08	487,757.83
10	息税前利润	19,282,971.78	446,177.95	455,238.75	464,299.55	473,360.35	482,421.15	527,142.83	573,085.85	620,292.01	656,150.42
11	息税折旧摊销前利润	25,452,286.17	694,332.01	703,392.81	712,453.61	721,514.41	730,575.21	775,296.89	821,239.91	868,446.07	904,304.48

续上表

序号	项目	合计	运营期									
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	经营收入不含税	43,617,306.66	1,687,142.93	1,692,290.67	1,697,454.10	1,702,633.29	1,707,828.29	1,713,039.13	1,718,265.88	1,723,508.57	1,728,767.26	1,734,041.99
2	税金及附加	268,008.27	14,209.12	14,254.72	14,300.45	14,346.34	14,392.36	14,438.52	14,484.82	14,531.26	14,577.84	14,624.57
3	总成本费用	24,172,453.39	973,943.99	965,934.06	957,928.38	949,926.93	941,929.75	916,988.17	892,050.88	884,066.56	876,086.56	868,110.88
3.1	运营成本(不含税）	14,472,029.82	557,226.15	558,614.28	560,006.66	561,403.27	562,804.15	564,209.31	565,618.75	567,032.49	568,450.55	569,872.93
3.2	折旧摊销	6,169,314.39	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	248,154.06	231,205.38	214,256.71	214,256.71	214,256.71	214,256.71
3.3	财务费用	3,531,109.17	168,563.78	159,165.72	149,767.66	140,369.60	130,971.54	121,573.48	112,175.42	102,777.36	93,379.30	83,981.24
4	财政补贴	0.00										
5	**利润总额（1-2-3+4）**	19,176,845.00	698,989.82	712,101.89	725,225.27	738,360.02	751,506.18	781,612.44	811,730.18	824,910.75	838,102.86	851,306.54
6	**弥补以前亏损**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	**应纳税所得额（5-6）**	19,176,845.00	698,989.82	712,101.89	725,225.27	738,360.02	751,506.18	781,612.44	811,730.18	824,910.75	838,102.86	851,306.54
8	所得税(25%)	4,794,211.31	174,747.46	178,025.47	181,306.32	184,590.01	187,876.55	195,403.11	202,932.55	206,227.69	209,525.72	212,826.64

序号	项目	合计	运营期								
			2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
9	**净利润（7-8）**	14,382,633.69	524,242.36	534,076.42	543,918.95	553,770.01	563,629.63	586,209.33	608,797.63	618,683.06	628,577.14	638,479.90
10	息税前利润	19,282,971.78	704,459.20	717,234.01	730,020.13	742,817.62	755,626.52	785,395.52	815,176.00	828,019.31	840,874.16	853,740.58
11	息税折旧摊销前利润	25,452,286.17	952,613.26	965,388.07	978,174.19	990,971.68	1,003,780.58	1,016,600.90	1,029,432.71	1,042,276.02	1,055,130.87	1,067,997.29

续上表

序号	项目	合计	运营期							
			2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	经营收入不含税	43,617,306.66	1,728,852.68	1,734,127.68	1,739,418.77	1,744,726.00	1,750,049.42	1,755,389.10	1,760,745.04	883,058.67
2	税金及附加	268,008.27	14,583.04	14,629.76	14,676.64	14,723.65	14,770.80	14,818.11	14,865.55	7,456.57
3	总成本费用	24,172,453.39	906,127.82	898,152.21	890,180.94	882,214.03	874,251.48	866,319.71	858,470.48	427,649.15
3.1	运营成本(不含税）	14,472,029.82	1,739,332.82	1,744,639.78	1,749,962.94	1,755,302.35	1,760,658.05	1,766,030.08	1,771,418.51	888,411.69
3.2	折旧摊销	6,169,314.39	14,671.44	14,718.44	14,765.60	14,812.91	14,860.34	14,907.93	14,955.67	7,501.77
3.3	财务费用	3,531,109.17	860,139.54	852,172.56	844,209.94	836,251.70	828,297.86	820,374.82	812,534.34	406,950.67
4	财政补贴	0.00	571,299.65	572,730.73	574,166.17	575,605.99	577,050.21	578,498.83	579,951.87	290,704.67
5	**利润总额（1-2-3+4）**	19,176,845.00	214,256.71	214,256.71	214,256.71	214,256.71	214,256.71	214,256.71	214,256.71	107,128.36
6	**弥补以前亏损**	0.00	74,583.18	65,185.12	55,787.06	46,389.00	36,990.94	27,619.28	18,325.76	9,117.64
7	**应纳税所得额（5-6）**	19,176,845.00								

序号	项目	合计	运营期							
			2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
8	所得税(25%)	4,794,211.31	864,521.84	877,748.78	890,987.40	904,237.74	917,499.85	930,747.33	943,928.50	473,959.25
9	**净利润（7-8）**	14,382,633.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	息税前利润	19,282,971.78	864,521.84	877,748.78	890,987.40	904,237.74	917,499.85	930,747.33	943,928.50	473,959.25
11	息税折旧摊销前利润	25,452,286.17	216,130.46	219,437.20	222,746.85	226,059.44	229,374.96	232,686.83	235,982.13	118,489.81

五峰段模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期																		
			2030 年 6-12 月	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1	经营收入(不含税)	2,950,540.90	72,532.14	126,268.10	128,225.25	130,212.74	132,231.04	134,280.62	138,469.83	142,789.71	147,244.38	151,838.03	156,574.98	160,630.00	164,790.05	169,057.82	173,436.13	177,927.83	182,535.86	187,263.21	192,113.01	82,120.17
2	运营成本（不含税）	1,122,327.49	37,142.13	50,737.71	51,232.88	51,735.73	52,246.38	52,764.93	53,824.84	54,917.79	56,044.86	57,207.09	58,405.56	59,431.51	60,484.04	61,563.82	62,671.56	63,807.99	64,973.85	66,169.90	67,396.94	39,567.98
3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	总成本费用	2,334,075.45	75,994.48	119,503.59	119,998.76	120,501.61	121,012.26	121,488.27	122,345.82	123,012.03	123,498.12	123,812.27	123,780.06	123,292.68	122,831.88	122,398.34	121,992.76	121,599.79	121,459.75	121,569.23	121,927.50	62,056.25
3.2	折旧摊销	1,019,020.74	31,285.73	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	53,632.67	22,346.95
3.3	财务费用	192,727.22	7,566.62	15,133.21	15,133.21	15,133.21	15,133.21	15,090.67	14,888.31	14,461.57	13,820.59	12,972.51	11,741.83	10,228.50	8,715.17	7,201.85	5,688.53	4,159.13	2,853.23	1,766.66	897.89	141.32
3.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					

序号	项目	合计	运营期																		
			2030 年 6-12 月	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
4	利润总额（1-2-3+4）	616,465.45	-3,462.34	6,764.51	8,226.49	9,711.13	11,218.78	12,792.35	16,124.01	19,777.68	23,746.26	28,025.76	32,794.92	37,337.32	41,958.17	46,659.48	51,443.37	56,328.04	61,076.11	65,693.98	70,185.51	20,063.92
5	所得税(25%)	154,981.96	-	1,691.13	2,056.62	2,427.78	2,804.70	3,198.09	4,031.00	4,944.42	5,936.57	7,006.44	8,198.73	9,334.33	10,489.54	11,664.87	12,860.84	14,082.01	15,269.03	16,423.50	17,546.38	5,015.98
6	净利润（5-6）	461,483.49	-3,462.34	5,073.38	6,169.87	7,283.35	8,414.08	9,594.26	12,093.01	14,833.26	17,809.69	21,019.32	24,596.19	28,002.99	31,468.63	34,994.61	38,582.53	42,246.03	45,807.08	49,270.48	52,639.13	15,047.94

6.项目预期收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

市本级段现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期							运营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入总额	3,960,745.59	92,375.00	264,922.50	268,898.75	273,027.25	277,337.00	83,699.00	113,597.00	40,300.39	83,645.14	86,804.48	90,083.15	93,485.66
1.1	项目资本金投入	575,856.50	12,375.00	99,922.50	89,398.75	93,527.25	83,337.00	83,699.00	113,597.00					
1.2	专项债券投入	798,000.00	80,000.00	165,000.00	179,500.00	179,500.00	194,000.00	-	-		-	-	-	-
1.3	商业贷款投入	-	-	-	-	-	-	-	-					
1.4	财政补贴收入	-												
1.5	经营收入	2,586,889.09								40,300.39	83,645.14	86,804.48	90,083.15	93,485.66
二	现金流出	3,248,091.42	92,375.00	264,922.50	268,898.75	273,027.25	277,337.00	83,699.00	113,597.00	18,448.84	37,934.82	39,011.16	40,128.16	41,287.34
2.1	建设投资	1,304,500.00	91,315.00	260,900.00	260,900.00	260,900.00	260,900.00	65,225.00	104,360.00					
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	490,472.96	-	-	-	-	-	-		7,899.76	16,243.03	16,703.31	17,180.97	17,676.67
2.4	偿还债券本息	1,177,893.12	980.00	3,857.50	7,819.25	11,947.75	16,243.00	18,474.00	9,237.00	9,237.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00	18,474.00
2.5	债券发行费用	798.00	80.00	165.00	179.50	179.50	194.00	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	87,446.88								-	-	-	-	-
2.7	所得税	186,980.46								1,312.08	3,217.79	3,833.85	4,473.19	5,136.67
三	净现金流量													
3.1	当年净现金流量	712,654.17	-	-			-	-	-	21,851.55	45,710.32	47,793.32	49,954.99	52,198.32

3.2	累计盈余资金	712,654.17	-	-			-	-	-	21,851.55	67,561.87	115,355.19	165,310.18	217,508.50

续上表

序号	项目	合计	运营期											
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入总额	3,960,745.59	97,016.68	100,681.06	104,483.86	108,430.29	112,525.79	116,775.97	113,211.30	109,755.44	106,405.07	103,156.98	100,008.03	96,955.21
1.1	项目资本金投入	575,856.50												
1.2	专项债券投入	798,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	商业贷款投入	-												
1.4	财政补贴收入	-												
1.5	经营收入	2,586,889.09	97,016.68	100,681.06	104,483.86	108,430.29	112,525.79	116,775.97	113,211.30	109,755.44	106,405.07	103,156.98	100,008.03	96,955.21
二	现金流出	3,248,091.42	46,490.31	55,878.46	65,862.05	75,733.51	86,219.67	86,974.87	85,067.66	83,197.53	81,363.32	79,563.98	83,390.50	83,669.75
2.1	建设投资	1,304,500.00												
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	490,472.96	18,191.10	18,724.96	19,278.98	19,853.92	20,450.59	21,069.79	20,550.46	20,046.98	19,558.87	19,085.67	18,626.90	18,182.15
2.4	偿还债券本息	1,177,893.12	22,474.00	30,577.00	39,169.38	47,547.00	56,434.84	55,511.15	54,587.44	53,663.75	52,740.04	51,816.35	50,892.64	49,968.95
2.5	债券发行费用	798.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	87,446.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,746.02	7,813.46
2.7	所得税	186,980.46	5,825.21	6,576.50	7,413.69	8,332.59	9,334.24	10,393.93	9,929.76	9,486.80	9,064.41	8,661.96	8,124.94	7,705.19
三	净现金流量													
3.1	当年净现金流量	712,654.17	50,526.37	44,802.60	38,621.81	32,696.78	26,306.12	29,801.10	28,143.64	26,557.91	25,041.75	23,593.00	16,617.53	13,285.46
3.2	累计盈余资金	712,654.17	268,034.87	312,837.47	351,459.28	384,156.06	410,462.18	440,263.28	468,406.92	494,964.83	520,006.58	543,599.58	560,217.11	573,502.57

续上表

序号	项目	合计	运营期										
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
一	现金流入总额	3,960,745.59	93,995.58	91,126.30	88,344.60	85,647.82	83,033.36	80,498.69	78,041.41	75,659.14	73,349.60	71,110.55	68,939.84	33,417.70
1.1	项目资本金投入	575,856.50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	798,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	商业贷款投入	-												
1.4	财政补贴收入	-												
1.5	经营收入	2,586,889.09	93,995.58	91,126.30	88,344.60	85,647.82	83,033.36	80,498.69	78,041.41	75,659.14	73,349.60	71,110.55	68,939.84	33,417.70
二	现金流出	3,248,091.42	81,651.49	79,748.75	77,882.95	76,052.94	74,257.66	72,496.02	70,767.02	69,069.66	63,439.70	53,697.38	43,407.44	21,541.98
2.1	建设投资	1,304,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	490,472.96	17,750.97	17,332.95	16,927.69	16,534.80	16,153.90	15,784.64	15,426.64	15,079.57	14,743.10	14,416.90	14,100.65	6,897.04
2.4	偿还债券本息	1,177,893.12	48,942.03	48,018.33	47,094.63	46,170.93	45,247.23	44,323.53	43,399.83	42,476.13	37,601.43	28,620.60	19,112.86	9,811.55
	偿还银行贷款本息	798.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

序号	项目	合计	运营期										
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
2.5	债券发行费用	87,446.88	7,567.09	7,328.25	7,096.70	6,872.21	6,654.59	6,443.59	6,239.05	6,040.76	5,848.50	5,662.11	5,481.42	2,653.13
2.6	增值税与税金及附加	186,980.46	7,391.40	7,069.22	6,763.93	6,475.00	6,201.94	5,944.26	5,701.50	5,473.20	5,246.67	4,997.77	4,712.51	2,180.26
2.7	所得税													
三	净现金流量	712,654.17	12,344.09	11,377.55	10,461.65	9,594.88	8,775.70	8,002.67	7,274.39	6,589.48	9,909.90	17,413.17	25,532.40	11,875.72
3.1	当年净现金流量	712,654.17	585,846.66	597,224.21	607,685.86	617,280.74	626,056.44	634,059.11	641,333.50	647,922.98	657,832.88	675,246.05	700,778.45	712,654.17
3.2	累计盈余资金	3,960,745.59	93,995.58	91,126.30	88,344.60	85,647.82	83,033.36	80,498.69	78,041.41	75,659.14	73,349.60	71,110.55	68,939.84	33,417.70

宜都段现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期							运营期												
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一	现金流入总额	698,499.06	29,884.00	30,323.30	30,682.90	45,773.20	60,679.20	60,679.20	45,879.20	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,810.79	16,407.97	17,027.71	17,670.86	18,338.31	17,778.52	17,235.81	16,709.68
1.1	项目资本金投入	242,901.00	9,884.00	14,823.30	15,182.90	35,773.20	60,679.20	60,679.20	45,879.20													
1.2	专项债券投入	61,000.00	20,000.00	15,500.00	15,500.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	商业贷款投入	-	-	-	-	-	-	-	-													
1.4	财政补贴收入	-																				
1.5	经营收入	394,598.06								15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,235.34	15,810.79	16,407.97	17,027.71	17,670.86	18,338.31	17,778.52	17,235.81	16,709.68
二	现金流出	555,401.52	29,884.00	30,323.30	30,682.90	45,773.20	60,679.20	60,679.20	45,879.20	7,768.04	7,768.04	7,768.04	7,768.04	8,768.04	9,654.35	10,732.89	11,442.77	11,663.69	11,895.06	11,599.02	11,310.32	11,028.75
2.1	建设投资	296,000.00	29,600.00	29,600.00	29,600.00	44,400.00	59,200.00	59,200.00	44,400.00													
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	164,257.86	-	-	-	-	-	-		6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,288.84	6,439.75	6,596.35	6,758.87	6,927.53	7,102.56	6,955.76	6,813.44	6,675.47
2.4	偿还债券本息	91,354.78	264.00	707.80	1,067.40	1,363.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	1,479.20	2,479.20	3,214.60	3,936.23	4,359.08	4,285.12	4,211.16	4,137.20	4,063.24	3,989.28
	偿还银行贷款本息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	债券发行费用	61.00	20.00	15.50	15.50	10.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	建设期							运营期												
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
2.6	增值税与税金及附加	-								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	3,727.88								-	-	-	-	-	-	200.31	324.82	451.04	581.34	506.06	433.64	364.00
三	净现金流量																					
3.1	当年净现金流量	143,097.54	-	-			-	-	-	7,467.30	7,467.30	7,467.30	7,467.30	6,467.30	6,156.44	5,675.08	5,584.94	6,007.17	6,443.25	6,179.50	5,925.49	5,680.93
3.2	累计盈余资金	143,097.54	-	-			-	-	-	7,467.30	14,934.60	22,401.90	29,869.20	36,336.50	42,492.94	48,168.02	53,752.96	59,760.13	66,203.38	72,382.88	78,308.37	83,989.30

续上表

序号	项目	合计	运营期													
			2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	现金流入总额	698,499.06	16,199.60	15,705.10	15,225.69	14,760.91	14,310.33	13,873.50	13,450.00	13,039.42	12,641.39	12,255.50	11,881.39	11,518.70	11,167.08	5,413.10
1.1	项目资本金投入	242,901.00				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	61,000.00	-	-	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	商业贷款投入	-														
1.4	财政补贴收入	-														
1.5	经营收入	394,598.06	16,199.60	15,705.10	15,225.69	14,760.91	14,310.33	13,873.50	13,450.00	13,039.42	12,641.39	12,255.50	11,881.39	11,518.70	11,167.08	5,413.10
二	现金流出	555,401.52	10,754.07	10,486.09	10,224.59	9,969.39	9,720.28	9,477.23	9,292.22	9,110.59	8,932.25	8,757.09	8,585.03	7,429.16	6,523.38	3,072.10
2.1	建设投资	296,000.00				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	164,257.86	6,541.71	6,412.03	6,286.31	6,164.43	6,046.27	5,931.71	5,820.66	5,712.99	5,608.61	5,507.41	5,409.31	5,314.20	5,221.99	2,566.30

序号	项目	合计	运营期													
			2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
2.4	偿还债券本息	91,354.78	3,915.32	3,841.36	3,767.40	3,693.44	3,619.48	3,545.52	3,471.56	3,397.60	3,323.64	3,249.68	3,175.72	2,114.96	1,301.39	505.80
	偿还银行贷款本息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	债券发行费用	61.00	-	-	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	3,727.88	297.04	232.70	170.88	111.52	54.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	净现金流量															
3.1	当年净现金流量	143,097.54	5,445.53	5,219.01	5,001.10	4,791.52	4,590.05	4,396.27	4,157.78	3,928.83	3,709.14	3,498.41	3,296.36	4,089.54	4,643.70	2,341.00
3.2	累计盈余资金	143,097.54	89,434.83	94,653.84	99,654.94	104,446.46	109,036.51	113,432.78	117,590.56	121,519.39	125,228.53	128,726.94	132,023.30	136,112.84	140,756.54	143,097.54

长阳段现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期							运营期			
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入总额	58,310,854.50	80,000.00	520,261.00	521,854.30	1,041,578.90	2,637,478.80	2,719,416.00	3,247,401.20	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76
1.1	项目资本金投入	3,676,390.20	40,000.00	420,261.00	463,854.30	943,578.90	372,278.80	454,216.00	982,201.20				
1.2	专项债券投入	296,000.00	40,000.00	100,000.00	58,000.00	98,000.00	-	-	-	-	-	-	-
1.3	商业贷款投入	6,795,600.00	-	-	-	-	2,265,200.00	2,265,200.00	2,265,200.00				
1.4	财政补贴收入	-											
1.5	经营收入	47,542,864.30								1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76	1,554,011.76
二	现金流出	44,026,632.79	80,000.00	520,261.00	521,854.30	1,041,578.90	2,637,478.80	2,719,416.00	3,247,401.20	1,128,862.64	1,122,067.04	1,115,271.44	1,108,475.84
2.1	建设投资	10,361,400.00	79,432.00	518,070.00	518,070.00	1,036,140.00	2,590,350.00	2,590,350.00	3,028,988.00				
2.2	铺底流动资金	7,800.00	-	-	-		-	-	7,800.00	-	-	-	-
2.3	经营成本	15,340,351.60	-	-	-	-	-	-		515,928.76	515,928.76	515,928.76	515,928.76
2.4	偿还债券本息	433,658.58	528.00	2,091.00	3,726.30	5,340.90	6,355.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20	6,745.20
	偿还银行贷款本息	10,587,544.79	-	-	-	-	40,773.60	122,320.80	203,868.00	496,330.49	487,269.69	478,208.89	469,148.09
2.5	债券发行费用	256.00	40.00	100.00	58.00	98.00	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	2,501,410.50								-	-	-	-
2.7	所得税	4,794,211.31								109,858.19	112,123.39	114,388.59	116,653.79
三	净现金流量												

序号	项目	合计	建设期						运营期			
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3.1	当年净现金流量	14,284,181.71		-			-	-	-	425,149.12	431,944.72	438,740.32	445,535.92
3.2	累计盈余资金	14,284,181.71		-			-	-	-	425,149.12	857,093.84	1,295,834.16	1,741,370.08

续上表

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入总额	58,310,854.50	1,554,011.76	1,607,234.01	1,662,279.05	1,719,209.27	1,778,089.27	1,838,985.80	1,844,596.83	1,850,224.97	1,855,870.29	1,861,532.84	1,867,212.66	1,872,909.81
1.1	项目资本金投入	3,676,390.20												
1.2	专项债券投入	296,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	商业贷款投入	6,795,600.00												
1.4	财政补贴收入	-												
1.5	经营收入	47,542,864.30	1,554,011.76	1,607,234.01	1,662,279.05	1,719,209.27	1,778,089.27	1,838,985.80	1,844,596.83	1,850,224.97	1,855,870.29	1,861,532.84	1,867,212.66	1,872,909.81
二	现金流出	44,026,632.79	1,103,680.24	1,124,697.35	1,144,301.16	1,166,635.61	1,299,832.67	1,333,078.27	1,328,855.24	1,324,640.85	1,320,435.11	1,316,238.04	1,316,286.84	1,316,344.36
2.1	建设投资	10,361,400.00												
2.2	铺底流动资金	7,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	15,340,351.60	515,928.76	529,885.65	544,320.54	559,249.79	574,690.35	590,659.72	592,131.14	593,607.06	595,087.47	596,572.40	598,061.87	599,555.88
2.4	偿还债券本息	433,658.58	8,745.20	13,666.00	16,357.96	20,943.90	20,606.64	20,269.38	19,932.12	19,594.86	19,257.60	18,920.34	18,583.08	18,245.82
	偿还银行贷款本息	10,587,544.79	460,087.29	451,026.49	441,965.69	432,904.89	423,844.09	414,783.29	405,722.49	396,661.69	387,600.89	378,540.09	369,479.29	360,418.49
2.5	债券发行费用	256.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	2,501,410.50	-	-	-	-	118,105.64	132,618.42	133,044.02	133,470.92	133,899.14	134,328.66	134,759.49	135,191.62

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2.7	所得税	4,794,211.31	118,918.99	130,119.21	141,656.97	153,537.03	162,585.95	174,747.46	178,025.47	181,306.32	184,590.01	187,876.55	195,403.11	202,932.55
三	净现金流量													
3.1	当年净现金流量	14,284,181.71	450,331.52	482,536.66	517,977.89	552,573.66	478,256.60	505,907.53	515,741.59	525,584.12	535,435.18	545,294.80	550,925.82	556,565.45
3.2	累计盈余资金	14,284,181.71	2,191,701.60	2,674,238.26	3,192,216.15	3,744,789.81	4,223,046.41	4,728,953.94	5,244,695.53	5,770,279.65	6,305,714.83	6,851,009.63	7,401,935.45	7,958,500.90

续上表

序号	项目	合计	运营期										
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	现金流入总额	58,310,854.50	1,878,624.34	1,884,356.31	1,890,105.77	1,895,872.77	1,901,657.36	1,907,459.61	1,913,279.57	1,919,117.27	1,924,972.79	1,930,846.17	968,368.74
1.1	项目资本金投入	3,676,390.20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	296,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	商业贷款投入	6,795,600.00											
1.4	财政补贴收入	-											
1.5	经营收入	47,542,864.30	1,878,624.34	1,884,356.31	1,890,105.77	1,895,872.77	1,901,657.36	1,907,459.61	1,913,279.57	1,919,117.27	1,924,972.79	1,930,846.17	968,368.74
二	现金流出	44,026,632.79	1,312,173.46	1,308,011.35	1,303,858.05	1,299,713.57	1,295,577.96	1,291,451.24	1,287,333.45	1,283,224.56	1,277,144.47	1,268,131.98	762,359.80
2.1	建设投资	10,361,400.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	7,800.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	15,340,351.60	601,054.44	602,557.58	604,065.31	605,577.63	607,094.57	608,616.14	610,142.35	611,673.22	613,208.76	614,748.98	308,146.95
2.4	偿还债券本息	433,658.58	17,908.56	17,571.30	17,234.04	16,896.78	16,559.52	16,222.26	15,885.00	15,547.74	13,236.88	8,004.16	4,956.84
	偿还银行贷款本息	10,587,544.79	351,357.69	342,296.89	333,236.09	324,175.29	315,114.49	306,053.69	296,992.89	287,932.09	278,871.29	269,810.49	260,749.66

序号	项目	合计	运营期										
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
2.5	债券发行费用	256.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	2,501,410.50	135,625.08	136,059.86	136,495.97	136,933.41	137,372.18	137,812.30	138,253.77	138,696.55	139,140.71	139,586.22	70,016.54
2.7	所得税	4,794,211.31	206,227.69	209,525.72	212,826.64	216,130.46	219,437.20	222,746.85	226,059.44	229,374.96	232,686.83	235,982.13	118,489.81
三	净现金流量												
3.1	当年净现金流量	14,284,181.71	566,450.88	576,344.96	586,247.72	596,159.20	606,079.40	616,008.37	625,946.12	635,892.71	647,828.32	662,714.19	206,008.94
3.2	累计盈余资金	14,284,181.71	8,524,951.78	9,101,296.74	9,687,544.46	10,283,703.66	10,889,783.06	11,505,791.43	12,131,737.55	12,767,630.26	13,415,458.58	14,078,172.77	14,284,181.71

五峰段现金流预测表

单位：万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030 年 6-12 月	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
一、经营活动现金流量	0	0	0.00					79,060.04	137,632.23	139,765.53	141,931.89	144,131.83	146,365.88	150,932.11	155,640.79	3,216,089.58
运营收入收到的现金	0	0	-					79,060.04	137,632.23	139,765.53	141,931.89	144,131.83	146,365.88	150,932.11	155,640.79	3,216,089.58
运营成本费用支付的现金	0	0	-					43,670.03	62,101.84	62,773.16	63,454.88	64,147.17	64,850.19	66,287.12	67,768.87	1,387,876.17
经营活动支付税费	0	0	-					-	1,691.13	2,056.62	2,427.78	2,804.70	3,198.09	4,031.00	4,944.42	154,981.96
经营活动现金净流量	0	0	-					35,390.01	73,839.26	74,935.75	76,049.23	77,179.96	78,317.60	80,613.99	82,927.50	1,673,231.45
二、投资活动现金流量	92119.62	368478.46	368478.44	276358.85	276358.85	368478.46	92119.62	0	0	0	0	0	0	0	0	1,842,392.30
投资支付的现金	92119.62	368478.46	368478.44	276358.85	276358.85	368478.46	92119.62	0	0	0	0	0	0	0	0	1,842,392.30
投资活动现金净流量	-92,119.62	-368,478.46	-368,478.44	-276,358.85	-276,358.85	-368,478.46	-92,119.62	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,842,392.30

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030 年 6-12 月	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
三、筹资活动现金流量	92,577.65	370,611.64	372,846.03	282,868.79	284,933.06	381,049.47	99,686.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,884,572.88
投入的资本金	59,977.65	261,011.64	272,736.03	182,758.79	191,497.06	116,905.47	99,686.24	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,184,572.88
发行债券收到的现金	32,600.00	109,600.00	100,110.00	100,110.00	93,436.00	264,144.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700,000.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	3,260.00	14,220.00	24,231.00	700,000.00
偿还债券利息支付的现金	425.43	2,023.58	4,267.48	6,409.83	8,480.77	12,306.87	7,566.62	7,566.62	15,133.21	15,133.21	15,133.21	15,133.21	15,090.67	14,888.31	14,461.57	234,207.80
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债	32.6	109.6	100.11	100.11	93.436	264.144	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700.00

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030 年 6-12 月	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
券发行费用																
筹资活动现金净流量	92,119.62	368,478.46	368,478.44	276,358.85	276,358.85	368,478.46	92,119.62	-7,566.62	-15,133.21	-15,133.21	-15,133.21	-15,133.21	-18,350.67	-29,108.31	-38,692.57	949,665.08
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27,823.39	58,706.05	59,802.54	60,916.02	62,046.75	59,966.93	51,505.68	44,234.93	780,504.23
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27823.39	86529.44	146331.98	207,248.00	269,294.75	329,261.68	380,767.36	425,002.29	8,975,666.12

续上表

项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	合计
一、经营活动现金流量	160,496.38	165,503.45	170,666.73	175,086.70	179,621.15	184,273.02	189,045.38	193,941.33	198,964.08	204,116.90	209,403.18	89,510.98	3,216,089.58
运营收入收到的现金	160,496.38	165,503.45	170,666.73	175,086.70	179,621.15	184,273.02	189,045.38	193,941.33	198,964.08	204,116.90	209,403.18	89,510.98	3,216,089.58
运营成本费用支付的现金	69,296.86	70,872.51	72,497.31	73,888.21	75,315.14	76,779.02	78,280.81	79,821.49	81,402.07	83,023.59	84,687.11	46,958.79	1,387,876.17
经营活动支付税费	5,936.57	7,006.44	8,198.73	9,334.33	10,489.54	11,664.87	12,860.84	14,082.01	15,269.03	16,423.50	17,546.38	5,015.98	154,981.96
经营活动现金	85,262.95	87,624.50	89,970.69	91,864.16	93,816.47	95,829.13	97,903.73	100,037.83	102,292.98	104,669.81	107,169.69	37,536.21	1,673,231.45

项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	合计
净流量													
二、投资活动现金流量	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,842,392.30
投资支付的现金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,842,392.30
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,842,392.30
三、筹资活动现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,884,572.88
投入的资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,184,572.88
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700,000.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	34,242.00	43,585.60	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	66,740.00	55,780.00	45,769.00	35,758.00	26,414.40	700,000.00
偿还债券利息支付的	13,820.59	12,972.51	11,741.83	10,228.50	8,715.17	7,201.85	5,688.53	4,159.13	2,853.23	1,766.66	897.89	141.32	234,207.80

项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	合计
现金													
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700.00
筹资活动现金净流量	-48,062.59	-56,558.11	-81,741.83	-80,228.50	-78,715.17	-77,201.85	-75,688.53	-70,899.13	-58,633.23	-47,535.66	-36,655.89	-26,555.72	949,665.08
四、本年现金净流量	37,200.36	31,066.39	8,228.86	11,635.66	15,101.30	18,627.28	22,215.20	29,138.70	43,659.75	57,134.15	70,513.80	10,980.49	780,504.23
五、累计现金净流量	462,202.65	493,269.04	501,497.90	513,133.56	528,234.86	546,862.14	569,077.34	598,216.04	641,875.79	699,009.94	769,523.74	780,504.23	8,975,666.12

市本级段偿债资金来源为项目铁路运营收入。项目预期收入总额为 2,586,889.09 万元，扣除运营成本及相关税费 764,900.30 万元后预计用于资金平衡相关收益为 1,821,988.79 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.55。

市本级段收益覆盖情况表

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：项目专项债券预计融资本金	其中：项目专项债券预计融资利息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
新建宜昌至涪陵高速铁路（市本级）	1,821,988.79	1,177,893.12	798,000.00	379,893.12	1.55

宜都段偿债资金来源为项目铁路运营收入。项目预期收入总额为 394,598.06 万元，预计用于资金平衡相关收益为 226,612.32 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.48。

宜都段收益覆盖情况表

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：项目专项债券预计融资本金	其中：项目专项债券预计融资利息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
新建宜昌至涪陵高速铁	226,612.32	91,354.78	61,000.00	30,354.78	2.48

路（宜都段）					

长阳段偿债资金来源为项目铁路运营收入。项目预期收入总额为47,542,864.30万元，扣除运营成本及相关税费22,635,973.41万元后预计用于资金平衡相关收益为24,906,890.89万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.26。

长阳段收益覆盖情况表

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：项目专项债券预计融资本金	其中：项目专项债券预计融资利息	其中：项目市场化融资预计融资本金	其中：项目市场化融资预计融资利息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
新建宜昌至涪陵高速铁路(长阳段)	24,906,890.89	11,021,203.37	296,000.00	137,658.58	6,795,600.00	3,791,944.79	2.26

五峰段偿债资金来源为运输收入及其他收入。项目预期收入总额为3,216,089.58万元，扣除运营成本1,387,876.17万元及相关税费154,981.96万元，后预计用于资金平衡相关收益为1,673,231.45万元，相关收益债券本息的覆盖倍数为1.79倍。

五峰段收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的	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

	相关收益			
新建宜昌至涪陵高速铁路（五峰）	1,673,231.45	934,207.80	700,000.00	1.79

（五）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：

市本级段压力测试表

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	1.76	1.80	1.85	1.89	1.94	1.98	2.03
债券本息资金覆盖率	1.51	1.54	1.57	1.61	1.64	1.67	1.70
债券本息资金覆盖倍数	1.31	1.39	1.47	1.55	1.62	1.70	1.78
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.96	1.94	1.92	1.89	1.87	1.85	1.82
债券本息资金覆盖率	1.69	1.66	1.63	1.61	1.58	1.55	1.53
债券本息资金覆盖倍数	1.63	1.60	1.57	1.55	1.52	1.50	1.48

宜都段压力测试表

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	2.99	3.11	3.23	3.35	3.46	3.58	3.7
债券本息资金覆盖率	2.33	2.41	2.49	2.57	2.64	2.72	2.8
债券本息资金覆盖倍数	2.11	2.23	2.36	2.48	2.6	2.73	2.85
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	3.42	3.4	3.37	3.35	3.32	3.3	3.27
债券本息资金覆盖率	2.7	2.65	2.61	2.57	2.52	2.48	2.44

债券本息资金覆盖倍数	2.61	2.57	2.52	2.48	2.44	2.4	2.36

长阳段压力测试表

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	2.71	2.81	2.91	3.01	3.11	3.22	3.32
债券本息资金覆盖率	2.1	2.17	2.23	2.3	2.36	2.43	2.49
债券本息资金覆盖倍数	1.92	2.03	2.15	2.26	2.37	2.49	2.6
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	3.1	3.07	3.04	3.01	2.99	2.96	2.93
债券本息资金覆盖率	2.43	2.38	2.34	2.3	2.26	2.22	2.18
债券本息资金覆盖倍数	2.39	2.34	2.3	2.26	2.22	2.18	2.15

五峰段压力测试表

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	1.61	1.7	1.79	1.88	1.97
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.84	1.81	1.79	1.77	1.75

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；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，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的新建宜昌至涪陵高速铁路实施方案实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的新建宜昌至涪陵高速铁路预期收益对债券本息的覆盖倍数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。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 9 月 29 日

统一社会信用代码
91420106MAC39J9U5X

营业执照

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　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（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：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；融资咨询服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　何培刚

成立日期　2022年10月18日

经营场所　湖北省武汉市武昌区徐家棚街道友谊大道303号水岸国际K6—1栋25楼2520、2521室

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 5 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：　http://www.gsxt.gov.cn　　国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

经营场所：湖北省武汉市武昌区徐家棚街道友谊大道303号水岸国际K6-1栋25楼2520、2521室

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

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：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

宜昌港秭归港区茅坪作业区

三峡枢纽江南成品油翻坝项目

（坝上）码头工程

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500340 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：武汉市武昌区友谊大道 303 号水岸国际 K6-1 栋 25 楼 2520、2521 室
电话：027-87250866 邮编：430061

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
1.项目建设内容.....2
2.项目建设期.....2
3.项目现状.....2
（三）投资估算与资金筹措.....6
1.项目投资估算依据.....6
2.项目投资估算.....9
3.项目资金筹措.....11
（四）资金的充足性.....21
1.项目预期收入预测.....21
2.项目预期成本预测.....26
3.项目税费预测.....36
4.项目财务费用预测.....42
5.模拟利润及利润分配表.....49
6.本息覆盖倍数.....53
（五）压力测试.....58
二、评价结论.....59

宜昌港秭归港区茅坪作业区
三峡枢纽江南成品油翻坝项目（坝上）码头工程
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500340 号

我们接受委托，对宜昌港秭归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目（坝上）码头工程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：	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
法定代表人/负责人：	代冉
注册资本：	20,000.00 万人民币
地址：	湖北省宜昌市点军区银河路 118 号百联慧谷 A13-150
统一社会信用代码：	91420500MA4F50A922
单位性质：	国有企业

业务范围：	许可项目：建设工程施工；成品油零售（不含危险化学品）；特种设备安装改造修理；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）一般项目：以自有资金从事投资活动；成品油批发（不含危险化学品）；成品油仓储（不含危险化学品）；船舶租赁；陆地管道运输；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；国内货物运输代理（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）
股权结构：	宜昌江南油气管道投资有限公司认缴金额 10200 万人民币，占比 51%； 中铁开发投资集团有限公司认缴金额 4000 万人民币，占比 20%； 中铁七局集团有限公司认缴金额 1600 万人民币，占比 8%； 中交第二航务工程局有限公司认缴金额 1400 万人民币，占比 7%； 中国化学工程第十六建设有限公司认缴金额 1400 万人民币，占比 7%。
行业主管部门：	宜昌市能源局
建设单位名称：	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司

（二）项目概况

1.项目建设内容

本项目处于湖北省宜昌市宜昌港秭归港区茅坪作业区，长江上游航道里程约 61.50km 处，下距三峡大坝坝址约 14.80km，位于三峡库区太平溪水道右岸侧。

拟新建 5 个 5,000.00 吨级油品泊位，长度 763.20m。设计通过能力 515.00 万吨/年，同步建设相应的装卸、供电、照明、控制、信息与通信、给排水、环保、消防、安全、节能等配套设备。

2.项目建设期

项目核准批复的建设工期为 36 个月，于 2023 年 12 月 18 日开工，预计于 2026 年 12 月 18 日竣工。

3.项目现状

本项目属于新建项目，目前已开工，正在开展坝上码头护岸修复及植被清表工作，图片如下：

本项目已招标挂网，并进行中标结果公示。项目招标网址：

http://ggzyjy.yichang.gov.cn/TPFront/InfoDetail/?InfoID=99e2fbd8-4760-49a2-837e-7738b463852b&CategoryNum=003001001001

三峡枢纽江南成品油翻坝项目投资人暨施工总承包单位招标公告

【信息来源：】【信息时间：2020-11-04 阅读次数：2541】【字号 大 中 小】【我要打印】【关闭】

一、招标条件

三峡枢纽江南成品油翻坝项目，项目资金来源为项目单位自筹及申请银行贷款解决。招标人为宜昌市能源局，招标代理机构为湖北安永信工程咨询管理有限责任公司，现对该项目社会投资人暨施工总承包单位进行公开招标，选定社会投资人暨施工总承包单位。

二、本次招标工程概况及范围

1、本招标项目的建设地点：宜昌市行政区域内；

2、本招标项目的建设规模：本项目由坝上码头和油库、长输管道、坝下码头和油库五部分组成，坝上码头和油库拟建于秭归，坝下码头和油库拟建于枝城，长输管道两端分别连接坝上和坝下的油库。项目估算总投资约93亿元；

3、招标范围：涉及本项目所包括的全部工作内容对应的投融资、建设、运营、维护管养等工作；

4、建设模式

本项目采用"长期股权投资+施工总承包"模式运作。招标人通过公开招标方式选定本项目社会资本，并与社会资本方签署本项目投资协议，本着"谁投资、谁建设、谁受益"的原则，由宜昌江南油气管道投资有限公司与社会资本方组建项目公司，合作期内，项目公司自主经营、自负盈亏。项目公司中，股东各方按照同股同权、同股同利原则，风险共担、收益共享。项目公司承担本项目的投融资、建设、运营、维护管养等工作。项目公司享有本项目的所有权、经营权、附属权益及按照有关规定收费的权利。本项目实施过程中形成的项目资产归项目公司所有。根据相关法律法规，社会资本具备施工资格能力的，则由社会资本自行承担施工总承包任务，项目公司不再另行招标选择施工单位；

4.1、合作期限：本项目合作期分为建设期和运营期两个阶段，其中：建设期为3年（自项目开工日起至竣工日止）试运营期1年。因政府方原因导致的工期延误，建设期相应顺延；运营期为长期，除非发生依法解散，项目公司长期存续；

4.2、股权投资部分：项目资本金暂定为￥279000万元（项目资本金最终数额为批复的各子项目初步设计概算之和的30%），其中宜昌江南油气管道投资有限公司出资占项目资本金的51%，社会资本出资占项目资本金的49%。项目资本金超出项目公司注册资本的部分为项目公司资本公积，项目公司股东各方根据股权比例进行出资，项目资本金不得以任何理由抽回；

5、工程质量要求：工程必须符合国家有关标准、规范及设计文件要求，检验批、分项、分部工程施工质量检验合格率必须达到100%，单位工程一次验收合格率必须达到100%，工程质量零缺陷；

6、安全生产要求：达到《JGJ59-2011建筑施工安全检查标准》合格标准，杜绝发生重大安全事故。

三、投标人的资格条件

评标委员会具体审查投标人是否具备有效履行合同义务的能力和条件，符合下列全部要求的投标人才能通过资格审查：

1、投标人具备工商行政主管部门核发的有效法人营业执照，投标人不得以分公司名义进行投标，投标文件的单位盖章必须使用其法人公章，分公司盖章无效；（上传证书原件彩色扫描件，如为联合体，须上传联合体所有成员证书原件彩色扫描件）

2、投标人应具备石油化工工程施工总承包壹级、建筑工程施工总承包壹级、港口与航道工程施工总承包贰级、隧道工程专业承包壹级及以上资质；（上传证书原件彩色扫描件，如为联合体，则承担具体施工任务的联合体成员方具备即可）

3、投标人须具备《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》（压力管道安装GA1和GC1），许可证处于有效期内；（上传证书原件彩色扫描件，如为联合体，则承担具体施工任务的联合体成员方具备即可）

4、投标人具备建设行政主管部门核发的有效安全生产许可证；如证书不在有效期内，则评委不予采信；（上传证书原件彩色扫描件，如为联合体，则承担具体施工任务的联合体成员方均应具备）

5、项目负责人、施工负责人及技术负责人要求：

5.1、投标人拟派本工程项目负责人须具备工程类高级及以上职称；（上传职称证书原件彩色扫描件，如为联合体，则联合体牵头方提供）

5.2、施工负责人：如为联合体，则承担具体施工任务的联合体成员方具备即可

项目中标网址及截图：

http://ggzyjy.yichang.gov.cn/TPFront/InfoDetail/?InfoID=9339a406-cc2d-40c5-a05b-61c5516d66c1&CategoryNum=003001004001

三峡枢纽江南成品油翻坝项目投资人暨施工总承包单位中标结果公告

【信息来源：】【信息时间：2020-12-03 阅读次数：1128 】【字号 大 中 小】【我要打印】【关闭】

招标人：	宜昌市能源局	建设地点：	三峡枢纽江南成品油翻坝
招标机构：	湖北安永信工程咨询管理有限责任公司	标段（包）编号：	YCGJS0859-202001-01
标段（包）名称：	三峡枢纽江南成品油翻坝项目投资人暨施工总承包单位		
中标人：	中铁开发投资集团有限公司		
中标范围和内容：	涉及本项目所包括的全部工作内容对应的投融资、建设、运营、维护管养等工作	投诉电话：	0717-6851505
中标价：	建安工程费下浮率7.05%；特别条款下自有资金收益率7.0%	履约期限（天）：	本项目合作期分为建设期和运营期两个阶段，其中：建设期为3年（自项目开工日起至竣工日止）试运营期1年。因政府方原因导致的工期延误，建设期相应顺延；运营期为长期，除非发生依法解散，项目公司长期存续。
质量目标：	工程必须符合国家有关标准、规范及设计文件要求，检验批、分项、分部工程施工质量检验合格率必须达到100%，单位工程一次验收合格率必须达到100%，工程质量零缺陷		
资质证书名称及编号（如有）：	建筑企业资质证书D141079626、建筑企业资质证书D241D91885、建筑企业资质证书D142020699、建筑企业资质证书D142018449		
安全生产许可证名称及编号（如有）：	(云)JZ安许证字【2018】001027、(豫)JZ安许证字【2005】010028、(鄂)JZ安许证字【2005】000005-16/22、(鄂)JZ安许证字【2005】000240-1/12		
项目负责人：	莫小兵，职称证，340812201611010		
技术负责人1：	郑玉江，职称证；B类安全生产考核合格证，210081；鄂交安B（12）S00508		
技术负责人2：	吴 东，职称证；B类安全生产考核合格证，G24070516110896；豫交安B（10）G05373		
施工负责人1：	张小康，建造师注册证；B类安全生产考核合格证，鄂142171726748；鄂建安B（2019）0011264		
施工负责人2：	赵志刚，建造师注册证；B类安全生产考核合格证，豫141060804790；豫建安B（2010）0116290		
公告发布日期：	2020-12-3 至 2020-12-6		
备注：	牵头单位：中铁开发投资集团有限公司， 联合体成员：中国葛洲坝集团机电建设有限公司、中交第二航务工程局有限公司、中国化学工程第十六建设有限公司、中铁七局集团有限公司。		

施工合同如下：

三峡枢纽江南成品油翻坝项目

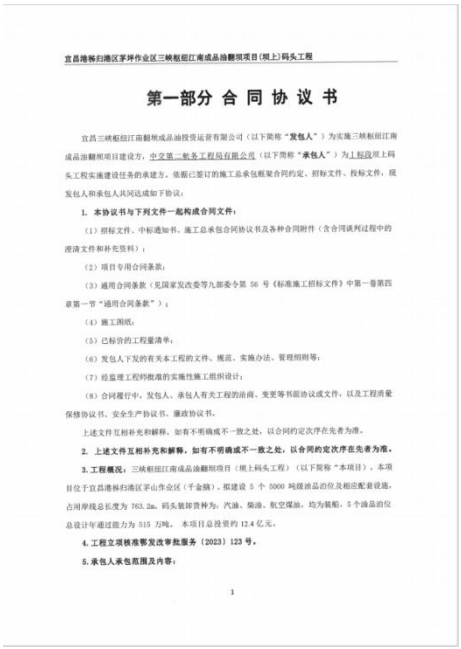
坝上码头工程施工总承包合同

发包人：宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司

承包人：中交第二航务工程局有限公司

2024 年 3 月

中国·宜昌



宜昌港杨归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目（坝上）码头工程

第一部分 合 同 协 议 书

宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司（以下简称“发包人”）为实施三峡枢纽江南成品油翻坝项目建设方，中交第二航务工程局有限公司（以下简称“承包人”）为上标段坝上码头工程实施建设任务的承建方，依据已签订的施工总承包框架合同约定、招标文件、投标文件，现发包人和承包人共同达成如下协议：

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）招标文件、中标通知书、施工总承包合同协议书及各种合同附件（含合同谈判过程中的澄清文件和补充资料）；

（2）项目专用合同条款；

（3）通用合同条款（见国家发改委等九部委令第 56 号《标准施工招标文件》中第一卷第四章第一节“通用合同条款”）；

（4）施工图纸；

（5）已标价的工程量清单；

（6）发包人下发的有关本工程的文件、规范、实施办法、管理细则等；

（7）经监理工程师批准的实施性施工组织设计；

（8）合同履行中，发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面协议或文件，以及工程质量保修协议书、安全生产协议书、廉政协议书。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

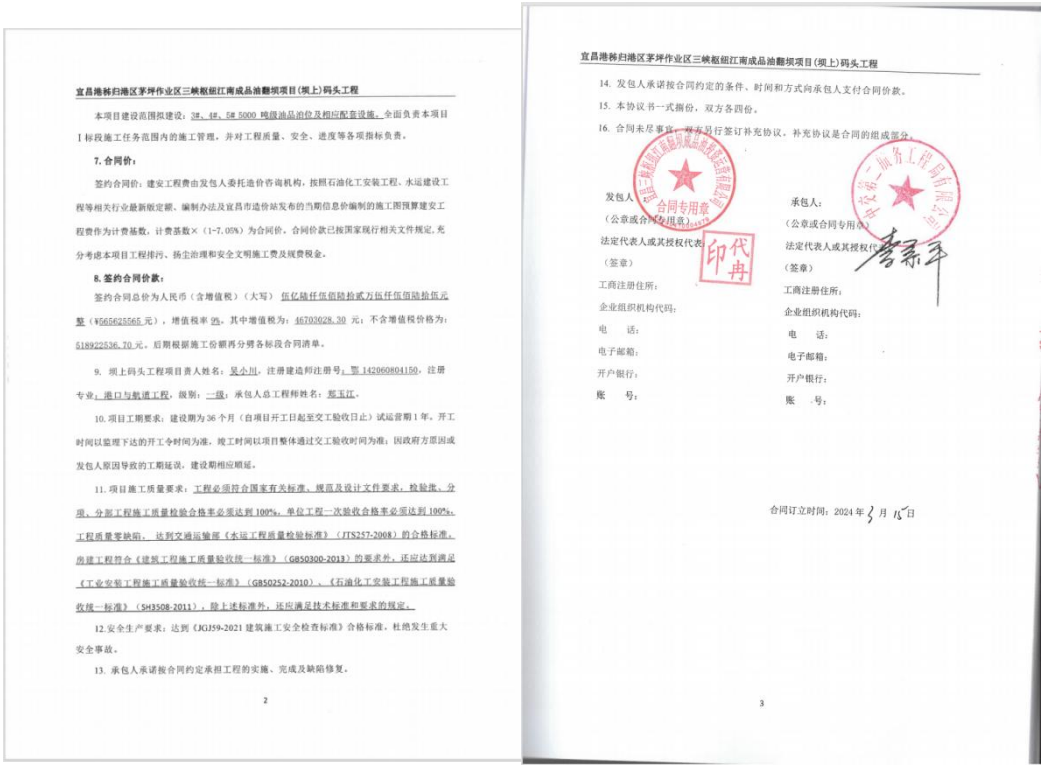
2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

3. 工程概况：三峡枢纽江南成品油翻坝项目（坝上码头工程）（以下简称“本项目”），本项目位于宜昌港杨归港区茅山作业区（千金猫），拟建设 5 个 5000 吨级油品泊位及相应配套设施，占用岸线总长度为 763.2m。码头装卸货种为：汽油、柴油、航空煤油，均为装船。5 个油品泊位总设计年通过能力为 515 万吨。本项目总投资约 12.4 亿元。

4. 工程立项核准等发改审批服务〔2023〕123 号。

5. 承包人承包范围及内容：

1



宜昌港务归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目(坝上)码头工程

本项目建设范围拟建设：3#、4#、5# 5000 吨级油品泊位及相应配套设施。全面负责本项目Ⅰ标段施工任务范围内的施工管理，并对工程质量、安全、进度等各项指标负责。

7. 合同价：

签约合同价：建安工程费由发包人委托造价咨询机构，按照石油化工安装工程、水运建设工程等相关行业最新版定额、编制办法及宜昌市造价站发布的当期信息价编制的施工图预算建安工程费作为计费基数，计费基数×（1-7.05%）为合同价，合同价款已按国家现行相关文件规定，充分考虑本项目工程排污、扬尘治理和安全文明施工费及规费税金。

8. 签约合同价款：

签约合同总价为人民币（含增值税）（大写）伍亿陆仟伍佰陆拾贰万伍仟伍佰陆拾伍元整（¥565625565 元），增值税率 9%，其中增值税为：46703028.30 元；不含增值税价格为：518922536.70 元。后期根据施工份额再分别各标段合同清单。

9. 项上码头工程项目责人姓名：吴小川，注册建造师注册号：鄂 142060804150，注册专业：港口与航道工程，级别：一级；承包人总工程师姓名：郑玉江。

10. 项目工期要求：建设期为 36 个月（自项目开工日起至交工验收日止）试运营期 1 年。开工时间以监理下达的开工令时间为准，竣工时间以项目整体通过交工验收时间为准；因政府方原因或发包人原因导致的工期延误，建设期相应顺延。

11. 项目施工质量要求：工程必须符合国家有关标准、规范及设计文件要求，检验批、分项、分部工程施工质量检验合格率必须达到 100%，单位工程一次验收合格率必须达到 100%，工程质量零缺陷，达到交通运输部《水运工程质量检验标准》（JTS257-2008）的合格标准。房建工程符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）的要求外，还应达到满足《工业安装工程施工质量验收统一标准》（GB50252-2010）、《石油化工安装工程施工质量验收统一标准》（SH3508-2011），除上述标准外，还应满足技术标准和要求的规定。

12. 安全生产要求：达到《JGJ59-2021 建筑施工安全检查标准》合格标准，杜绝发生重大安全事故。

13. 承包人承诺按合同约定承担工程的实施、完成及缺陷修复。

2

宜昌港务归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目(坝上)码头工程

14. 发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。

15. 本协议书一式捌份，双方各四份。

16. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

发包人：
（公章或合同专用章）：
法定代表人或其授权代表：
（签章）
工商注册住所：
企业组织机构代码：
电　话：
电子邮箱：
开户银行：
账　号：

承包人：
（公章或合同专用章）：
法定代表人或其授权代表：
（签章）
工商注册住所：
企业组织机构代码：
电　话：
电子邮箱：
开户银行：
账　号：

合同订立时间：2024 年 3 月 15 日

3

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）项目建设方案设计及有关技术资料及图纸；

（2）相关技术经济资料及工程经济指标；

（3）国家发展计划委员会办公厅关于出版《投资项目可行性研究指南（试用版）》的通知（计办投资〔2002〕15 号）；

（4）国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（5）国家发展和改革委员会、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670 号）

（6）有关生产和销售厂家对设备及主材报价，设备和材料的市场

价格信息、宜昌市现行的建设工程材料价格信息；

（7）财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83 号）；

（8）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）；

（9）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

（10）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）；

（11）中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；

（12）建设单位管理费按照《基本建设财务管理规定》（财建〔2016〕504 号）进行估算，结合市场行情考虑；

（13）建设工程监理费依据国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号进行估算，结合市场行情考虑；

（14）前期工程咨询费根据湖北省物价局规定的鄂价房服字〔2001〕107 号文收费标准估算，并结合市场行情考虑；

（15）工程勘察设计费依据《工程设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）进行估算；

（16）环境影响咨询服务费按国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125 号）进行估

算，结合市场行情考虑；

（17）劳动安全卫生评审费依据湖北省物价局湖北省财政厅《关于公布保留行政事业性收费项目、收费标准和转经营服务性收费项目有关问题的通知》（鄂价费字〔2002〕206 号），结合市场行情考虑；

（18）工程保险费依据《中华人民共和国财产保险合同条例》（国发〔1983〕35 号），结合市场行情考虑；

（19）场地准备及临时设施费依据国家计委中华人民共和国建设银行印发《关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定》（计标（85）352 号），结合市场行情考虑；

（20）招标代理费依据国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价〔2002〕1980 号）进行估算，并结合市场行情考虑；

（21）工程造价咨询费依据省物价局、省建设厅、湖北省《建设工程造价咨询服务收费标准》（鄂价工服规〔2012〕149 号）进行估算，结合市场行情考虑；

（22）湖北省住建厅《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》《湖北省园林绿化工程消耗量定额及全费用基价表》《湖北省施工机具使用费定额》《湖北省建筑安装工程费用定额》《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价

的通知》（鄂建文〔2018〕27 号）；

（23）《宜昌港秭归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目(坝上)码头工程工程可行性研究报告》；

（24）《宜昌港秭归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目(坝上)码头工程初步设计》。

2.项目投资估算

依据《省交通运输厅关于宜昌港秭归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目(坝上)码头工程初步设计的批复》（鄂交函〔2023〕141 号），项目剔除建设期利息后的建设投资（静态总投资）为 115,671.40 万元。

本项目在初步设计批复的基础上，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 118,977.60 万元，其中：工程费用 95,624.35 万元，占比 80.37%；建设工程其他费用 14,538.89 万元，占比 12.22%，预备费 5,508.16 万元，占比 4.63%，债券发行兑付费用 40.00 万元，占比 0.03%，建设期利息 3,266.20 万元，占比 2.75%。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	**95,624.35**	25,289.96		40,000.00	37,000.00	

1	陆域形成	698.25	0.00		698.25		
2	港池开挖	776.25	0.00		776.25		
3	水工建筑工程	72,918.70	0.00		38,525.50	34,393.20	
4	护岸工程	2,762.94	156.14			2,606.80	
5	装卸机械设备购置与安装工程	6,665.61	6,665.61				
5.1	液体工艺	4,465.86	4,465.86				
5.2	装卸设备	2,199.75	2,199.75				
8	堆场道路工程	264.23	264.23				
9	生产及辅助生产建构筑物工程	2,371.57	2,371.57				
10	供电照明工程	1,948.36	1,948.36				
11	给排水及消防工程	1,825.42	1,825.42				
12	信息与通信工程	196.49	196.49				
13	控制工程	592.36	592.36				
14	环境保护工程	1,885.86	1,885.86				
15	暖通工程	114.83	114.83				
16	动力管线	248.48	248.48				
17	导助航设施	70.00	70.00				
18	港作车辆	65.00	65.00				
19	智慧工程	100.00	100.00				
20	临时工程	2,120.00	2,120.00				
二	**工程建设其他费用**	**14,538.89**	14,538.89				
1	建设用地费	3,286.47	3,286.47				
1.1	土地征用费	513.00	513.00				
1.2	拆迁费	2,158.47	2,158.47				
1.3	水土保持补偿费	15.00	15.00				
1.4	庙河渡口搬迁费用	600.00	600.00				
2	建设单位管理费	1,660.93	1,660.93				
2.1	建设单位开办费	150.00	150.00				
2.2	建设单位管理费	1,510.93	1,510.93				
3	前期工作费	492.10	492.10				
4	勘察设计费	2,230.00	2,230.00				
4.1	勘察设计费	1,665.00	1,665.00				
4.2	BIM 设计费	500.00	500.00				
4.3	设计文件第三方咨询服务费	165.00	165.00				
5	监理费	1,515.35	1,515.35				
5.1	施工监理费	1,380.35	1,380.35				
5.2	施工期环境监理费	135.00	135.00				
6	招标费	202.92	202.92				

6.1	招标代理服务费	82.70	82.70				
6.2	清单及控制价编制费	120.22	120.22				
7	研究试验费	200.00	200.00				
8	生产准备费	181.75	181.75				
8.1	联合试运转费	88.25	88.25				
8.2	人员培训费	51.00	51.00				
8.3	办公和生活家具购置费	42.50	42.50				
9	其他	4,769.37	4,769.37				
9.1	工程保险费	334.69	334.69				
9.2	造价咨询服务费	334.69	334.69				
9.3	施工期安全警戒费及临时航标费用	1,200.00	1,200.00				
9.4	压覆矿调查评估费用	15.00	15.00				
9.5	森林植被恢复费	15.00	15.00				
9.6	建设期水保保持监测	135.00	135.00				
9.7	建设期环境监测费用	135.00	135.00				
9.8	检验检测费	300.00	300.00				
9.9	竣工验收相关费用	350.00	350.00				
9.10	外接费用	1,950.00	1,950.00				
三	**预备费**	**5,508.16**	5,508.16				
1	**基本预备费用**	**5,508.16**	5,508.16				
四	**静态总投资**	**115,671.40**	38,671.40		40,000.00	37,000.00	
五	**建设期利息**	**3,266.20**	3,266.20				
六	**债券发行兑付费用**	**40.00**	40.00				
合计		**118,977.60**	41,977.60		40,000.00	37,000.00	

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 118,977.60 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 41,977.60 万元、专项债券资金 40,000.00 万元、项目单位市场化融资 37,000.00 万元。项目投资计划和资金筹措计划安排如下：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计

1	资本金	5,783.57	38,858.79	21,500.59	15,834.65	81,977.60
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	项目单位自筹资金	5,783.57	28,858.79	1,500.59	5,834.65	41,977.60
1.3	专项债券资金	0.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00	40,000.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	0.00	1,800.00	20,000.00	15,200.00	37,000.00
2.1	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	1,800.00	20,000.00	15,200.00	37,000.00
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	5,783.57	40,658.79	41,500.59	31,034.65	118,977.60

（2）项目融资计划

①资本金到位及使用情况

本项目已到位资本金 18,900.00 万元，已全部作为工程费用，用于港池开挖、水工建筑工程、护岸工程等。

资本金注入情况截图如下：

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

网上银行电子回单
客户收付款入账通知

回单编号：17505593350907836200　　第 2 次打印

付款方	账号	17008201040015543	收款方	账号	17381101040014404
	户名	中交第二航务工程局有限公司		户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	开户行	中国农业银行股份有限公司武汉江汉支行		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额（小写）		7000000.00	金额（大写）		柒佰万元
币种		人民币	交易渠道		网上银行
摘要		转账存款	凭证号		17381150000000475
交易时间		2022-06-20 16:53:57	会计日期		20220620
附言		宜昌油气管道项目第一期注册资本金			

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

网上银行电子回单

客户收付款入账通知

回单编号：17502507493446349729					第 2 次打印
付款方	账号	22851701040001706	收款方	账号	17381101040014404
	户名	中国葛洲坝集团机电建设有限公司		户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	开户行	中国农业银行股份有限公司成都黄田坝支行		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额（小写）		7000000.00	金额（大写）		柒佰万元
币种		人民币	交易渠道		现金管理公网
摘要		转账存款	凭证号		17381150000000475
交易时间		2022-06-23 09:29:46	会计日期		20220623
附言		0WQCKY_首次注入注册资本金700万至宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资 客户参考号：220623092922510			

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

网上银行电子回单

客户收付款入账通知

回单编号：17502583279895641852					第 2 次打印
付款方	账号	81600001040015077	收款方	账号	17381101040014404
	户名	中铁财务有限责任公司		户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	开户行	中国农业银行股份有限公司总行营业部		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额（小写）		20000000.00	金额（大写）		贰仟万元
币种		人民币	交易渠道		现金管理公网
摘要		转账存款	凭证号		17381150000000475
交易时间		2022-05-31 09:42:05	会计日期		20220531
附言		资本金代中铁财务81-600001040015077			

回单编号：17505201619960866845　　第 2 次打印

付款方	账号	99990120120400000019	收款方	账号	17381101040014404
	户名	中国化学工程第十六建设有限公司		户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	开户行	中国建设银行股份有限公司北京奥体支行		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额（小写）		3000000.00	金额（大写）		叁佰万元
币种		人民币	交易渠道		大额支付人行支付中心
摘要		转账存款	凭证号		17381150000000475
交易时间		2022-05-31 16:59:30	会计日期		20220531
附言		ZH付款			

电子回单可以重复打印，回单编号相同表示同一笔业务，请勿重复记账。　　打印日期：2023年09月01日

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

网上银行电子回单

客户收付款入账通知

回单编号：17505201799992795502　　第 2 次打印

付款方	账号	99990120120400000019	收款方	账号	17381101040014404
	户名	中国化学工程第十六建设有限公司		户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	开户行	中国建设银行股份有限公司北京奥体支行		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额（小写）		4000000.00	金额（大写）		肆佰万元
币种		人民币	交易渠道		大额支付人行支付中心
摘要		转账存款	凭证号		17381150000000475
交易时间		2022-05-31 16:59:32	会计日期		20220531
附言		ZH付款			

电子回单可以重复打印，回单编号相同表示同一笔业务，请勿重复记账。　　取消　打印

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

网上银行电子回单

客户收付款入账通知

回单编号：17504865423940800028　　第 5 次打印

付款方	账号	17358101040010344	收款方	账号	17381101040014404
	户名	宜昌江南油气管道投资有限公司		户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	开户行	中国农业银行股份有限公司秭归县支行		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额（小写）		40000000.00	金额（大写）		肆仟万元
币种		人民币	交易渠道		网上银行
摘要		转账存款	凭证号		17381150000000475
交易时间		2022-03-09 15:41:30	会计日期		20220309
附言		注册资本金			

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

网上银行电子回单

客户收付款入账通知

回单编号：17502895811878580271					第 2 次打印
付款方	账号	81600001040015077	收款方	账号	17381101040014404
	户名	中铁财务有限责任公司		户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	开户行	中国农业银行股份有限公司总行营业部		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额（小写）		8000000.00	金额（大写）		捌佰万元
币种		人民币	交易渠道		现金管理公网
摘要		转账存款	凭证号		17381150000000475
交易时间		2022-07-08 09:29:18	会计日期		20220708
附言		资本金代中铁财务81-600001040015077 客户参考号：102016548-3000554661513 2011010192 7005710001 中铁七局集团有限公司			

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

账户交易明细

交易时间：2023-09-28 10:12:32

凭证号：					日志号：266994854
付款方	户名	中铁开发投资集团有限公司	收款方	户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	账号	2011010194800000001		账号	17-381101040014404
	开户行	中国农业银行股份有限公司总行营业部		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额	小写	20,000,000.00			
	大写	贰仟万元整			
币种	人民币				
受理渠道	数据中心发起				
摘要	转存				
交易用途	付宜昌成品油项目公司出资款代中铁财务81-600001040015077.				

中国农业银行 明细回单 专用章

重要提示:此明细可重复打印,请注意核对,勿重复记账

打 印　取消

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

网上银行电子回单

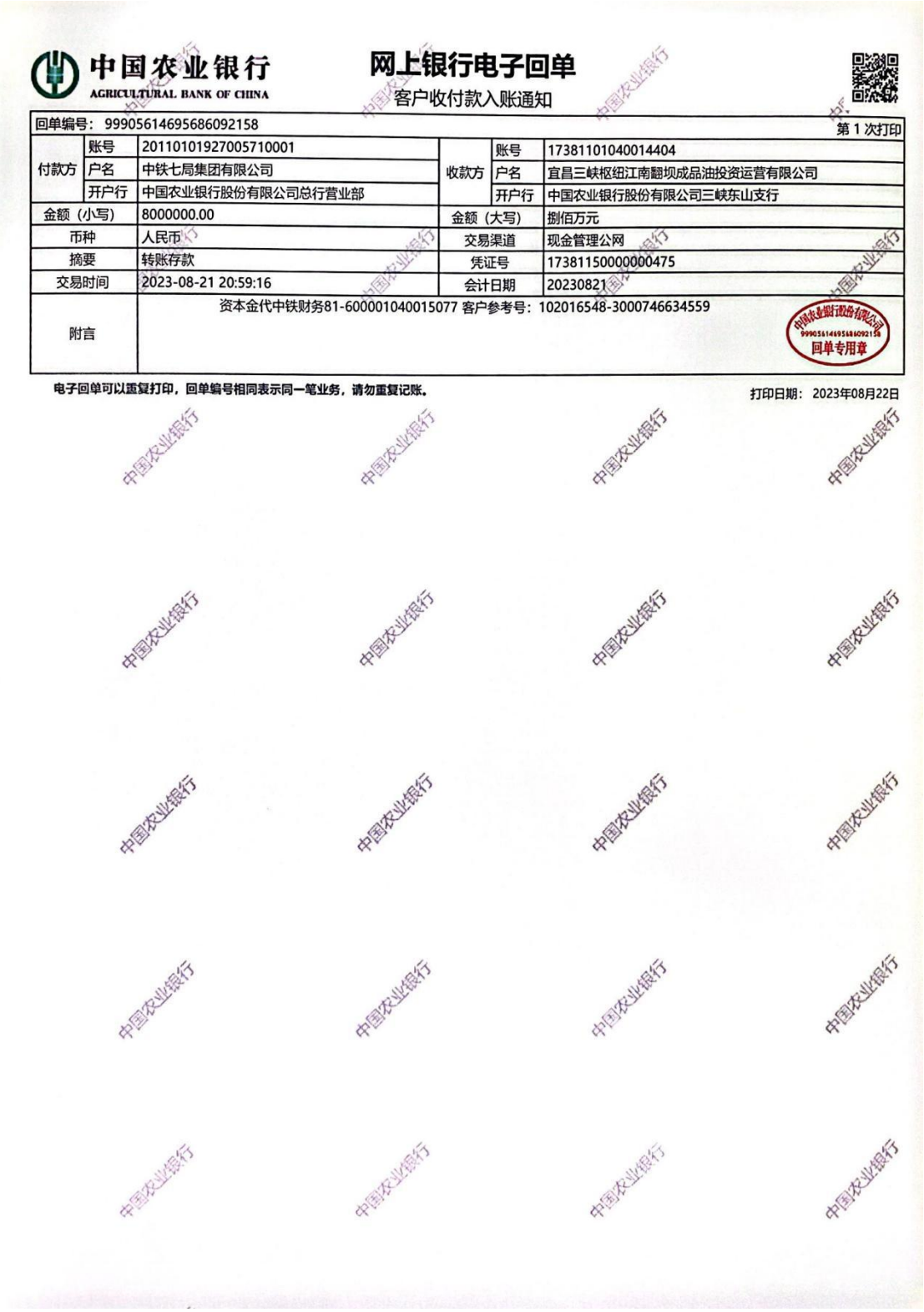
客户收付款入账通知

回单编号：99903491944002992260　　第 1 次打印

付款方	账号	17008201040015543	收款方	账号	17381101040014404
	户名	中交第二航务工程局有限公司		户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	开户行	中国农业银行股份有限公司武汉江汉支行		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额（小写）		7000000.00	金额（大写）		柒佰万元
币种		人民币	交易渠道		现金管理公网
摘要		转账存款	凭证号		17381150000000475
交易时间		2023-08-29 14:09:52	会计日期		20230829
附言		宜昌翻坝注册资本金700万元 客户参考号：2023082951304121			

回单专用章

电子回单可以重复打印，回单编号相同表示同一笔业务，请勿重复记账。　　打印日期：2023年08月29日



中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

网上银行电子回单

客户收付款入账通知

回单编号：99905614695686092158　　第 1 次打印

付款方	账号	20110101927005710001	收款方	账号	17381101040014404
	户名	中铁七局集团有限公司		户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	开户行	中国农业银行股份有限公司总行营业部		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额（小写）		8000000.00	金额（大写）		捌佰万元
币种		人民币	交易渠道		现金管理公网
摘要		转账存款	凭证号		17381150000000475
交易时间		2023-08-21 20:59:16	会计日期		20230821
附言		资本金代中铁财务81-600001040015077 客户参考号：102016548-3000746634559			

回单专用章

电子回单可以重复打印，回单编号相同表示同一笔业务，请勿重复记账。

打印日期：2023年08月22日

账户交易明细

中国农业银行 AGRICULTURAL BANK OF CHINA

账户交易明细

交易时间：2023-06-29 15:09:39

凭证号：000000000						日志号：397355033
付款方	户名	中国化学工程第十六建设有限公司	收款方	户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司	
	账号	99990120120400000019		账号	17-381101040014404	
	开户行	中国建设银行股份有限公司北京奥体支行		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行	
金额	小写	7,000,000.00				
	大写	柒佰万元整				
币种	人民币					
受理渠道	大额支付人行支付中心					
摘要	转存					
交易用途	ZH资本金.					

重要提示:此明细可重复打印,请注意核对,勿重复记账

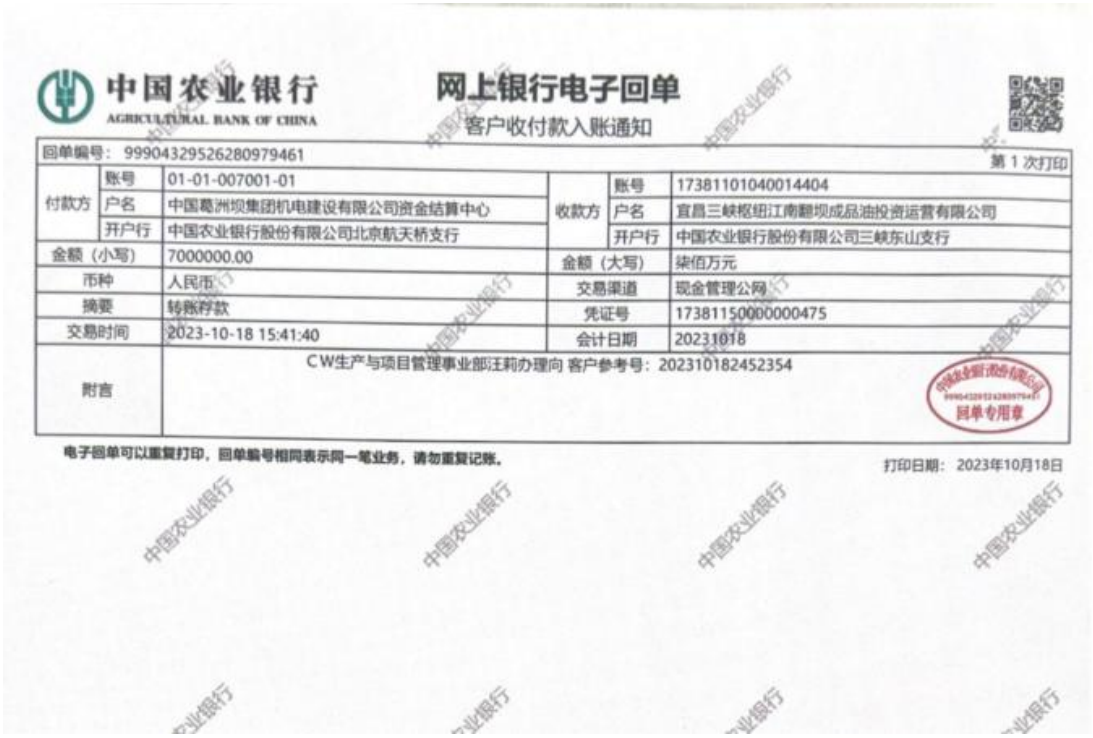
中国民生银行 CHINA MINSHENG BANKING CORP.,LTD.

凭证号：

付款人	全称	宜昌江南油气管道投资有限公司	收款人	全称	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	账号	871910896710606		账号	6359438888
	开户行	招商银行宜昌分行营业部		开户行	中国民生银行股份有限公司宜昌分行营业部
金额	人民币：51000000.00		金额大写	人民币：伍仟壹佰万元整	
用途	资本金		记账时间	2023-06-21 08:59:28	
交易流水号	56500202306210001059365544460090				

*此交易凭证不作为收、付款方交易确认的最终依据，请勿重复记

中国民生银行 电子银行回单专用章



中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

网上银行电子回单

客户收付款入账通知

回单编号：999043295262809794 61　　第 1 次打印

付款方	账号	01-01-007001-01	收款方	账号	17381101040014404
	户名	中国葛洲坝集团机电建设有限公司资金结算中心		户名	宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司
	开户行	中国农业银行股份有限公司北京航天桥支行		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡东山支行
金额（小写）		7000000.00	金额（大写）		柒佰万元
币种		人民币	交易渠道		现金管理公网
摘要		转账存款	凭证号		17381150000000475
交易时间		2023-10-18 15:41:40	会计日期		20231018
附言		CW生产与项目管理事业部汪莉办理向 客户参考号：202310182452354			

回单专用章

电子回单可以重复打印，回单编号相同表示同一笔业务，请勿重复记账。

打印日期：2023年10月18日

中国民生银行
CHINA MINSHENG BANK

电子银行业务回单（付款）

回单凭证

交易日期：2022-08-10 09:48:35　　交易流水号：3135820220810662758 1274

付款人账号：635943888　　收款人账号：20110101948000600001

付款人名称：宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司　　收款人名称：中铁开发投资集团有限公司三峡枢纽江南成品油翻坝项目总包部

付款人开户行：6101中国民生银行股份有限公司宜昌分行营业部　　收款人开户行：103100000018中国农业银行股份有限公司总行营业部（非转汇行）

币种：人民币　　金额：（大写）陆仟柒佰叁拾万零贰仟陆佰元整　　（小写）67302600.00

记账流水号：00010055200000000000006113175610

银行附言：工程预付款

客户附言：工程预付款

中国民生银行 网上银行 业务专用章 B5634E92F8CD

登录号：2300365352002　　网点编号：　　补打次数：6　　打印状态：补制回单请勿重复入账

客户验证码：80027097680103065f　　柜员号：　　打印方式：企网　打印日期：2023-12-11 10:50:43

中国民生银行
CHINA MINSHENG BANK

电子银行业务回单（付款）

回单凭证

交易日期：2022-08-17 11:09:22　　交易流水号：3135320220817680767 5928

付款人账号：635943888　　收款人账号：20110101948000600001

付款人名称：宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司　　收款人名称：中铁开发投资集团有限公司三峡枢纽江南成品油翻坝项目总包部

付款人开户行：6101中国民生银行股份有限公司宜昌分行营业部　　收款人开户行：103100000018中国农业银行股份有限公司总行营业部（非转汇行）

币种：人民币　　金额：（大写）陆佰肆肆万陆仟叁佰捌拾伍元柒角壹分　　（小写）6446385.71

记账流水号：00010055200000000000006194511826

银行附言：工程款

客户附言：工程款

中国民生银行 网上银行 业务专用章 873A6E49CBF5

登录号：2300365352002　　网点编号：　　补打次数：9　　打印状态：补制回单请勿重复入账

客户验证码：8002716426405309c7　　柜员号：　　打印方式：企网　打印日期：2023-12-11 11:09:03

中国民生银行 CHINA MINSHENG BANK 电子银行业务回单（付款） 回单凭证

交易日期：2022-08-09 10:28:37　交易流水号：31358202208096602232042
付款人账号：635943888　收款人账号：636481828
付款人名称：宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司　收款人名称：中国化学工程第十六建设有限公司
付款人开户行：6101中国民生银行股份有限公司宜昌分行营业部　收款人开户行：6101中国民生银行股份有限公司宜昌分行营业部
币种：人民币　金额：(大写) 捌佰伍拾贰万贰仟贰佰贰拾叁元整　(小写) 8522223.00
记账流水号：00010055200000000000006102280795
电子凭证号：9800000000029　渠道：网上银行
银行附言：预付工程款及安全生产费（三峡枢纽江南成品油）
客户附言：预付工程款及安全生产费（三峡枢纽江南成品油）
中国民生银行 网上银行 业务专用章 6948A2CB75EF
登录号：2300365352002　网点编号：　补打次数：6　打印状态：补制回单请勿重复入账
客户验证码：800270875387950698　柜员号：　打印方式：企网 打印日期：2023-12-11 10:49:34

中国民生银行 CHINA MINSHENG BANK 电子银行业务回单（付款） 回单凭证

交易日期：2022-08-09 10:27:36　交易流水号：31351202208090602202795
付款人账号：635943888　收款人账号：636481828
付款人名称：宜昌三峡枢纽江南翻坝成品油投资运营有限公司　收款人名称：中国化学工程第十六建设有限公司
付款人开户行：6101中国民生银行股份有限公司宜昌分行营业部　收款人开户行：6101中国民生银行股份有限公司宜昌分行营业部
币种：人民币　金额：(大写) 壹亿元整　(小写) 100000000.00
记账流水号：00010055200000000000006102280275
电子凭证号：9800000000028　渠道：网上银行
银行附言：预付工程款及安全生产费（三峡枢纽江南成品油项目）
客户附言：预付工程款及安全生产费（三峡枢纽江南成品油项目）
中国民生银行 网上银行 业务专用章 84679C2AEBDF
登录号：2300365352002　网点编号：　补打次数：6　打印状态：补制回单请勿重复入账
客户验证码：800270875735750616　柜员号：　打印方式：企网 打印日期：2023-12-11 10:49:05

②专项债券

本项目拟发行专项债金额合计 40,000.00 万元，第一批已于 2024 年发行 10,000.00 万元，发行利率为 2.52%，债券期限为 30 年；第二批拟于 2025 年发行 20,000.00 万元；第三批拟于 2026 年发行 10,000.00 万元；第二批和第三批债券期限为 30 年，利率参照 2024 年湖北省政府专项债券（四十九期）30 年利率 2.23%，上浮 25BP，即 2.48%进行测算。债券存续期内，分期还本，第 11 年—第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%。

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（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024	10,000.00	10,000.00	30.00	2.52%	半年付息一次	分期还本，第 11 年—第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%

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
2025	20,000.00	0	30.00	2.48%	半年付息一次	分期还本，第 11 年一第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%
2026	10,000.00	0	30.00	2.48%	半年付息一次	分期还本，第 11 年一第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%

③已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 10,000.00 万元，已使用专项债券资金 10,000.00 万元。

④市场化融资情况

本项目计划向银行贷款 37,000.00 万元，贷款期限 25 年，签订的贷款利率为 3.45%。

（四）资金的充足性

1.项目预期收入预测

本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2056 年 6 月，收入主要来源于港口杂费，债券存续期内项目总收入为 325,625.00 万元。具体测算如下：

数量：根据《宜昌港秭归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目（坝上）码头工程工程可行性研究报告》，预计 2025 年，本项目成品油转运量预计在 500 万吨左右，2030 年码头成品油吞吐量仍将维持在 500 万吨左右。基于审慎性原则，本项目运营期第一年使用率为 70%，即成品油吞吐量为设计通过能力的 70%，每年增长 5%，增长至 90%保持不变。

价格：参照中国石油天然气集团有限公司《投资项目经济评价参数》

（2019）（中油计〔2019〕54 号），港口杂费包括领航费，移泊费，拖轮使用费，引航员滞留费因船舶责任不能按原定时间起引时），接送引航员的交通费，系解缆费，船舶港务费，停泊费，开关舱费，起货机工力费，装卸费和商检费，该费用综合取 25 元/吨，运营期内价格保持不变。

中国石油天然气集团有限公司投资项目经济评价参数
营业收入估算参数

（4）港口杂费

港口杂费包括领航费，移泊费，拖轮使用费，引航员滞留费（因船舶责任不能按原定时间起引时），接送引航员的交通费，系、解缆费，船舶港务费，停泊费，开、关舱费，起货机工力费，装卸费和商检费，该费用综合取25元/吨。

4.4 天然气营业收入计算价格

各油气田企业、管道企业、天然气销售企业的天然气内部结算价格按照《关于调整公司天然气业务内部结算价的通知》（油税价2019〔171〕号）。

4.5 天然气门站价格改革

（1）非管制气与管制气

2019年11月，国家发改委发布《中央定价目录》（修订征求意见稿），天然气门站价格从定价目录中移除，明确了非管制气、管制气的范围，并分别对两类天然气的价格形成机制提出了指导性意见。

非管制天然气包括：海上气、页岩气、煤层气、煤制气、液化天然气、直供用户用气、福建省用气、储气设施购销气、交易平台公开交易气以及2015年以后投产的进口管道天然气。

管制天然气包括：其他国产陆上天然气和2014年底前投产的进口管道天然气。

（2）非管制气价格

根据《中央定价目录》（修订征求意见稿），非管制天然气门站价格由市场形成。

（3）管制气价格

根据《中央定价目录》（修订征求意见稿），对于管制气暂

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	数量	单位	合计	运营期						
					2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	营业收入		万元	325,625.00	8,750.00	9,375.00	10,000.00	10,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1	港口杂费		万元	325,625.00	8,750.00	9,375.00	10,000.00	10,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1.1	数量	500	万吨		350.00	375.00	400.00	425.00	450.00	450.00	450.00
1.2	单价	25	元/吨		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1.3	计算月份			354.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4	使用率				70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%

续上表

序号	项目	数量	单位	合计	运营期						
					2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	营业收入		万元	325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1	港口杂费		万元	325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1.1	数量	500	万吨		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
1.2	单价	25	元/吨		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1.3	计算月份			228.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4	使用率				90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

续上表

序号	项目	数量	单位	合计	运营期

					2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一	营业收入		万元	325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1	港口杂费		万元	325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1.1	数量	500	万吨		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
1.2	单价	25	元/吨		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1.3	计算月份			228.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4	使用率				90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

续上表

序号	项目	数量	单位	合计	运营期							
					2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	营业收入		万元	325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	5,625.00
1	港口杂费		万元	325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	5,625.00
1.1	数量	500	万吨		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
1.2	单价	25	元/吨		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1.3	计算月份			228.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6
1.4	使用率				90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

2.项目预期成本预测

本项目债券存续期内运营成本共计54,681.51万元，其中人工及福利费用为19,350.53万元，外购燃料及动力费为24,212.40万元，维修费用为2,183.62万元，安全生产费用为4,884.39万元，管理费为4,050.49万元。具体测算如下：

（1）工资及福利费

参照本项目可行性研究报告，码头区不配备专门的管理人员、辅助生产人员以及机修人员，码头区所需的上述人员从后方库区人员中调配使用。码头仅配备必要的生产人员及技术人员。坝上码头区工作班制考虑4班3运转，装卸作业人员60人，技术人员10人，坝上配备70人。人员工资及福利费参照《宜昌市2022年统计年鉴》人均工资，确定为7.30万元/人，同时确定增长率为每3年增长3%。

2—5 主要年份分县(市、区)城镇单位在岗职工年平均工资

(2016—2021年) 单位：元

地区名	2016	2017	2018	2019	2020	2021
宜昌市	47193	50498	54870	60135	66209	72962

（2）外购燃料及动力费

根据《关于三峡枢纽江南成品油翻坝项目茅坪（坝上）码头工程节能报告的审查意见》，项目使用的能源及耗能工质种类主要是电力、氮气和新鲜水，预计投入运行后项目年综合能耗为1,154.54吨标煤(当量值)，其中，年耗电力600.00万千瓦时，年耗氮气100.00万标立方

米，年耗新水 20.00 万吨。

①电费

根据《三峡枢纽江南成品油翻坝项目坝上码头工程可行性研究报告》，本工程在坝上陆域设一座变电所（1#变电所），1#变电所的 1 路 10.00kV 专用线路引自市电。在码头配电、控制用房平台的首层设一座码头变电所和一座柴油发电机房，码头变电所的 10.00kV 电源引自 1#变电所，柴油发电机房内设一套 0.40kV 柴油发电机组作为码头的应急电源。

电价参考湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行），其中，1 千-10 千伏为 0.6707 元/度，根据《宜昌港秭归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目（坝上）码头工程工程可行性研究报告》，本项目为 10.00 千伏，测算电价按 0.6707 元/度计算。根据《省发展改革委关于进一步降低一般工商业电价等有关事项的通知》（鄂发改价格[2019]175），原一般工商业及其他用电类别中变压器容量在 315.00 千伏安及以上的电力用户可选择执行两部制电价或单一制电价，在 315.00 千伏安以下的电力用户执行单一制电价。原大工业用电类别用户保持两部制电价水平不变。本项目变压器容量为 4200.00 千伏安，用电采用单一制计费。耗电量按照收入预测中使用率计取。

湖北省电网销售电价表(2021年1月1日起执行)

用电分类			电度电价(元/千瓦时)					容(需)量电价	
			不满 1千伏	1-10 千伏	35千伏(20 千伏)	110 千伏	220千伏及以上	最大需量(元/千瓦·月)	变压器容量(元/千伏安·月)
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、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6507				
		两部制		0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、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				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

②水费

本项目耗水量运营期内维持不变。依据宜昌水价分类标准，非居民用水 1.87 元/m³，污水处理费 1.40 元/m³。

宜昌城区供水收费标准

定价项目	价格标准					收费依据	备　注
一、水（单位：元/立方米）							
（一）基本水价	居　民			非居	特种用水		
	一级	二级	三级				
	1.37	2.09	2.81	1.87	4.1	宜价管〔2016〕62号	浦华三峡水务有限公司
	1.44	2.16	2.88			宜价管〔2013〕114号	长江三峡水务（宜昌）有限公司
	1.5			1.82	3	宜价管〔2010〕18号	宜昌建投水务有限公司
	1.44	2.16	2.88	1.89	4.1	宜价管〔2012〕151号	中国葛洲坝集团电力有限责任公司水务分公司
（二）污水处理费	0.95			1.4		宜价管〔2016〕65号	
（三）移交供水公司管理的居民二次供水	1.9	2.59	3.27			宜发改价管〔2021〕26号	

③氮气费

由于工业级氮气每立方米价格上下浮动较大，本次测算基于审慎性原则，在现有明确企业报价的基础上，价格上浮 100%，即本次测算按 4 元/m³测算。年耗氮气 100.00 万标立方米。因此，年支出氮气费为 400 万元。

以氮气为例，目前泉州市场上的工业级氮气价格约在每立方米1-2元人民币不等，高纯度氮气价格则会相对更高些。

二氧化碳的价格则略低于氮气，大约在0.8-1.5元人民币每立方米。

氧气的价格相对较高，约在1.5-2.5元人民币每立方米左右。

（3）维修费用

参照《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，修理费是经营者为维持正常生产运行需要发生的大修理费和日常维护费用，原则上据实核定，但最高不得超过核定的固定资产原值的 2%。参照荆州港公安港斗湖堤作业区多用途码头工程、黄冈武穴港区多式联运工程综合码头工程、武汉港江夏港区金水作业区一期码头工程、武穴港铁水联运工程综合码头等省内类似项目经验，本项目的日常维护修理费（含大修）暂取项目固定资产原值的 1%计取。

（4）安全生产费用

根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知（财企〔2012〕16 号），参考“危险品等特殊货运业务”按照营业收入的 1.5%提取。

（5）折旧及摊销费

本项目固定资产采用分类折旧，建（构）筑物原值为109,180.90万元，残值率为5%，按50年折旧。预计债券存续期30年内产生的折旧费用合计61,195.98万元。

（6）管理费

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取8%—12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的8%计取。包含保卫费、财产保险费、日常办公费、化验费、培训费、差旅费、监测费、招待费、车辆管理、交通运费、劳保费、培训费、房产税、土地使用税等。

具体测算如下表所示：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	数量	单位	合计	运营期				
					2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	经营成本		万元	54,681.51	1,634.00	1,684.30	1,716.15	1,748.01	1,799.52
1	人员工资及福利费用			19,350.53	561.83	578.90	578.90	578.90	597.10
	定员（人数）	70.00			70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	基本工资（万元/年）	7.30			7.30	7.52	7.52	7.52	7.75
	福利费	10.00%			0.73	0.75	0.75	0.75	0.78
	工资增长率	3.00%				3.00%			3.00%
2	外购燃料及动力费用			24,212.40	747.09	767.22	787.34	807.46	827.58
2.1	电费支出			10,483.10	281.69	301.82	321.94	342.06	362.18
	年耗电量（万度）	600.00			420.00	450.00	480.00	510.00	540.00
	电费单价（元/度）	0.67			0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
2.2	水费支出			1,929.30	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40
	年耗水量（万吨）	20.00			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	水费单价（元/吨）	3.27			3.27	3.27	3.27	3.27	3.27
2.3	氮气支出			11,800.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	年耗氮气（万标立方米）	100.00			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	氮气单价（元/立方米）	4.00			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	维修费用			2,183.62	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79
4	安全生产费用			4,884.39	131.25	140.63	150.00	159.38	168.75
5	管理费			4,050.49	121.04	124.76	127.12	129.48	133.30
二	折旧费用		万元	61,195.98	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44

三	财务费用		万元	36,014.00	2,514.68	2,444.05	2,373.41	2,302.77	2,232.14
四	总成本费用		万元	151,891.49	6,223.12	6,202.79	6,164.00	6,125.22	6,106.10
	计算月份				12	12	12	12	12

续上表

序号	项目	数量	单位	合计	运营期						
					2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	经营成本		万元	54,681.51	1,799.52	1,799.52	1,818.42	1,818.42	1,818.42	1,838.07	1,838.07
1	人员工资及福利费用			19,350.53	597.10	597.10	614.60	614.60	614.60	632.80	632.80
	定员（人数）	70.00			70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	基本工资（万元/年）	7.30			7.75	7.75	7.98	7.98	7.98	8.22	8.22
	福利费	10.00%			0.78	0.78	0.80	0.80	0.80	0.82	0.82
	工资增长率	3.00%					3.00%			3.00%	
2	外购燃料及动力费用			24,212.40	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58
2.1	电费支出			10,483.10	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18
	年耗电量（万度）	600.00			540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
	电费单价（元/度）	0.67			0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
2.2	水费支出			1,929.30	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40
	年耗水量（万吨）	20.00			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	水费单价（元/吨）	3.27			3.27	3.27	3.27	3.27	3.27	3.27	3.27
2.3	氮气支出			11,800.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	年耗氮气（万标立方米）	100.00			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	氮气单价（元/立方米）	4.00			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	维修费用			2,183.62	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79
4	安全生产费用			4,884.39	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75
5	管理费			4,050.49	133.30	133.30	134.70	134.70	134.70	136.15	136.15
二	折旧费用		万元	61,195.98	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44

三	财务费用		万元	36,014.00	2,161.50	2,090.86	2,020.23	1,943.29	1,847.65	1,733.42	1,612.98
四	总成本费用		万元	151,891.49	6,035.46	5,964.82	5,913.09	5,836.15	5,740.51	5,645.93	5,525.49
	计算月份				12	12	12	12	12	12	12

续上表

序号	项目	数量	单位	合计	运营期							
					2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营成本		万元	54,681.51	1,838.07	1,859.24	1,859.24	1,859.24	1,879.65	1,879.65	1,879.65	1,901.58
1	人员工资及福利费用			19,350.53	632.80	652.40	652.40	652.40	671.30	671.30	671.30	691.60
	定员（人数）	70.00			70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	基本工资（万元/年）	7.30			8.22	8.47	8.47	8.47	8.72	8.72	8.72	8.98
	福利费	10.00%			0.82	0.85	0.85	0.85	0.87	0.87	0.87	0.90
	工资增长率	3.00%				3.00%			3.00%			3.00%
2	外购燃料及动力费用			24,212.40	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58
2.1	电费支出			10,483.10	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18
	年耗电量（万度）	600.00			540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
	电费单价（元/度）	0.67			0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
2.2	水费支出			1,929.30	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40
	年耗水量（万吨）	20.00			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	水费单价（元/吨）	3.27			3.27	3.27	3.27	3.27	3.27	3.27	3.27	3.27
2.3	氮气支出			11,800.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	年耗氮气（万标立方米）	100.00			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	氮气单价（元/立方米）	4.00			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	维修费用			2,183.62	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79
4	安全生产费用			4,884.39	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75
5	管理费			4,050.49	136.15	137.72	137.72	137.72	139.23	139.23	139.23	140.86
二	折旧费用		万元	61,195.98	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44

三	财务费用		万元	36,014.00	1,492.55	1,372.11	1,251.67	1,131.24	1,010.80	890.36	769.93	649.49
四	总成本费用		万元	151,891.49	5,405.06	5,305.79	5,185.35	5,064.92	4,964.89	4,844.45	4,724.02	4,625.51
	计算月份				12	12	12	12	12	12	12	12

续上表

序号	项目	数量	单位	合计	运营期									
					2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营成本		万元	54,681.51	1,901.58	1,901.58	1,924.26	1,924.26	1,924.26	1,946.94	1,946.94	1,946.94	1,971.13	1,024.88
1	人员工资及福利费用			19,350.53	691.60	691.60	712.60	712.60	712.60	733.60	733.60	733.60	756.00	378.00
	定员（人数）	70.00			70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	基本工资（万元/年）	7.30			8.98	8.98	9.25	9.25	9.25	9.53	9.53	9.53	9.82	9.82
	福利费	10.00%			0.90	0.90	0.93	0.93	0.93	0.95	0.95	0.95	0.98	0.98
	工资增长率	3.00%					3.00%			3.00%			3.00%	
2	外购燃料及动力费用			24,212.40	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58	827.58	413.79
2.1	电费支出			10,483.10	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	181.09
	年耗电量（万度）	600.00			540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
	电费单价（元/度）	0.67			0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
2.2	水费支出			1,929.30	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	32.70
	年耗水量（万吨）	20.00			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	水费单价（元/吨）	3.27			3.27	3.27	3.27	3.27	3.27	3.27	3.27	3.27	3.27	3.27
2.3	氮气支出			11,800.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
	年耗氮气（万标立方米）	100.00			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	氮气单价（元/立方米）	4.00			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	维修费用			2,183.62	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79
4	安全生产费用			4,884.39	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	84.38
5	管理费			4,050.49	140.86	140.86	142.54	142.54	142.54	144.22	144.22	144.22	146.01	75.92
二	折旧费用		万元	61,195.98	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	1,037.22

三	财务费用		万元	36,014.00	529.05	408.62	323.50	273.70	223.90	174.10	124.30	74.50	31.00	6.20
四	总成本费用		万元	151,891.49	4,505.07	4,384.64	4,322.20	4,272.40	4,222.60	4,195.48	4,145.68	4,095.88	4,076.57	2,068.30
	计算月份				12	12	12	12	12	12	12	12	12	6

3.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 15,385.99 万元，其中增值税 13,737.49 万元，附加税 1,648.50 万元。

（1）增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：按照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》），本项目港口杂费增值税税率 9%；根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税 36 号），本项目港口杂费增值税率 6%。

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；工程预备费按照 9%的税率计算。运营期内用电成本按照 13%的税率计算，用水成本按照 9%的税率计算，用氮成本按照 13%的税率计算，维护及修理费、安全生产费、管理费按照 6%的税率计算。

（2）附加税

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%。具体测算如下表所示：

税费预测表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期						
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	销项税合计		26,886.49	722.48	774.08	825.69	877.29	928.90	928.90	928.90
	港口杂费		325,625.00	8,750.00	9,375.00	10,000.00	10,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
	销项税额	9%	26,886.49	722.48	774.08	825.69	877.29	928.90	928.90	928.90
2	进项税合计		13,149.00	722.48	774.08	825.69	877.29	928.90	928.90	928.90
	经营进项税		3,352.30	102.23	105.28	108.27	111.24	114.31	114.31	114.31
2.1	用电成本		10,483.10	281.69	301.82	321.94	342.06	362.18	362.18	362.18
	进项税额	13%	1,206.10	32.41	34.72	37.04	39.35	41.67	41.67	41.67
2.2	用水成本		1,929.30	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40
	进项税额	9%	159.30	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
2.3	用氮成本		11,800.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	进项税额	13%	1,357.59	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02
2.4	维修费用		2,183.70	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79
	进项税额	6%	123.60	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
2.5	安全生产费用		4,884.39	131.25	140.63	150.00	159.38	168.75	168.75	168.75
	进项税额	6%	276.43	7.43	7.96	8.49	9.02	9.55	9.55	9.55
2.6	管理费		4,050.49	121.04	124.76	127.12	129.48	133.30	133.30	133.30
	进项税额	6%	229.28	6.85	7.06	7.20	7.33	7.55	7.55	7.55
3	进项税额（建设期抵扣）		9,796.70	620.25	668.80	717.42	766.05	814.59	814.59	814.59
	待抵扣固定资产进项税额		9,796.70	9,176.45	8,507.65	7,790.23	7,024.18	6,209.59	5,395.00	4,580.41

4	实缴增值税		13,737.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	附加税	0%	1,648.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1	城市建设维护税	7%	961.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	教育费附加	3%	412.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	地方教育附加费	2%	274.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计		15,385.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表

序号	项目	税率	合计	运营期							
				2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	销项税合计		26,886.49	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90
	港口杂费		325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
	销项税额	9%	26,886.49	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90
2	进项税合计		13,149.00	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	622.46	114.56	114.56
	经营进项税		3,352.30	114.38	114.38	114.38	114.47	114.47	114.47	114.56	114.56
2.1	用电成本		10,483.10	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18
	进项税额	13%	1,206.10	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67
2.2	用水成本		1,929.30	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40
	进项税额	9%	159.30	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
2.3	用氮成本		11,800.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	进项税额	13%	1,357.59	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02
2.4	维修费用		2,183.70	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79
	进项税额	6%	123.60	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
2.5	安全生产费用		4,884.39	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75
	进项税额	6%	276.43	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55

2.6	管理费		4,050.49	134.70	134.70	134.70	136.15	136.15	136.15	137.72	137.72
	进项税额	6%	229.28	7.62	7.62	7.62	7.71	7.71	7.71	7.80	7.80
3	进项税额（建设期抵扣）		9,796.70	814.52	814.52	814.52	814.43	814.43	507.99	-	-
	待抵扣固定资产进项税额		9,796.70	3,765.89	2,951.37	2,136.85	1,322.42	507.99	-	-	-
4	实缴增值税		13,737.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	306.44	814.34	814.34
5	附加税	0%	1,648.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36.77	97.72	97.72
5.1	城市建设维护税	7%	961.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.45	57.00	57.00
5.2	教育费附加	3%	412.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.19	24.43	24.43
5.3	地方教育附加费	2%	274.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.13	16.29	16.29
6	合计		15,385.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	343.21	912.06	912.06

续上表

序号	项目	税率	合计	运营期						
				2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	销项税合计		26,886.49	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90
	港口杂费		325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
	销项税额	9%	26,886.49	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90
2	进项税合计		13,149.00	114.56	114.64	114.64	114.64	114.73	114.73	114.73
	经营进项税		3,352.30	114.56	114.64	114.64	114.64	114.73	114.73	114.73
2.1	用电成本		10,483.10	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18
	进项税额	13%	1,206.10	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67
2.2	用水成本		1,929.30	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40
	进项税额	9%	159.30	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
2.3	用氮成本		11,800.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00

	进项税额	13%	1,357.59	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02
2.4	维修费用		2,183.70	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79
	进项税额	6%	123.60	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
2.5	安全生产费用		4,884.39	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75
	进项税额	6%	276.43	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55
2.6	管理费		4,050.49	137.72	139.23	139.23	139.23	140.86	140.86	140.86
	进项税额	6%	229.28	7.80	7.88	7.88	7.88	7.97	7.97	7.97
3	进项税额（建设期抵扣）		9,796.70	-	-	-	-	-	-	-
	待抵扣固定资产进项税额		9,796.70	-	-	-	-	-	-	-
4	实缴增值税		13,737.49	814.34	814.26	814.26	814.26	814.17	814.17	814.17
5	附加税	0%	1,648.50	97.72	97.72	97.72	97.72	97.70	97.70	97.70
5.1	城市建设维护税	7%	961.60	57.00	57.00	57.00	57.00	56.99	56.99	56.99
5.2	教育费附加	3%	412.14	24.43	24.43	24.43	24.43	24.43	24.43	24.43
5.3	地方教育附加费	2%	274.76	16.29	16.29	16.29	16.29	16.28	16.28	16.28
6	合计		15,385.99	912.06	911.98	911.98	911.98	911.87	911.87	911.87

续上表

序号	项目	税率	合计	运营期							
				2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	销项税合计		26,886.49	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	464.45
	港口杂费		325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	5,625.00
	销项税额	9%	26,886.49	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	928.90	464.45
2	进项税合计		13,149.00	114.83	114.83	114.83	114.92	114.92	114.92	115.02	59.74

	经营进项税		3,352.30	114.83	114.83	114.83	114.92	114.92	114.92	115.02	59.74
2.1	用电成本		10,483.10	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	362.18	181.09
	进项税额	13%	1,206.10	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67	41.67	20.83
2.2	用水成本		1,929.30	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	65.40	32.70
	进项税额	9%	159.30	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	2.70
2.3	用氮成本		11,800.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
	进项税额	13%	1,357.59	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02	46.02	23.01
2.4	维修费用		2,183.70	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79	72.79
	进项税额	6%	123.60	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
2.5	安全生产费用		4,884.39	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	168.75	84.38
	进项税额	6%	276.43	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	4.78
2.6	管理费		4,050.49	142.54	142.54	142.54	144.22	144.22	144.22	146.01	75.92
	进项税额	6%	229.28	8.07	8.07	8.07	8.16	8.16	8.16	8.26	4.30
3	进项税额（建设期抵扣）		9,796.70	-	-	-	-	-	-	-	-
	待抵扣固定资产进项税额		9,796.70	-	-	-	-	-	-	-	-
4	实缴增值税		13,737.49	814.07	814.07	814.07	813.98	813.98	813.98	813.88	404.71
5	附加税	0%	1,648.50	97.68	97.68	97.68	97.68	97.68	97.68	97.67	48.56
5.1	城市建设维护税	7%	961.60	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.98	56.97	28.33
5.2	教育费附加	3%	412.14	24.42	24.42	24.42	24.42	24.42	24.42	24.42	12.14
5.3	地方教育附加费	2%	274.76	16.28	16.28	16.28	16.28	16.28	16.28	16.28	8.09
6	合计		15,385.99	911.75	911.75	911.75	911.66	911.66	911.66	911.55	453.27

4.项目财务费用预测

（1）专项债券

本项目拟发行专项债金额合计40,000.00万元，第一批已于2024年发行10,000.00万元，发行利率为2.52%，债券期限为30年；第二批拟于2025年发行20,000.00万元；第三批拟于2026年发行10,000.00万元；第二批和第三批债券期限为30年，利率参照2024年湖北省政府专项债券（四十九期）30年利率2.23%，上浮25BP，即2.48%进行测算。债券存续期内，分期还本，第11年一第30年，每年等额偿还发行金额5%。本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表：

项目还本付息情况表

发债（万元）	期限	项　目	合计	建设期			
				2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
40,000.00	30	期初借款余额			0.00	10,000.00	30,000.00
		本年借款增加额	40,000.00		10,000.00	20,000.00	10,000.00
		本年还本付息	60,418.00		126.00	500.00	872.00
		还本	40,000.00		0.00	0.00	0.00
		付息	20,418.00		126.00	500.00	872.00
		期末借款余额			10,000.00	30,000.00	40,000.00
		债券发行费	40.00		10.00	20.00	10.00
		建设期利息	1,498.00		126.00	500.00	872.00
		计入运营期财务费用	18,920.00				

续上表

发债（万元）	期限	项　目	合计	运营期					
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
40,000.00	30	期初借款余额		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
		本年借款增加额	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		本年还本付息	60,418.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00
		还本	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		付息	20,418.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00
		期末借款余额		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00

		债券发行费	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		建设期利息	1,498.00						
		计入运营期财务费用	18,920.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00

续上表

发债（万元）	期限	项　目	合计	运营期					
				2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
40,000.00	30	期初借款余额		40,000.00	40,000.00	40,000.00	39,500.00	38,000.00	36,000.00
		本年借款增加额	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		本年还本付息	60,418.00	996.00	996.00	1,489.70	2,464.70	2,921.10	2,871.30
		还本	40,000.00	0.00	0.00	500.00	1,500.00	2,000.00	2,000.00
		付息	20,418.00	996.00	996.00	989.70	964.70	921.10	871.30
		期末借款余额		40,000.00	40,000.00	39,500.00	38,000.00	36,000.00	34,000.00
		债券发行费	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		建设期利息	1,498.00						
		计入运营期财务费用	18,920.00	996.00	996.00	989.70	964.70	921.10	871.30

续上表

发债（万元）	期限	项　目	合计	运营期						
				2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
40,000.00	30	期初借款余额		34,000.00	32,000.00	30,000.00	28,000.00	26,000.00	24,000.00	22,000.00
		本年借款增加额	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		本年还本付息	60,418.00	2,821.50	2,771.70	2,721.90	2,672.10	2,622.30	2,572.50	2,522.70
		还本	40,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
		付息	20,418.00	821.50	771.70	721.90	672.10	622.30	572.50	522.70

		期末借款余额		32,000.00	30,000.00	28,000.00	26,000.00	24,000.00	22,000.00	20,000.00
		债券发行费	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		建设期利息	1,498.00							
		计入运营期财务费用	18,920.00	821.50	771.70	721.90	672.10	622.30	572.50	522.70

续上表

发债（万元）	期限	项　目	合计	运营期				
				2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
40,000.00	30	期初借款余额		20,000.00	18,000.00	16,000.00	14,000.00	12,000.00
		本年借款增加额	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		本年还本付息	60,418.00	2,472.90	2,423.10	2,373.30	2,323.50	2,273.70
		还本	40,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
		付息	20,418.00	472.90	423.10	373.30	323.50	273.70
		期末借款余额		18,000.00	16,000.00	14,000.00	12,000.00	10,000.00
		债券发行费	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		建设期利息	1,498.00					
		计入运营期财务费用	18,920.00	472.90	423.10	373.30	323.50	273.70

续上表

发债（万元）	期限	项　目	合计	运营期					
				2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
40,000.00	30	期初借款余额		10,000.00	8,000.00	6,000.00	4,000.00	2,000.00	500.00
		本年借款增加额	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		本年还本付息	60,418.00	2,223.90	2,174.10	2,124.30	2,074.50	1,531.00	506.20
		还本	40,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,500.00	500.00

		付息	20,418.00	223.90	174.10	124.30	74.50	31.00	6.20
		期末借款余额		8,000.00	6,000.00	4,000.00	2,000.00	500.00	0.00
		债券发行费	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		建设期利息	1,498.00						
		计入运营期财务费用	18,920.00	223.90	174.10	124.30	74.50	31.00	6.20

（2）市场化融资

本项目向银行贷款 37,000.00 万元，贷款期限 25 年，签订的贷款利率为 3.45%。本项目市场化融资不会以项目资产或收益进行抵质押等担保。

市场化融资还本付息表

单位：万元

贷款（万元）	期限	项　目	合计	建设期				运营期	
				2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
37,000.00	25	期初借款余额			-	1,800.00	21,800.00	37,000.00	35,318.18
		本年借款增加额	37,000.00		1,800.00	20,000.00	15,200.00		
		本年还本付息	55,862.24		37.80	495.60	1,234.80	3,200.50	3,129.87
		还本	37,000.00		0.00	0.00	0.00	1681.82	1681.82
		付息	18,862.20		37.80	495.60	1,234.80	1,518.68	1,448.05
		期末借款余额			1,800.00	21,800.00	37,000.00	35,318.18	33,636.36
		发行比例	1.00	0%	100%	0%	0%	0%	0%

续上表

贷款（万元）	期限	项　目	合计	运营期								
				2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
37,000.00	25	期初借款余额		33,636.36	31,954.55	30,272.73	28,590.91	26,909.09	25,227.27	23,545.45	21,863.64	20,181.82
		本年借款增加额	37,000.00									
		本年还本付息	55,862.24	3,059.23	2,988.59	2,917.96	2,847.32	2,776.68	2,706.05	2,635.41	2,564.77	2,494.14
		还本	37,000.00	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82
		付息	18,862.20	1,377.41	1,306.77	1,236.14	1,165.50	1,094.86	1,024.23	953.59	882.95	812.32
		期末借款余额		31,954.55	30,272.73	28,590.91	26,909.09	25,227.27	23,545.45	21,863.64	20,181.82	18,500.00

		发行比例	1.00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

续上表

贷款（万元）	期限	项　目	合计	运营期					
				2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
37,000.00	25	期初借款余额		18,500.00	16,818.18	15,136.36	13,454.55	11,772.73	10,090.91
		本年借款增加额	37,000.00						
		本年还本付息	55,862.24	2,423.50	2,352.87	2,282.23	2,211.59	2,140.96	2,070.32
		还本	37,000.00	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82
		付息	18,862.20	741.68	671.05	600.41	529.77	459.14	388.50
		期末借款余额		16,818.18	15,136.36	13,454.55	11,772.73	10,090.91	8,409.09
		发行比例	1.00	0%	0%	0%	0%	0%	0%

续上表

贷款（万元）	期限	项　目	合计	运营期				
				2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
37,000.00	25	期初借款余额		8,409.09	6,727.27	5,045.45	3,363.64	1,681.82
		本年借款增加额	37,000.00					
		本年还本付息	55,862.24	1,999.68	1,929.05	1,858.41	1,787.77	1,717.14
		还本	37,000.00	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82	1681.82
		付息	18,862.20	317.86	247.23	176.59	105.95	35.32
		期末借款余额		6,727.27	5,045.45	3,363.64	1,681.82	0.00
		发行比例	1.00	0%	0%	0%	0%	0%

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 298,738.51 万元，预测总成本费用（不含税）合计 148,539.19 万元，税金及附加 15,385.99 万元，利润总额合计 134,813.33 万元，所得税合计 33,703.36 万元具体如下表所示：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				运营期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入(不含税）	298,738.51	8,027.52	8,600.92	9,174.31	9,747.71	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10
2	总成本费用	148,539.19	6,120.89	6,097.51	6,055.73	6,013.98	5,991.79	5,921.15	5,850.51	5,798.71	5,721.77	5,626.13
2.1	运营成本(不含税）	51,329.21	1,531.77	1,579.02	1,607.88	1,636.77	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,704.04	1,704.04	1,704.04
2.2	折旧摊销	61,195.98	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44
2.3	财务费用	36,014.00	2,514.68	2,444.05	2,373.41	2,302.77	2,232.14	2,161.50	2,090.86	2,020.23	1,943.29	1,847.65
3	税金及附加	15,385.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额	134,813.33	1,906.63	2,503.41	3,118.58	3,733.73	4,329.31	4,399.95	4,470.59	4,522.39	4,599.33	4,694.97
以前年度可弥补亏损额	前五年				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前四年			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前三年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前二年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前一年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	本年度弥补亏损额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	弥补亏损后利润	134,813.33	1,906.63	2,503.41	3,118.58	3,733.73	4,329.31	4,399.95	4,470.59	4,522.39	4,599.33	4,694.97
6	弥补以前 5 年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳所得税额(4-5）	134,813.33	1,906.63	2,503.41	3,118.58	3,733.73	4,329.31	4,399.95	4,470.59	4,522.39	4,599.33	4,694.97
8	所得税（25%）	33,703.36	476.66	625.85	779.65	933.43	1,082.33	1,099.99	1,117.65	1,130.60	1,149.83	1,173.74

9	净利润	101,109.97	1,429.97	1,877.56	2,338.93	2,800.30	3,246.98	3,299.96	3,352.94	3,391.79	3,449.50	3,521.23

续上表

序号	项目	合计	运营期								
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营收入(不含税）	298,738.51	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10
2	总成本费用	148,539.19	5,531.46	5,411.02	5,290.59	5,191.23	5,070.79	4,950.36	4,850.25	4,729.81	4,609.38
2.1	运营成本(不含税）	51,329.21	1,723.60	1,723.60	1,723.60	1,744.68	1,744.68	1,744.68	1,765.01	1,765.01	1,765.01
2.2	折旧摊销	61,195.98	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44
2.3	财务费用	36,014.00	1,733.42	1,612.98	1,492.55	1,372.11	1,251.67	1,131.24	1,010.80	890.36	769.93
3	税金及附加	15,385.99	0.00	0.00	343.21	912.06	912.06	912.06	911.98	911.98	911.98
4	利润总额	134,813.33	4,789.64	4,910.08	4,687.30	4,217.81	4,338.25	4,458.68	4,558.87	4,679.31	4,799.74
以前年度可弥补亏损额	前五年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前四年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前三年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前二年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前一年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	本年度弥补亏损额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	弥补亏损后利润	134,813.33	4,789.64	4,910.08	4,687.30	4,217.81	4,338.25	4,458.68	4,558.87	4,679.31	4,799.74
6	弥补以前 5 年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳所得税额（4-5）	134,813.33	4,789.64	4,910.08	4,687.30	4,217.81	4,338.25	4,458.68	4,558.87	4,679.31	4,799.74
8	所得税（25%）	33,703.36	1,197.41	1,227.52	1,171.83	1,054.45	1,084.56	1,114.67	1,139.72	1,169.83	1,199.94
9	净利润	101,109.97	3,592.23	3,682.56	3,515.47	3,163.36	3,253.69	3,344.01	3,419.15	3,509.48	3,599.80

续上表

序号	项目	合计	运营期									
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营收入(不含税)	298,738.51	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	10,321.10	5,160.55
2	总成本费用	148,539.19	4,510.78	4,390.34	4,269.91	4,207.37	4,157.57	4,107.77	4,080.56	4,030.76	3,980.96	3,961.55	2,008.56
2.1	运营成本(不含税)	51,329.21	1,786.85	1,786.85	1,786.85	1,809.43	1,809.43	1,809.43	1,832.02	1,832.02	1,832.02	1,856.11	965.14
2.2	折旧摊销	61,195.98	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	2,074.44	1,037.22
2.3	财务费用	36,014.00	649.49	529.05	408.62	323.50	273.70	223.90	174.10	124.30	74.50	31.00	6.20
3	税金及附加	15,385.99	911.87	911.87	911.87	911.75	911.75	911.75	911.66	911.66	911.66	911.55	453.27
4	利润总额	134,813.33	4,898.45	5,018.89	5,139.32	5,201.98	5,251.78	5,301.58	5,328.88	5,378.68	5,428.48	5,448.00	2,698.72
以前年度可弥补亏损额	前五年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前四年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前三年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前二年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	前一年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

5	本年度弥补亏损额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	弥补亏损后利润	134,813.33	4,898.45	5,018.89	5,139.32	5,201.98	5,251.78	5,301.58	5,328.88	5,378.68	5,428.48	5,448.00	2,698.72
6	弥补以前 5 年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳所得税额（4-5）	134,813.33	4,898.45	5,018.89	5,139.32	5,201.98	5,251.78	5,301.58	5,328.88	5,378.68	5,428.48	5,448.00	2,698.72
8	所得税（25%）	33,703.36	1,224.61	1,254.72	1,284.83	1,300.50	1,312.95	1,325.40	1,332.22	1,344.67	1,357.12	1,362.00	674.68
9	净利润	101,109.97	3,673.84	3,764.17	3,854.49	3,901.48	3,938.83	3,976.18	3,996.66	4,034.01	4,071.36	4,086.00	2,024.04

6.本息覆盖倍数

项目现金流预测表

单位：万元

序号	年度	合计	建设期			运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	现金流入总额	438,819.03	40,658.79	41,500.59	31,034.65	8,750.00	9,375.00	10,000.00	10,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1.1	资本金流入	36,194.03	28,858.79	1,500.59	5,834.65							
1.2	债券资金流入	40,000.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00							

1.3	经营收入现金流入	325,625.00	-	-	-	8,750.00	9,375.00	10,000.00	10,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1.4	商业贷款	37,000.00	1,800.00	20,000.00	15,200.00							
2	现金流出总额	329,978.93	40,658.79	41,500.59	31,034.65	6,307.16	6,436.02	6,551.03	6,666.03	6,795.81	6,742.83	6,689.85
2.1	建设期资金流出	109,887.83	40,484.99	40,484.99	28,917.85							
2.2	运营期经营成本	54,681.51	-	-	-	1,634.00	1,684.30	1,716.15	1,748.01	1,799.52	1,799.52	1,799.52
2.3	增值税及附加	15,385.99				-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	33,703.36				476.66	625.85	779.65	933.43	1,082.33	1,099.99	1,117.65
2.5	债券发行费用	40.00	10.00	20.00	10.00							
2.6	债券还本付息	60,418.00	126.00	500.00	872.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00	996.00
2.8	贷款还本付息	55,862.24	37.80	495.60	1,234.80	3,200.50	3,129.87	3,059.23	2,988.59	2,917.96	2,847.32	2,776.68
3	净现金流量	108,840.10	-	-	-	2,442.84	2,938.98	3,448.97	3,958.97	4,454.19	4,507.17	4,560.15
3.1	累计盈余资金	108,840.10	-	-	-	2,442.84	5,381.82	8,830.79	12,789.76	17,243.95	21,751.12	26,311.27

续上表

序号	年度	合计	运营期									
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	现金流入总额	438,819.03	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1.1	资本金流入	36,194.03										
1.2	债券资金流入	40,000.00										

1.3	经营收入现金流入	325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1.4	商业贷款	37,000.00										
2	现金流出总额	329,978.93	6,651.07	7,093.36	8,021.63	8,450.72	8,360.39	8,527.48	8,879.68	8,789.35	8,699.03	8,623.97
2.1	建设期资金流出	109,887.83										
2.2	运营期经营成本	54,681.51	1,818.42	1,818.42	1,818.42	1,838.07	1,838.07	1,838.07	1,859.24	1,859.24	1,859.24	1,879.65
2.3	增值税及附加	15,385.99	-	-	-	-	-	343.21	912.06	912.06	912.06	911.98
2.4	所得税	33,703.36	1,130.60	1,149.83	1,173.74	1,197.41	1,227.52	1,171.83	1,054.45	1,084.56	1,114.67	1,139.72
2.5	债券发行费用	40.00										
2.6	债券还本付息	60,418.00	996.00	1,489.70	2,464.70	2,921.10	2,871.30	2,821.50	2,771.70	2,721.90	2,672.10	2,622.30
2.8	贷款还本付息	55,862.24	2,706.05	2,635.41	2,564.77	2,494.14	2,423.50	2,352.87	2,282.23	2,211.59	2,140.96	2,070.32
3	净现金流量	108,840.10	4,598.93	4,156.64	3,228.37	2,799.28	2,889.61	2,722.52	2,370.32	2,460.65	2,550.97	2,626.03
3.1	累计盈余资金	108,840.10	30,910.20	35,066.84	38,295.21	41,094.49	43,984.10	46,706.62	49,076.94	51,537.59	54,088.56	56,714.59

续上表

序号	年度	合计	运营期					
			2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	现金流入总额	438,819.03	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1.1	资本金流入	36,194.03						
1.2	债券资金流入	40,000.00						
1.3	经营收入现金流入	325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00
1.4	商业贷款	37,000.00						
2	现金流出总额	329,978.93	8,533.64	8,443.32	8,369.37	8,279.04	8,188.72	6,460.01
2.1	建设期资金流出	109,887.83						
2.2	运营期经营成本	54,681.51	1,879.65	1,879.65	1,901.58	1,901.58	1,901.58	1,924.26

2.3	增值税及附加	15,385.99	911.98	911.98	911.87	911.87	911.87	911.75
2.4	所得税	33,703.36	1,169.83	1,199.94	1,224.61	1,254.72	1,284.83	1,300.50
2.5	债券发行费用	40.00						
2.6	债券还本付息	60,418.00	2,572.50	2,522.70	2,472.90	2,423.10	2,373.30	2,323.50
2.8	贷款还本付息	55,862.24	1,999.68	1,929.05	1,858.41	1,787.77	1,717.14	-
3	净现金流量	108,840.10	2,716.36	2,806.68	2,880.63	2,970.96	3,061.28	4,789.99
3.1	累计盈余资金	108,840.10	59,430.95	62,237.63	65,118.26	68,089.22	71,150.50	75,940.49

续上表

序号	年度	合计	运营期						
			2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	现金流入总额	438,819.03	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	5,625.00
1.1	资本金流入	36,194.03							
1.2	债券资金流入	40,000.00							
1.3	经营收入现金流入	325,625.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	11,250.00	5,625.00
1.4	商业贷款	37,000.00							
2	现金流出总额	329,978.93	6,422.66	6,385.31	6,364.92	6,327.57	6,290.22	5,775.68	2,659.03
2.1	建设期资金流出	109,887.83							
2.2	运营期经营成本	54,681.51	1,924.26	1,924.26	1,946.94	1,946.94	1,946.94	1,971.13	1,024.88
2.3	增值税及附加	15,385.99	911.75	911.75	911.66	911.66	911.66	911.55	453.27
2.4	所得税	33,703.36	1,312.95	1,325.40	1,332.22	1,344.67	1,357.12	1,362.00	674.68
2.5	债券发行费用	40.00							
2.6	债券还本付息	60,418.00	2,273.70	2,223.90	2,174.10	2,124.30	2,074.50	1,531.00	506.20
2.8	贷款还本付息	55,862.24	-	-	-	-	-	-	
3	净现金流量	108,840.10	4,827.34	4,864.69	4,885.08	4,922.43	4,959.78	5,474.32	2,965.97

3.1	累计盈余资金	108,840.10	80,767.83	85,632.52	90,517.60	95,440.03	100,399.81	105,874.13	108,840.10

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	专项债		市场化融资		项目相关收益对融资本息覆盖倍数
		专项债融资本息	专项债融资本金	市场化融资融资本息	市场化融资融资本金	
宜昌港秭归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目（坝上）码头工程	221,854.14	60,418.00	40,000.00	55,862.24	37,000.00	1.91

本项目偿债资金来源为港口杂费。项目预期收入总额为325,625.00万元，扣除运营成本及相关税费103,770.86万元后预计用于资金平衡相关收益为221,854.14万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.91倍。

（五）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	2.20	2.27	2.34	2.41	2.48	2.55	2.63
债券本息资金覆盖率	1.80	1.84	1.89	1.94	1.98	2.03	2.08
债券本息资金覆盖倍数	1.62	1.72	1.81	1.91	2.00	2.10	2.19
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	2.49	2.46	2.44	2.41	2.39	2.36	2.34
债券本息资金覆盖率	2.04	2.00	1.97	1.94	1.90	1.87	1.84
债券本息资金覆盖倍数	2.01	1.97	1.94	1.91	1.88	1.85	1.82

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

根据财政部对地方政府发行收益写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，本次评价的宜昌港秭归港区茅坪作业区三峡枢纽江南成品油翻坝项目（坝上）码头工程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为 1.91 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。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月

证书序号：5005043

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：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

经 营 场 所：湖北省武汉市武昌区徐家棚街道友谊大道303号水岸国际K6-1栋25楼2520、2521室

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

营业执照

统一社会信用代码
91420106MAC39J9U5X

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
类　　型　特殊普通合伙企业分支机构
经 营 范 围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（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：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　何培刚
成 立 日 期　2022年10月18日
经 营 场 所　湖北省武汉市武昌区徐家棚街道友谊大道303号水岸国际K6—1栋25楼2520、2521室

登记机关　武昌区行政审批局
2024 年 5 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn
国家市场监督管理总局监制

宜昌市猇亭区桃子冲物流中心项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]056号

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

宜昌市猇亭区桃子冲物流中心项目地方政府

专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]056 号

我们接受委托，对宜昌市猇亭区桃子冲物流中心项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

资金平衡测算报告是建立在项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上进行假设作出，本项目实施单位宜昌市新中盛资产经营管理有限公司确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的所有资料作出的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些假设为资金平衡测算报告提供了合理基础。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。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二五年十月

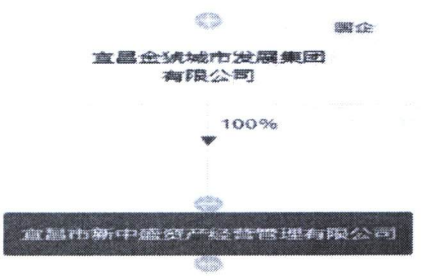
宜昌市猇亭区桃子冲物流中心项目

专项债券收益与融资资金平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

（一）实施单位

项目单位情况表

项目单位名称：	宜昌市新中盛资产经营管理有限公司
法定代表人	揭玉兰
注册资本：	120000 万元
地址：	宜昌市猇亭区金猇路 43-2 号
统一社会信用代码：	914205006622594418
单位性质：	国有企业
业务范围：	国有资产经营；文化经营投资；房地产开发；土地开发；建材生产及销售；农副产品加工；旅游开发、投资开发（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）（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）。
股权结构：	宜昌市新中盛资产经营管理有限公司是宜昌金猇城市发展集团有限公司全资子公司。宜昌金猇城市发展集团有限公司为国有独资有限责任公司，出资人为宜昌市猇亭区人民政府国有资产监督管理局。宜昌市猇亭区人民政府国有资产监督管理局是宜昌市新中盛资产经营管理有限公司的实际控制人。股权结构如下图： 
行业主管部门：	宜昌市猇亭区住房和城乡建设局
建设单位名称	宜昌市新中盛资产经营管理有限公司

（二）建设地点

宜昌市猇亭区。

（三）建设内容

项目占地面积约32000㎡（约48亩），主要建设2栋物流仓库19920㎡、1栋管理用房1750㎡、1栋卡车换电站约400㎡，配套建设门房、配电房等辅助用房约500㎡，并同步建设停车场、充电桩、给排水、供电、消防以及园区道路等配套设施。

（四）总投资

项目总投资12,943.62万元，其中工程费用4,971.86万元，工程建设其他费用1,066.63万元，专项费用6,172.86万元，预备费562.07万元，建设期利息及债券发行费用170.20万元。

（五）建设进度

项目计划建设时间为2025年11月至2027年10月。

（六）债券发行情况

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（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025年	3,000.00	0.00	30	2.40	半年付息一次	第11-30年每年还本5%
2026年	1,600.00	0.00	30	2.40		

二、基本假设

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和

预期条件作出。本项目实施单位宜昌市新中盛资产经营管理有限公司确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

三、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本项目收入为物流仓库及管理用房出租收入。

（二）债券年利率

2025 年发行 3,000.00 万元，债券融资利率为 2.40%。

（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）资金筹措计划

项目总投资 12,943.62 万元，其中：建设单位自筹 8,343.62 万元，申请发行专项债券 4,600.00 万元。详见下表：

资金筹措方案

序号	项目	单位	合计	建设期		
				2025 年	2026 年	2027 年
1	**总投资**	万元	**12,943.62**	**3,835.03**	**6,479.51**	**2,629.08**
1.1	建设投资	万元	12,773.42	3,832.03	6,386.71	2,554.68
1.2	建设期利息及发行费用	万元	170.20	3.00	92.80	74.40
2	**资金筹措**	万元	**12,943.62**	**3,835.03**	**6,479.51**	**2,629.08**
2.1	项目资本金	万元	8,343.62	835.03	4879.51	2629.08
2.1.1	用于建设投资	万元	8,173.42	832.03	4,786.71	2,554.68
2.1.2	用于建设期利息及发行费用	万元	170.20	3.00	92.80	74.40
2.2	专项债借款	万元	4,600.00	3000.00	1600.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	万元	4,600.00	3,000.00	1,600.00	0.00
2.3	其他资金	万元	0.00	0.00	0.00	0.00

基于以上资金筹措安排、投资计划，我们认为本项目建设期内不存在资金缺口的情况，本项目实现资金平衡。

（二）预期收益

1、经营收入

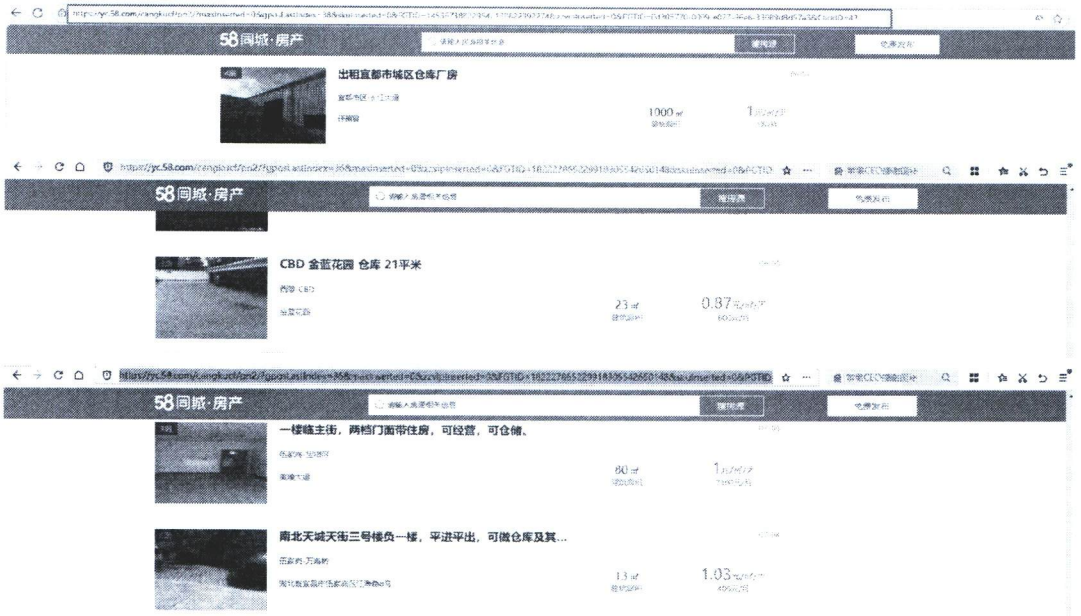
经营收入主要来源于物流仓库及管理用房出租收入。

本项目建设物流仓库 19920 平方米，配套管理用房 1750 平方米，合计 21,670.00 平方米，拟全部对外出租，租赁单价均按 26 元/平方米/月暂估。

根据 58 同城房产查询，宜昌市类似厂房出租价格如下图所示：

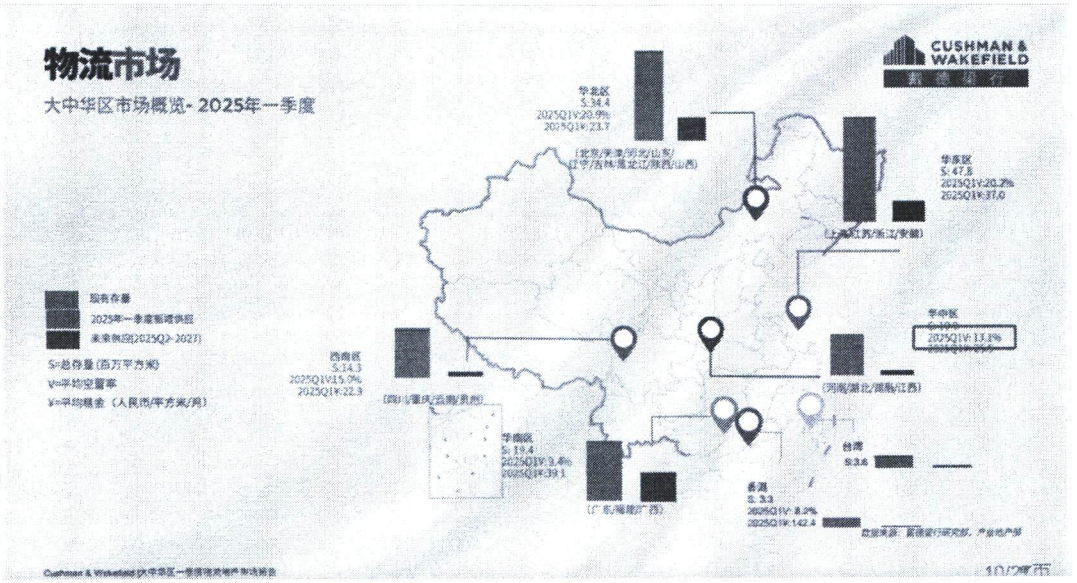
（ https://yc.58.com/cangkucf/pn2/?gposLastIndex=36&maxInserted=0&zzvipInserted=0&FGTID=18222786522991830554265014 8&skuIns

erted=0&PGTID=0d305770-0009-efbd-c88a-4367876e4b69&ClickID=37）



参考戴德梁行发布的2025年一季度华中区物流地产平均空置率13.1%，本项目经营负荷按第一年50%，逐年递增至85%计算。

（https://max.book118.com/html/2025/0704/6103030000011154.shtm）



综上所述，项目在债券存续期内可实现收入16,418.09万元，详见下表所示。。

营业收入估算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**营业收入（含税）**	万元	**16,418.09**	**56.34**	**405.66**	**473.27**	**540.88**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**
1.1	物流仓库及管理用房出租收入	万元	**16,418.09**	56.34	405.66	473.27	540.88	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69
	可出租面积	㎡	-	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00
	经营负荷	%	-	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	单价	元/㎡/月	-	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
2	营业收入（不含税）	万元	**15,062.51**	**51.69**	**372.17**	**434.19**	**496.22**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**
3	销项税额合计	万元	**1,355.58**	4.65	33.49	39.08	44.66	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45

武汉发功报告附件 专用章

续表 营业收入估算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**营业收入（含税）**	万元	**16,418.09**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**
1.1	物流仓库及管理用房出租收入	万元	**16,418.09**	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69
	可出租面积	㎡	-	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00
	经营负荷	%	-	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	单价	元/㎡/月	-	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
2	营业收入（不含税）	万元	**15,062.51**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**
3	销项税额合计	万元	**1,355.58**	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45

续表 营业收入估算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2047 年	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**
1	**营业收入（含税）**	万元	**16,418.09**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**	**574.69**
1.1	物流仓库出租收入	万元	**16,418.09**	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69
	可出租面积	m^2	-	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00	21,670.00
	经营负荷	%	-	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	单价	元/m^2/月	-	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
2	营业收入（不含税）	万元	**15,062.51**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**	**527.24**
3	销项税额合计	万元	**1,355.58**	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45

武汉设功报告附件 专用章

2、项目经营成本

项目经营期间采取整体外租的模式，经营费用包括人员工资、维修费和管理费等。

（1）人员工资

项目拟新增人员为5人，年均工资参照宜昌市《2024年统计年鉴》的宜昌城区在岗职工人均年工资97,093元计算。

（2）维修费

维修费为园区运营维护费用。依据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》“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，百分数的选取应考虑行业和项目特点”，一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，由于本项目主要为场地外租，日常修理费用可由租户自担，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按折旧费的20%估算。

（3）管理费

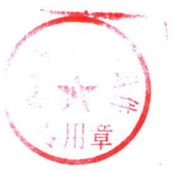
参考《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，管理费包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费，以及其他不属于以上项目的支出等。可按前几项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取8%~12%，本项目暂按8%测算。

3、折旧摊销

折旧以不含税的工程费用、工程建设其他及预备费等固定资产原

值为基数，折旧费采用直线法、残值率5%进行测算，折旧年限：按50年。

摊销以土地费用为基数，土地费用按50年等额摊销测算。



项目经营成本测算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**经营成本（含税）**	万元	**2,997.43**	**10.14**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**
1.1	人员工资	万元	**1,416.04**	**8.09**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**
	工资	万元/年	-	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**
	人数	人	-	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**
1.2	维修费用	万元	**1,359.37**	1.30	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83
1.3	企业管理费用	万元	**222.02**	0.75	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63
	进项税额	万元	**168.97**	0.19	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	进项税额-维修费用	万元	**156.46**	0.15	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39
	进项税额-管理费用	万元	**12.51**	0.04	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
2	**财务成本（仅经营期）**	万元	**2,097.60**	**36.00**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**	**110.40**
3	**折旧摊销**	万元	**8,816.77**	**50.38**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**
3.1	折旧	万元	**6,828.77**	39.02	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13
	当期固定资产原值	万元	**12,322.59**	12,322.59									
	当期折旧值	万元	**6,828.77**	39.02	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13
	当期固定资产残值	万元	-	12,283.57	12,049.44	11,815.31	11,581.18	11,347.05	11,112.92	10,878.79	10,644.66	10,410.53	10,176.41
3.2	摊销	万元	**1,988.00**	11.36	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16
	期初待摊销原值	万元	-	3,407.86	3,396.50	3,328.34	3,260.18	3,192.02	3,123.86	3,055.70	2,987.54	2,919.38	2,851.22
	当期摊销	万元	**1,988.00**	11.36	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16
	期末待摊销原值	万元	-	3,396.50	3,328.34	3,260.18	3,192.02	3,123.86	3,055.70	2,987.54	2,919.38	2,851.22	2,783.06
4	**总成本费用（含税）合计**	万元	**13,911.80**	**96.52**	**515.70**	**515.70**	**515.70**	**515.70**	**515.70**	**515.70**	**515.70**	**515.70**	**515.70**
5	**总成本费用（不含税）合计**	万元	**13,742.83**	**96.33**	**509.88**	**509.88**	**509.88**	**509.88**	**509.88**	**509.88**	**509.88**	**509.88**	**509.88**

续表 项目经营成本测算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**经营成本（含税）**	万元	**2,997.43**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**
1.1	人员工资	万元	**1,416.04**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**
	工资	万元/年	-	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**
	人数	人	-	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**
1.2	维修费用	万元	**1,359.37**	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83
1.3	企业管理费用	万元	**222.02**	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63
	进项税额	万元	**168.97**	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	进项税额-维修费用	万元	**156.46**	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39
	进项税额-管理费用	万元	**12.51**	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
2	**财务成本（仅经营期）**	万元	**2,097.60**	**105.84**	**100.32**	**94.80**	**89.28**	**83.76**	**78.24**	**72.72**	**67.20**	**61.68**	**56.16**
3	**折旧摊销**	万元	**8,816.77**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**
3.1	折旧	万元	**6,828.77**	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13
	当期固定资产原值	万元	**12,322.59**										
	当期折旧值	万元	**6,828.77**	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13
	当期固定资产残值	万元	-	9,942.28	9,708.15	9,474.02	9,239.89	9,005.76	8,771.63	8,537.50	8,303.37	8,069.24	7,835.11
3.2	摊销	万元	**1,988.00**	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16
	期初待摊销原值	万元	-	2,783.06	2,714.90	2,646.74	2,578.58	2,510.42	2,442.26	2,374.10	2,305.94	2,237.78	2,169.62
	当期摊销	万元	**1,988.00**	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16
	期末待摊销原值	万元	-	2,714.90	2,646.74	2,578.58	2,510.42	2,442.26	2,374.10	2,305.94	2,237.78	2,169.62	2,101.46
4	**总成本费用（含税）合计**	万元	**13,911.80**	**511.14**	**505.62**	**500.10**	**494.58**	**489.06**	**483.54**	**478.02**	**472.50**	**466.98**	**461.46**
5	**总成本费用（不含税）合计**	万元	**13,742.83**	**505.32**	**499.80**	**494.28**	**488.76**	**483.24**	**477.72**	**472.20**	**466.68**	**461.16**	**455.64**

武汉竣功报告附件 专用章

续表 项目经营成本测算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	**经营成本（含税）**	万元	**2,997.43**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**103.01**
1.1	人员工资	万元	**1,416.04**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**	**48.55**
	工资	万元/年	-	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**	**9.71**
	人数	人	-	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**	**5.00**
1.2	维修费用	万元	**1,359.37**	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83	46.83
1.3	管理费	万元	**222.02**	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63	7.63
	进项税额	万元	**168.97**	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	进项税额-维修费用	万元	**156.46**	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39
	进项税额-管理费用	万元	**12.51**	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
2	**财务成本（仅经营期）**	万元	**2,097.60**	**50.64**	**45.12**	**39.60**	**34.08**	**28.56**	**23.04**	**17.52**	**12.00**	**6.48**	**0.96**
3	**折旧摊销**	万元	**8,816.77**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**	**302.29**
3.1	折旧	万元	**6,828.77**	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13
	当期固定资产原值	万元	**12,322.59**										
	当期折旧值	万元	**6,828.77**	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13	234.13
	当期固定资产残值	万元	-	7,600.98	7,366.86	7,132.73	6,898.60	6,664.47	6,430.34	6,196.21	5,962.08	5,727.95	5,493.82
3.2	摊销	万元	**1,988.00**	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16
	期初待摊销原值	万元	-	2,101.46	2,033.30	1,965.14	1,896.98	1,828.82	1,760.66	1,692.50	1,624.34	1,556.18	1,488.02
	当期摊销	万元	**1,988.00**	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16	68.16
	期末待摊销原值	万元	-	2,033.30	1,965.14	1,896.98	1,828.82	1,760.66	1,692.50	1,624.34	1,556.18	1,488.02	1,419.86
4	**总成本费用（含税）合计**	万元	**13,911.80**	**455.94**	**450.42**	**444.90**	**439.38**	**433.86**	**428.34**	**422.82**	**417.30**	**411.78**	**406.26**
5	**总成本费用（不含税）合计**	万元	**13,742.83**	**450.12**	**444.60**	**439.08**	**433.56**	**428.04**	**422.52**	**417.00**	**411.48**	**405.96**	**400.44**

武汉竣功报告附件 专用章

4、税费预测

（1）增值税及附加

包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）以及财政部、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），仓库出租销项税增值税率按照9%计算。

进项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）以及财政部、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），建设期的设备工程进项税增值税率按照13%计算，建筑工程、预备费进项税增值税率按照9%计算，工程建设其他费进项税增值税率按照6%计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以缴纳的增值税为基数，城市维护建设税的税率为7%，教育费附加的税率3%，地方教育费附加的税率2%。

（2）企业所得税

企业所得税：按利润的25%计算。

项目相关税费汇总详见下表。

税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**增值税**	万元	**669.30**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	万元	**1,355.58**	4.65	33.49	39.08	44.66	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45
	经营收入销项税额	万元	**1,355.58**	4.65	33.49	39.08	44.66	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45
1.2	进项税额	万元	**686.28**	4.65	33.49	39.08	44.66	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45
	经营成本进项税额	万元	**168.97**	0.19	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	留抵固定资产进项税	万元	**517.31**	4.46	27.67	33.26	38.84	41.63	41.63	41.63	41.63	41.63	41.63
2	**附加税**	万元	**1,904.06**	**6.26**	**45.07**	**52.57**	**60.09**	**63.84**	**63.84**	**63.84**	**63.84**	**63.84**	**63.84**
2.1	城市维护建设税	万元	**46.79**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	万元	**20.10**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	万元	**13.34**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	印花税	万元	**16.30**	0.06	0.41	0.47	0.54	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
2.5	房产税	万元	**1,807.53**	6.20	44.66	52.10	59.55	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27
3	**税费合计**	万元	**2,573.36**	**6.26**	**45.07**	**52.57**	**60.09**	**63.84**	**63.84**	**63.84**	**63.84**	**63.84**	**63.84**

续表 税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**增值税**	万元	**669.30**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**3.22**	**41.63**	**41.63**	**41.63**	**41.63**	**41.63**	**41.63**
1.1	销项税额	万元	**1,355.58**	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45
	经营收入销项税额	万元	**1,355.58**	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45
1.2	进项税额	万元	**686.28**	47.45	47.45	47.45	44.23	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	经营成本进项税额	万元	**168.97**	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	留抵固定资产进项税	万元	**517.31**	41.63	41.63	41.63	38.41						
2	**附加税**	万元	**1,904.06**	**63.84**	**63.84**	**63.84**	**64.23**	**68.83**	**68.83**	**68.83**	**68.83**	**68.83**	**68.83**
2.1	城市维护建设税	万元	**46.79**	0.00	0.00	0.00	0.23	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91
2.2	教育费附加	万元	**20.10**	0.00	0.00	0.00	0.10	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
2.3	地方教育费附加	万元	**13.34**	0.00	0.00	0.00	0.06	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
2.4	印花税	万元	**16.30**	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
2.5	房产税	万元	**1,807.53**	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27
3	**税费合计**	万元	**2,573.36**	**63.84**	**63.84**	**63.84**	**67.45**	**110.46**	**110.46**	**110.46**	**110.46**	**110.46**	**110.46**

武汉验功报告附件 专用章

续表 税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	**增值税**	万元	**669.30**	**41.63**	**41.63**	**41.63**	**41.63**	**41.63**	**41.63**	**41.63**	**41.63**	**41.63**	**41.63**
1.1	销项税额	万元	**1,355.58**	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45
	经营收入销项税额	万元	**1,355.58**	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45
1.2	进项税额	万元	**686.28**	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	经营成本进项税额	万元	**168.97**	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
	留抵固定资产进项税	万元	**517.31**										
2	**附加税**	万元	**1,904.06**	**68.83**	**68.83**	**68.83**	**68.83**	**68.83**	**68.83**	**68.83**	**68.83**	**68.83**	**68.83**
2.1	城市维护建设税	万元	**46.79**	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91
2.2	教育费附加	万元	**20.10**	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
2.3	地方教育费附加	万元	**13.34**	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
2.4	印花税	万元	**16.30**	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
2.5	房产税	万元	**1,807.53**	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27	63.27
3	**税费合计**	万元	**2,573.36**	**110.46**	**110.46**	**110.46**	**110.46**	**110.46**	**110.46**	**110.46**	**110.46**	**110.46**	**110.46**

5、项目财务费用预测

项目还本付息估算表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025 年	0.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	3,000.00
2026 年	3,000.00	1,600.00	91.20	0.00	91.20	4,600.00
2027 年	4,600.00	0.00	110.40	0.00	110.40	4,600.00
2028 年	4,600.00		110.40	0.00	110.40	4,600.00
2029 年	4,600.00		110.40	0.00	110.40	4,600.00
2030 年	4,600.00		110.40	0.00	110.40	4,600.00
2031 年	4,600.00		110.40	0.00	110.40	4,600.00
2032 年	4,600.00		110.40	0.00	110.40	4,600.00
2033 年	4,600.00		110.40	0.00	110.40	4,600.00
2034 年	4,600.00		110.40	0.00	110.40	4,600.00
2035 年	4,600.00		110.40	0.00	110.40	4,600.00
2036 年	4,600.00		110.40	150.00	260.40	4,450.00
2037 年	4,450.00		105.84	230.00	335.84	4,220.00
2038 年	4,220.00		100.32	230.00	330.32	3,990.00
2039 年	3,990.00		94.80	230.00	324.80	3,760.00
2040 年	3,760.00		89.28	230.00	319.28	3,530.00
2041 年	3,530.00		83.76	230.00	313.76	3,300.00
2042 年	3,300.00		78.24	230.00	308.24	3,070.00
2043 年	3,070.00		72.72	230.00	302.72	2,840.00
2044 年	2,840.00		67.20	230.00	297.20	2,610.00
2045 年	2,610.00		61.68	230.00	291.68	2,380.00
2046 年	2,380.00		56.16	230.00	286.16	2,150.00
2047 年	2,150.00		50.64	230.00	280.64	1,920.00
2048 年	1,920.00		45.12	230.00	275.12	1,690.00
2049 年	1,690.00		39.60	230.00	269.60	1,460.00
2050 年	1,460.00		34.08	230.00	264.08	1,230.00
2051 年	1,230.00		28.56	230.00	258.56	1,000.00
2052 年	1,000.00		23.04	230.00	253.04	770.00
2053 年	770.00		17.52	230.00	247.52	540.00
2054 年	540.00		12.00	230.00	242.00	310.00
2055 年	310.00		6.48	230.00	236.48	80.00
2056 年	80.00		0.96	80.00	80.96	0.00
合计	-	4,600.00	2,263.20	4,600.00	6,863.20	-

6、模拟利润表

债券存续期内，本项目预测收入合计15,062.51万元，预测总成本合计13,742.83万元，增值税附加税及其他税金合计1,904.06万元，利润总额合计-584.38万元，所得税应纳税额合计74.55万元。

所得税估算表

序号	项目名称	单位	合　计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业收入(不含税)	万元	15,062.51	51.69	372.17	434.19	496.22	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24
2	税金及附加	万元	1,904.06	6.26	45.07	52.57	60.09	63.84	63.84	63.84	63.84	63.84	63.84
3	总成本费用（不含税）	万元	13,742.83	96.33	509.88	509.88	509.88	509.88	509.88	509.88	509.88	509.88	509.88
4	利润总额	万元	-584.38	-50.90	-182.78	-128.26	-73.75	-46.48	-46.48	-46.48	-46.48	-46.48	-46.48
5	弥补以前年度亏损	万元	35.87										
5	应纳所得税额	万元	298.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税	万元	74.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表 所得税估算表

序号	项目名称	单位	合　计	运营期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入(不含税)	万元	15,062.51	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24
2	税金及附加	万元	1,904.06	63.84	63.84	63.84	64.23	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83
3	总成本费用（不含税）	万元	13,742.83	505.32	499.80	494.28	488.76	483.24	477.72	472.20	466.68	461.16	455.64
4	利润总额	万元	-584.38	-41.92	-36.40	-30.88	-25.75	-24.83	-19.31	-13.79	-8.27	-2.75	2.77
5	弥补以前年度亏损	万元	35.87										2.77
5	应纳所得税额	万元	298.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税	万元	74.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

武汉验功报告附件 专用章

续表 所得税估算表

序号	项目名称	单位	合　计	运营期									
				2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	营业收入(不含税)	万元	15,062.51	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24	527.24
2	税金及附加	万元	1,904.06	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83
3	总成本费用（不含税）	万元	13,742.83	450.12	444.60	439.08	433.56	428.04	422.52	417.00	411.48	405.96	400.44
4	利润总额	万元	-584.38	8.29	13.81	19.33	24.85	30.37	35.89	41.41	46.93	52.45	57.97
5	弥补以前年度亏损	万元	35.87	8.29	13.81	11.00							
5	应纳所得税额	万元	298.21	0.00	0.00	8.33	24.85	30.37	35.89	41.41	46.93	52.45	57.97
6	所得税	万元	74.55	0.00	0.00	2.08	6.21	7.59	8.97	10.35	11.73	13.11	14.49

（三）项目现金流量模拟测算

1、现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营活动现金流量												
1	运营收入收到的现金	16418.09			56.34	405.66	473.27	540.88	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69
2	运营成本费用支付的现金	2,997.43			10.14	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01
3	经营活动支付税费	2,647.91			6.26	45.07	52.57	60.09	63.84	63.84	63.84	63.84	63.84
4	经营活动现金净流量	10,772.75			39.94	257.58	317.69	377.78	407.84	407.84	407.84	407.84	407.84
二	投资活动现金流量												
1	投资支付的现金	12,773.42	3,832.03	6,386.71	2,554.68								
2	投资活动现金净流量	12,773.42	3,832.03	6,386.71	2,554.68								
三	筹资活动现金流量												
1	投入的资本金	8,343.62	835.03	4,879.51	2,629.08								
2	发行债券收到的现金	4,600.00	3,000.00	1,600.00	0.00								
3	市场化融资收到的现金	0.00											
4	偿还债券本金支付的现金	4,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还债券利息支付的现金	2,263.20	0.00	91.20	110.40	110.40	110.40	110.40	110.40	110.40	110.40	110.40	110.40
6	偿还市场化融资支付的现金	0.00											
7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00											
8	支付债券发行费用	4.60	3.00	1.60	0.00								
9	筹资活动现金净流量	6,075.82	3,832.03	6,386.71	2,518.68	-110.40	-110.40	-110.40	-110.40	-110.40	-110.40	-110.40	-110.40
四	本年现金净流量	4,075.15	0.00	0.00	3.94	147.18	207.29	267.38	297.44	297.44	297.44	297.44	297.44
五	累计现金净流量	-	0.00	0.00	3.94	151.12	358.41	625.79	923.23	1,220.67	1,518.11	1,815.55	2,112.99

续表 债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营活动现金流量												
1	运营收入收到的现金	16418.09	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69
2	运营成本费用支付的现金	2,997.43	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01
3	经营活动支付税费	2,647.91	63.84	63.84	63.84	63.84	67.45	110.46	110.46	110.46	110.46	110.46	110.46
4	经营活动现金净流量	10,772.75	407.84	407.84	407.84	407.84	404.23	361.22	361.22	361.22	361.22	361.22	361.22
二	投资活动现金流量												
1	投资支付的现金	12,773.42											
2	投资活动现金净流量	12,773.42											
三	筹资活动现金流量												
1	投入的资本金	8,343.62											
2	发行债券收到的现金	4,600.00											
3	市场化融资收到的现金	0.00											
4	偿还债券本金支付的现金	4,600.00	150.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
5	偿还债券利息支付的现金	2,263.20	110.40	105.84	100.32	94.80	89.28	83.76	78.24	72.72	67.20	61.68	56.16
6	偿还市场化融资支付的现金	0.00											
7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00											
8	支付债券发行费用	4.60											
9	筹资活动现金净流量	6,075.82	-260.40	-335.84	-330.32	-324.80	-319.28	-313.76	-308.24	-302.72	-297.20	-291.68	-286.16
四	本年现金净流量	4,075.15	147.44	72.00	77.52	83.04	84.95	47.46	52.98	58.50	64.02	69.54	75.06
五	累计现金净流量	-	2,260.43	2,332.43	2,409.95	2,492.99	2,577.94	2,625.40	2,678.38	2,736.88	2,800.90	2,870.44	2,945.50

续表 债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营活动现金流量											
1	运营收入收到的现金	16418.09	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69	574.69
2	运营成本费用支付的现金	2,997.43	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01	103.01
3	经营活动支付税费	2,647.91	110.46	110.46	112.54	116.67	118.05	119.43	120.81	122.19	123.57	124.95
4	经营活动现金净流量	10,772.75	361.22	361.22	359.14	355.01	353.63	352.25	350.87	349.49	348.11	346.73
二	投资活动现金流量											
1	投资支付的现金	12,773.42										
2	投资活动现金净流量	12,773.42										
三	筹资活动现金流量											
1	投入的资本金	8,343.62										
2	发行债券收到的现金	4,600.00										
3	市场化融资收到的现金	0.00										
4	偿还债券本金支付的现金	4,600.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	80.00
5	偿还债券利息支付的现金	2,263.20	50.64	45.12	39.60	34.08	28.56	23.04	17.52	12.00	6.48	0.96
6	偿还市场化融资支付的现金	0.00										
7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00										
8	支付债券发行费用	4.60										
9	筹资活动现金净流量	6,075.82	-280.64	-275.12	-269.60	-264.08	-258.56	-253.04	-247.52	-242.00	-236.48	-80.96
四	本年现金净流量	4,075.15	80.58	86.10	89.54	90.93	95.07	99.21	103.35	107.49	111.63	265.77
五	累计现金净流量	-	3,026.08	3,112.18	3,201.72	3,292.64	3,387.71	3,486.92	3,590.27	3,697.75	3,809.38	4,075.15

2、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为物流仓库及管理用房出租收入。项目预期收入总额为 16418.09 万元，扣除运营成本及相关税费 5,645.34 万元后预计用于资金平衡相关收益为 10,772.75 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.57 倍。

资金覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率	期限	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
10,772.75	2.40%	30	4,600.00	2,263.20	1.57

3、敏感性分析

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

单一敏感性分析	20%	10%	0%	-10%	-20%
项目收益变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.88	1.73	1.57	1.41	1.26
债券利率变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.47	1.52	1.57	1.62	1.68

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

（四）资金稳定性

宜昌市猇亭区桃子冲物流中心项目以物流仓库及管理用房出租收入为基础，债券存续期内各年现金净流量，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 2056 年项目本金偿还后仍有 4,075.15 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为建设期内所需建设

资金不存在缺口的情况，且项目各年现金结存额均为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

五、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，基于实施单位确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的前提下，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、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，本次评价的宜昌市猇亭区桃子冲物流中心项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.57 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

经营范围 会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元二层312-11号

更换复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

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：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

姓　　名 Full name　余洪波
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1975-06-06
工作单位 Working unit　湖北联泰会计师事务有限公司
身份证号码 Identity card No.　420303750606203

年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
武汉众功会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年 8月 9日
/y /m /d

再次复印无效

同意调入
Agree the holder to be transferred to
武汉俊功会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年 8月 9日
/y /m /d

11

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

姓　名　袁新成
Full name
性　别　男
Sex
出生日期　1955-03-20
Date of birth
工作单位　湖北正大有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码　420106550320441
Identity card No.

袁新成 420000993223

年
after

经办人：郭诗勇

年　月　日
/y　/m　/d

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

再次复印无效

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

2020 年 /y　12 月 /m　8 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2020 年 /y　12 月 /m　8 日 /d

11

巴东县高铁新区城市更新基础设施建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0099 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、 评价分析 ..... - 1 -
二、区域概况 ..... - 2 -
三、项目概况 ..... - 3 -
（一） 项目建设内容 ..... - 3 -
（二） 投资估算 ..... - 4 -
（三） 资金筹措 ..... - 5 -
（四） 债券应还本付息情况 ..... - 5 -
（五）项目资金充足性 ..... - 6 -
（六）压力测试 ..... - 7 -
（七）项目资金稳定性 ..... - 7 -
四、风险分析 ..... - 8 -
五、评价结论 ..... - 8 -
附件一：项目收入明细表 ..... - 10 -
附件二：成本费用明细表 ..... - 18 -
附件三：税费估算表 ..... - 23 -
附件四：利润估算表 ..... - 25 -
附件五：债券存续期现金流估算表 ..... - 27 -

巴东县高铁新区城市更新基础设施建设项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0099 号

一、评价分析

我们接受委托，对巴东县高铁新区城市更新基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

根据中央最新投向领域，基于巴东县高铁新区城市更新基础设施建设项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目。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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发(2024)52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位巴东县溪丘湾乡人民政府确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的巴东县高铁新区城市更新基础设施建设项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.14，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，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

二、区域概况

恩施土家族苗族自治州位于中国湖北省西南部，西面和北面邻接重庆市，东临宜昌市，南邻湖南省湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区，构建了承东启西、接南纳北、内畅外联、安全便捷的综合交通运输体系。

巴东县隶属湖北省恩施州，位于湖北省西南部。恩施州及巴东县2022-2024年财政收支数据如下表所示：

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,400.00	1,481.29	1,661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,756.70	38,248.00	40,015.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,301.80	15,571.00	16,571.00
4.地方财政总收入	170.99	188.96	201.34
4.1地方公共预算收入	76.81	93.07	102.04
其中：税收收入	54.37	60.63	63.39
非税收入	22.44	32.44	38.65
4.2政府性基金收入	57.99	57.88	59.57
其中：国有土地使用权出让收益	54.76	50.14	48.06
5.地方财政总支出	566.05	584.78	691.91
5.1一般公共预算支出	425.13	473.00	501.34
5.2政府性基金支出	137.08	111.78	190.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.59	34.60	29.90

巴东县财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,485,000.00	1,605,000.00	1,755,402.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,944.00	37,404.00	39,140.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,164.00	15,303.00	16,319.00
4.地方财政总收入	85,894.00	112,598.00	121,036.00
4.1地方公共预算收入	61,290.00	69,166.00	80,399.00
其中：税收收入	40,313.00	43,528.00	45,749.00
非税收入	20,977.00	25,638.00	34,650.00
4.2政府性基金收入	24,604.00	43,432.00	40,637.00

其中：国有土地使用权出让收益	17,141.00	32,414.00	25,510.00
5.地方财政总支出	667,771.00	661,098.00	715,242.00
5.1 一般公共预算支出	536,606.00	519,895.00	541,758.00
5.2 政府性基金支出	131,165.00	141,203.00	173,484.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	876.00	12,078.00	14,567.00

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州	654.86	627.20
其中：巴东县	10.61	10.23

巴东县专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
3 年期	631.00
5 年期	24,920.00
7 年期	61,801.00
10 年期	134,465.00
15 年期	183,834.00
20 年期	167,732.00
30 年期	125,300.00

三、项目概况

（一）项目建设内容

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
巴东县高铁新区城市更新基础设施建	巴东县溪丘湾乡	本项目涉及约 3.5km 城市道路综合整治及一处道路驿站、一栋农贸市场、一处地面停车场建设。其中： (1)茶苑路改造段起于巴东北高速出口，向西延伸，过杨叉坝，止于马家垭大土坪村委会，全长约 2.5km，道路等级按城市支路标准，设计速度 30Km/h，红线

设项目		宽31/20/14/12.5/11.5m路面结构为沥青路面主要包括路面翻修、人行道改造及新建、雨污分流改造、强弱电入地、完善沿线给水、燃气、照明、广告牌、绿化等内容； (2)老区路改造段起于杨叉坝中石油加油站路口，向南延伸，止于九龙大道，全长约1.0km，道路等级按城市支路标准，设计速度20Km/h，红线宽度10m；主要包括路面翻修、人行道改造及新建、雨污分流改造、强弱电入地、完善沿线给水、燃气、照明、广告牌、绿化等内容。 (3)道路驿站：位于江北新城小区路口西北角地块，占地面积约3208.26㎡，场内含一处驿站，建筑面积330㎡，停车位59个(包含6处充电桩停车场)。 (4)集贸市场：位于老区路与永安路交叉口，拆除原万家乐超市，原址处新建一栋农贸市场(地面4层+地库1层)，用地面积约1851.6㎡，主要用于停车、便民农贸市场，容积率1.74，建筑密度62.11%，配建40个停车位(含6个充电桩)，地上地下分层设置。 (5)春光水库停车场：位于春光水库堤坝对面原砖厂地块，占地面积约1739.2㎡，以广场功能为主，配建小型停车场(24个车位含4个充电桩)。广场用地占比71.7%(860㎡)。

（二）投资估算

根据初设批复，本工程估算总投资9,824.02万元，其中工程费用8,435.24万元，占比83.80%；工程建设其他费用920.97万元，占比9.15%；基本预备费467.81万元，占比4.65%；项目静态总投资9,824.02万元。经测算，建设期利息为230.10万元；发行费用为6.50万元；调整后总投资合计为10,060.62万元。具体投资估算明细如下表所示：

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
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**8,435.24**	**1,935.24**		**6,500.00**		
1	高速收费站-中石油段(AK0+000-AK0+900(包含BK0+000-BK0+090))	2,037.86			2,037.86		
2	中石油-马家垭段(AK0+900-AK2+500)	2,332.54			2,332.54		

3	中石油-万家乐超市段(BK0+090-BK0+270)	327.10			327.10		
4	万家乐超市-九龙大道段	948.92			948.92		
5	道路驿站	419.87			419.87		
6	春光水库停车场	67.70			67.70		
7	集贸市场	2,301.25	1,935.24		366.01		
二	**工程建设其他费用**	**920.97**	**920.97**				
1	建设单位管理费	130.71	130.71				
2	建设项目前期工作咨询费	29.47	29.47				
3	工程咨询费	160.00	160.00				
4	工程勘察费	30.00	30.00				
5	环境影响咨询服务费	11.80	11.80				
6	工程监理费	179.71	179.71				
7	施工图预算编制费	16.00	16.00				
8	工程质量检测费	42.18	42.18				
9	施工图设计审查费	8.20	8.20				
10	造价咨询费	171.39	171.39				
11	招标代理费	27.50	27.50				
12	竣工图编制费	12.80	12.80				
13	施工水电报装费	8.44	8.44				
14	道路交通管制费	8.44	8.44				
15	工程保险费	33.74	33.74				
16	劳动安全卫生评审费	8.44	8.44				
17	场地准备费及临时设施费	42.18	42.18				
三	**基本预备费**	**467.81**	**467.81**				
四	**静态总投资**	**9,824.02**	**3,324.02**		**6,500.00**		
五	**建设期利息**	**230.10**	**230.10**				
六	**债券发行费**	**6.50**	**6.50**				
七	**项目总投资**	**10,060.62**	**3,560.62**		**6,500.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资 10,060.62 万元，建设资金来源为项目资本金 3,560.62 万元，主要用于前期工程费用的支付和利息的支付；专项债券资金 6,500.00 万元，主要用于工程费用的支付。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划于 2025 年发行专项债券 6,500.00 万元,期限为 30 年。假设按照 2025 年 8 月 1 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为发行债券的测算利率，即 30 年期债券发行利率为

2.38%，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%。应还本付息情况如下：

单位：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
2025 年		6,500.00		6,500.00		-
2026 年	6,500.00	-		6,500.00	153.40	153.40
2027 年	6,500.00			6,500.00	153.40	153.40
2028 年	6,500.00			6,500.00	153.40	153.40
2029 年	6,500.00			6,500.00	153.40	153.40
2030 年	6,500.00			6,500.00	153.40	153.40
2031 年	6,500.00			6,500.00	153.40	153.40
2032 年	6,500.00			6,500.00	153.40	153.40
2033 年	6,500.00			6,500.00	153.40	153.40
2034 年	6,500.00			6,500.00	153.40	153.40
2035 年	6,500.00			6,500.00	153.40	153.40
2036 年	6,500.00		325.00	6,175.00	149.57	474.57
2037 年	6,175.00		325.00	5,850.00	141.90	466.90
2038 年	5,850.00		325.00	5,525.00	134.23	459.23
2039 年	5,525.00		325.00	5,200.00	126.56	451.56
2040 年	5,200.00		325.00	4,875.00	118.89	443.89
2041 年	4,875.00		325.00	4,550.00	111.22	436.22
2042 年	4,550.00		325.00	4,225.00	103.55	428.55
2043 年	4,225.00		325.00	3,900.00	95.88	420.88
2044 年	3,900.00		325.00	3,575.00	88.21	413.21
2045 年	3,575.00		325.00	3,250.00	80.54	405.54
2046 年	3,250.00		325.00	2,925.00	72.87	397.87
2047 年	2,925.00		325.00	2,600.00	65.20	390.20
2048 年	2,600.00		325.00	2,275.00	57.53	382.53
2049 年	2,275.00		325.00	1,950.00	49.86	374.86
2050 年	1,950.00		325.00	1,625.00	42.19	367.19
2051 年	1,625.00		325.00	1,300.00	34.52	359.52
2052 年	1,300.00		325.00	975.00	26.85	351.85
2053 年	975.00		325.00	650.00	19.18	344.18
2054 年	650.00		325.00	325.00	11.51	336.51
2055 年	325.00		325.00	-	3.84	328.84
合计	——	6,500.00	6,500.00	——	3,068.10	9,568.10

（五）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。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四、附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

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
巴东县高铁新区城市更新基础设施建设项目	10,940.13	9,568.10	6,500.00	1.14

（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，当项目运营收益或利率在±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。分析结果见下表。

压力测试表

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.09	1.14	1.20	1.26
利率变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.17	1.14	1.11	1.08

（七）项目资金稳定性

巴东县高铁新区城市更新基础设施建设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，预计各项收费项目运营产生的

净现金流量为10,940.13万元，且在2055年债券本金偿还后仍有1,602.13万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、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发行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，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发(2024)52号附件《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，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，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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10,940.13万元，对债券的本息覆盖倍数为1.14，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有1,602.13万元的期末结余。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。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一.停车费收入					
停车位（个）	123	123	123	123	123
价格（元/天）	12.00	12.00	12.00	12.06	12.06
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	10.80	32.32	32.32	32.49	32.49
销项税	0.89	2.67	2.67	2.68	2.68
二.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	16	16	16	16	16
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	16.13	48.25	48.25	48.25	48.25
销项税	1.86	5.55	5.55	5.55	5.55
三.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60
出租单价（元/平方米/月）	20.00	20.00	20.00	20.10	20.10
出租率	85%	90%	95%	95%	95%
含税收入小计	12.59	39.99	42.22	42.43	42.43
销项税	1.04	3.30	3.49	3.50	3.50
四.广告收入	111.32	353.63	373.27	375.14	375.14
1.大型广告牌收入					
广告牌数量（个）	10	10	10	10	10
出租率	85%	90%	95%	95%	95%
年出租价格（万元）	16.00	16.00	16.00	16.08	16.08
含税收入小计	45.33	144.00	152.00	152.76	152.76
销项税	3.74	11.89	12.55	12.61	12.61
2.中小型框架广告牌收入					
广告牌（个）	122	122	122	122	122
收费标准（元/月/个）	300.00	300.00	300.00	301.50	301.50
出租率	85%	90%	95%	95%	95%
含税收入小计	12.44	39.53	41.72	41.93	41.93
销项税	1.03	3.26	3.44	3.46	3.46
3.停车场灯箱广告收入					
大型灯箱广告（个）	15	15	15	15	15
收费标准（元/月/块）	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,532.50	6,532.50

中型灯箱广告（个）	15	15	15	15	15
收费标准（元/月/块）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,020.00	4,020.00
出租率	85%	90%	95%	95%	95%
含税收入小计	53.55	170.10	179.55	180.45	180.45
销项税	4.42	14.04	14.83	14.90	14.90
含税收入合计	**150.84**	**474.19**	**496.06**	**498.31**	**498.31**
不含税收入合计	**137.86**	**433.48**	**453.53**	**455.61**	**455.61**

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一.停车费收入					
停车位（个）	123	123	123	123	123
价格（元/天）	12.06	12.12	12.12	12.12	12.18
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	32.49	32.65	32.65	32.65	32.81
销项税	2.68	2.70	2.70	2.70	2.71
二.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	16	16	16	16	16
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25
销项税	5.55	5.55	5.55	5.55	5.55
三.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60
出租单价（元/平方米/月）	20.10	20.20	20.20	20.20	20.30
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	42.43	42.64	42.64	42.64	42.85
销项税	3.50	3.52	3.52	3.52	3.54
四.广告收入	375.14	377.01	377.01	377.01	378.89
1.大型广告牌收入					
广告牌数量（个）	10	10	10	10	10
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
年出租价格（万元）	16.08	16.16	16.16	16.16	16.24
含税收入小计	152.76	153.52	153.52	153.52	154.28
销项税	12.61	12.68	12.68	12.68	12.74
2.中小型框架广告牌收入					
广告牌（个）	122	122	122	122	122
收费标准（元/月/个）	301.50	303.01	303.01	303.01	304.53
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	41.93	42.14	42.14	42.14	42.35
销项税	3.46	3.48	3.48	3.48	3.50

3.停车场灯箱广告收入					
大型灯箱广告（个）	15	15	15	15	15
收费标准（元/月/块）	6,532.50	6,565.16	6,565.16	6,565.16	6,597.99
中型灯箱广告（个）	15	15	15	15	15
收费标准（元/月/块）	4,020.00	4,040.10	4,040.10	4,040.10	4,060.30
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	180.45	181.35	181.35	181.35	182.26
销项税	14.90	14.97	14.97	14.97	15.05
含税收入合计	**498.31**	**500.55**	**500.55**	**500.55**	**502.80**
不含税收入合计	**455.61**	**457.65**	**457.65**	**457.65**	**459.71**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一.停车费收入					
停车位（个）	123	123	123	123	123
价格（元/天）	12.18	12.18	12.24	12.24	12.24
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	32.81	32.81	32.97	32.97	32.97
销项税	2.71	2.71	2.72	2.72	2.72
二.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	16	16	16	16	16
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25
销项税	5.55	5.55	5.55	5.55	5.55
三.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60
出租单价（元/平方米/月）	20.30	20.30	20.40	20.40	20.40
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	42.85	42.85	43.06	43.06	43.06
销项税	3.54	3.54	3.56	3.56	3.56
四.广告收入	378.89	378.89	380.78	380.78	380.78
1.大型广告牌收入					
广告牌数量（个）	10	10	10	10	10
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
年出租价格（万元）	16.24	16.24	16.32	16.32	16.32
含税收入小计	154.28	154.28	155.04	155.04	155.04
销项税	12.74	12.74	12.80	12.80	12.80
2.中小型框架广告牌收入					
广告牌（个）	122	122	122	122	122
收费标准（元/月/个）	304.53	304.53	306.05	306.05	306.05

出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	42.35	42.35	42.57	42.57	42.57
销项税	3.50	3.50	3.51	3.51	3.51
3.停车场灯箱广告收入					
大型灯箱广告（个）	15	15	15	15	15
收费标准（元/月/块）	6,597.99	6,597.99	6,630.98	6,630.98	6,630.98
中型灯箱广告（个）	15	15	15	15	15
收费标准（元/月/块）	4,060.30	4,060.30	4,080.60	4,080.60	4,080.60
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	182.26	182.26	183.17	183.17	183.17
销项税	15.05	15.05	15.12	15.12	15.12
含税收入合计	**502.80**	**502.80**	**505.06**	**505.06**	**505.06**
不含税收入合计	**459.71**	**459.71**	**461.80**	**461.80**	**461.80**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一.停车费收入					
停车位（个）	123	123	123	123	123
价格（元/天）	12.30	12.30	12.30	12.36	12.36
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	33.13	33.13	33.13	33.29	33.29
销项税	2.74	2.74	2.74	2.75	2.75
二.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	16	16	16	16	16
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25
销项税	5.55	5.55	5.55	5.55	5.55
三.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60
出租单价（元/平方米/月）	20.50	20.50	20.50	20.60	20.60
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	43.27	43.27	43.27	43.48	43.48
销项税	3.57	3.57	3.57	3.59	3.59
四.广告收入	382.66	382.66	382.66	384.55	384.55
1.大型广告牌收入					
广告牌数量（个）	10	10	10	10	10
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
年出租价格（万元）	16.40	16.40	16.40	16.48	16.48
含税收入小计	155.80	155.80	155.80	156.56	156.56
销项税	12.86	12.86	12.86	12.93	12.93

2.中小型框架广告牌收入					
广告牌（个）	122	122	122	122	122
收费标准（元/月/个）	307.58	307.58	307.58	309.12	309.12
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	42.78	42.78	42.78	42.99	42.99
销项税	3.53	3.53	3.53	3.55	3.55
3.停车场灯箱广告收入					
大型灯箱广告（个）	15	15	15	15	15
收费标准（元/月/块）	6,664.13	6,664.13	6,664.13	6,697.45	6,697.45
中型灯箱广告（个）	15	15	15	15	15
收费标准（元/月/块）	4,101.00	4,101.00	4,101.00	4,121.51	4,121.51
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	184.08	184.08	184.08	185.00	185.00
销项税	15.20	15.20	15.20	15.28	15.28
含税收入合计	**507.31**	**507.31**	**507.31**	**509.57**	**509.57**
不含税收入合计	**463.86**	**463.86**	**463.86**	**465.92**	**465.92**

（续）

项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一.停车费收入					
停车位（个）	123	123	123	123	123
价格（元/天）	12.36	12.42	12.42	12.42	12.48
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	33.29	33.46	33.46	33.46	33.62
销项税	2.75	2.76	2.76	2.76	2.78
二.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	16	16	16	16	16
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	48.25	48.25	48.25	48.25	48.25
销项税	5.55	5.55	5.55	5.55	5.55
三.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60
出租单价（元/平方米/月）	20.60	20.70	20.70	20.70	20.80
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	43.48	43.69	43.69	43.69	43.91
销项税	3.59	3.61	3.61	3.61	3.63
四.广告收入	384.55	386.46	386.46	386.46	388.36
1.大型广告牌收入					
广告牌数量（个）	10	10	10	10	10
出租率	95%	95%	95%	95%	95%

年出租价格（万元）	16.48	16.56	16.56	16.56	16.64
含税收入小计	156.56	157.32	157.32	157.32	158.08
销项税	12.93	12.99	12.99	12.99	13.05
2.中小型框架广告牌收入					
广告牌（个）	122	122	122	122	122
收费标准（元/月/个）	309.12	310.67	310.67	310.67	312.22
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	42.99	43.21	43.21	43.21	43.42
销项税	3.55	3.57	3.57	3.57	3.59
3.停车场灯箱广告收入					
大型灯箱广告（个）	15	15	15	15	15
收费标准（元/月/块）	6,697.45	6,730.94	6,730.94	6,730.94	6,764.59
中型灯箱广告（个）	15	15	15	15	15
收费标准（元/月/块）	4,121.51	4,142.12	4,142.12	4,142.12	4,162.83
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
含税收入小计	185.00	185.93	185.93	185.93	186.86
销项税	15.28	15.35	15.35	15.35	15.43
含税收入合计	**509.57**	**511.86**	**511.86**	**511.86**	**514.14**
不含税收入合计	**465.92**	**468.03**	**468.03**	**468.03**	**470.11**

（续）

项目/年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一.停车费收入					
停车位（个）	123	123	123	123	
价格（元/天）	12.48	12.48	12.54	12.54	
使用率	60%	60%	60%	60%	
含税收入小计	33.62	33.62	33.78	25.26	927.74
销项税	2.78	2.78	2.79	2.09	76.63
二.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	
充电桩数量（个）	16	16	16	16	
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	
使用率	60%	60%	60%	60%	
含税收入小计	48.25	48.25	48.25	36.09	1,354.97
销项税	5.55	5.55	5.55	4.15	155.86
三.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	1,851.60	1,851.60	1,851.60	1,851.60	
出租单价（元/平方米/月）	20.80	20.80	20.90	20.90	
出租率	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	43.91	43.91	44.12	33.09	1,208.00
销项税	3.63	3.63	3.64	2.73	99.76
四.广告收入	388.36	388.36	390.27	292.70	10,682.74

1.大型广告牌收入					
广告牌数量（个）	10	10	10	10	
出租率	95%	95%	95%	95%	
年出租价格（万元）	16.64	16.64	16.72	16.72	
含税收入小计	158.08	158.08	158.84	119.13	4,349.38
销项税	13.05	13.05	13.12	9.84	359.12
2.中小型框架广告牌收入					
广告牌（个）	122	122	122	122	
收费标准（元/月/个）	312.22	312.22	313.78	313.78	
出租率	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	43.42	43.42	43.64	32.73	1,194.23
销项税	3.59	3.59	3.60	2.70	98.60
3.停车场灯箱广告收入					
大型灯箱广告（个）	15	15	15	15	
收费标准（元/月/块）	6,764.59	6,764.59	6,798.41	6,798.41	
中型灯箱广告（个）	15	15	15	15	
收费标准（元/月/块）	4,162.83	4,162.83	4,183.64	4,183.64	
出租率	95%	95%	95%	95%	
含税收入小计	186.86	186.86	187.79	140.84	5,139.13
销项税	15.43	15.43	15.51	11.63	424.33
含税收入合计	**514.14**	**514.14**	**516.42**	**387.14**	**14,173.45**
不含税收入合计	**470.11**	**470.11**	**472.21**	**354.00**	**12,959.15**

1.停车费收入

根据初设批复，本项目共建设车位123个（其中集贸市场40个、道路驿站59个、春光水库停车场24个）。参考恩施州发改价格〔2021〕8号文件，恩施州文化广场停车服务收费标准的通知。小型车：2小时以内3元，以后每小时加收1元，24小时以内累计最高10元。中型车：2小时以内4元，以后每小时加收1元，24小时以内累计最高12元。大型车：2小时以内5元，以后每小时加收1元，24小时以内累计最高15元。出于谨慎性原则，本项目每个车位平均每天收入约为12元；近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。运营期停车位使用率为60%。

2.充电服务收入

根据初设批复，将建成充电车位16个（其中集贸市场6个、道路驿站6个、春光水库停车场4个）。根据巴东县电费收费标准，费用组成为基础电费加服务费，基础电费在用电峰谷、平谷和低谷时单价不同，峰谷时间为10:00-12:00及18:00-22:00，用电收费为1.21元/度，平谷时间为8:00-10:00、12:00-18:00及22:00-24:00，用电收费为0.67元/度，低谷时间为0:00-8:00，用电收费为0.32元/度，服务费为每度电0.59元。根据《关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（恩施州发改价格[2018]15号），充电服务费实行政府指导定价，上限0.59元/度（含税）。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》2020年至2022年数据显示，2020年至2022年平均桩数利用率、平均时间利用率三年平均增长率分别为37.86%、55.40%，推算2023年平均桩数利用率、平均时间利用率分别为89.75%、21.60%。秉持谨慎性原则，本项目平均桩数利用率、平均时间利用率分别按70%、16.2%计算，故本项目日充电时间按3.89小时/天计算，根据巴东县目前所建充电桩的功率，双枪快充直流桩为120kw，直流桩为60kw，根据谨慎性原则，本项目充电桩功率按60kw计算，年运营天数按365天进行测算，运营期充电桩使用率为60%。

3.集贸市场出租收入

根据本项目初设批复，集贸市场总计4层，规划有商超以及摊位，出租面积1,851.60平方米。参考主流平台（如58同城）同类商铺的出租价格水平，出租价格在20-41元/平方米/月。结合城市间地区差异,本项目集贸市场出租单价按20元/平方米/月计算。运营期第一年按照85%出租率估算，第二年按照90%出租率估算，运营期第三年及以后年度按照95%估算。

4.广告收入

根据初步设计，高速出入口、道路驿站、春光水库停车场、集贸广场等区域可设置广告位，广告收入主要有高速大型广告牌收入、中小型框架广告牌收入、停车场灯箱广告收入。

（1）大型广告牌收入

根据初步设计，高速出入口正对位置可设2座大型广告牌（车流暂停区域，曝光率最高）；延伸路段每500m设1座大型广告牌（城市支路标准，避免过密），2.5km可设4座大型广告牌；杨叉坝中石油加油站路口可设4座大型广告牌，共计10座大型广告牌。参考恩施周边广告牌租赁市场价格，根据易播网（http://www.51ebo.com/）调查显示，广告牌租赁价格分别为16万元/块/年、15万元/块/年、40万元/块/年，建始县临近巴东县且消费水平相当，因此本项目大型广告牌租赁价格按16万元/块/年计算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

（2）中小型框架广告牌收入

根据初步设计，在道路驿站、农贸市场内墙壁、出入口等区域均可设置框架中小型框架广告牌122部。参考易播网中框架广告牌租赁价格，分别为350元/月/块、350元/月/块、600元/月/块，参考媒力·传媒（4008-772-662）框架广告均价为699元/块/幅，结合2025年全国广告市场报告，三四线城市（巴东县）框架广告的普遍定价区间低于均价的30%-50%，同时也考虑到巴东县与恩施市及周边城市间经济差异，综上，谨慎性估计本项目中小型框架广告牌租赁价格为300元/月/块。另外考虑通货膨胀因素，收费标准按照每3年增长5%考虑。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，参考收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

（3）停车场灯箱广告收入

根据初步设计，位于春光水库堤坝对面原砖厂地块，配建小型停车场，可设置30个灯箱广告（其中大型灯箱广告15个、中型灯箱广告15个）。参考恩施州同类型广告牌租赁成交价格，恩施州中心医院恩施汽车客运中心广告位项目中大型灯箱广告（＞15㎡）租赁成交价格为187500元/年；恩施旅游集团有限公司、湖北省鄂旅投旅游发展股份有限公司2025-2026年度恩施机场形象广告投放项目灯箱广告租赁成交价格为212000元/年。参考巴东县两例广告位租赁协议，中大型灯箱广告租赁价格分别为84000元/年/个、90000元/年/个。参考易播网灯箱广告租赁价格,中型灯箱广告（8-12㎡）租赁单价为14500元/周/块，参考第一户外传媒网的灯箱广告报价,三线及以下城市（恩施市）为20000--28000元/月/块。考虑到区域经济差异，本项目灯箱广告参考以下案例按照低于恩施市市场单价50%的价格同时参考本地区已签订租赁协议价格拟定收费标准，其中大型灯箱广告6500元/月/块计算、中型灯箱广告按4000元/月/块计算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、人工成本	13.33	40.00	40.00	40.20	40.20
人员数量（人）	10	10	10	10	10
人均工资（万元/人/年）	4.00	4.00	4.00	4.02	4.02
二、水电费	3.99	11.98	11.98	11.98	11.98
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年用电量(万千瓦时)	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27
基本电费支出合计（不含税）	2.21	6.63	6.63	6.63	6.63
水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水耗（万 m^3）	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
水费支出合计（不含税）	1.78	5.35	5.35	5.35	5.35
三、维修费	6.22	14.93	14.93	14.93	14.93
四、其他费用	2.76	8.67	9.07	9.11	9.11
五、建筑物折旧费	77.35	232.06	232.06	232.06	232.06
六、设备折旧费	6.50	19.50	19.50	19.50	19.50
七、摊销费	28.96	86.88	86.88	86.88	86.88
八、设备更新成本					
成本费用合计	**139.11**	**414.02**	**414.42**	**414.66**	**414.66**
其中付现运营成本(不含税)	**26.30**	**75.58**	**75.98**	**76.22**	**76.22**
其中付现运营成本(含税)	**27.56**	**78.86**	**79.26**	**79.50**	**79.50**

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、人工成本	40.20	40.40	40.40	40.40	40.60
人员数量（人）	10	10	10	10	10
人均工资（万元/人/年）	4.02	4.04	4.04	4.04	4.06
二、水电费	11.98	11.98	11.98	11.98	11.98
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年用电量(万千瓦时)	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27
基本电费支出合计（不含税）	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63
水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水耗（万 m^3）	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
水费支出合计（不含税）	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35
三、维修费	14.93	14.93	14.93	14.93	14.93
四、其他费用	9.11	9.15	9.15	9.15	9.19
五、建筑物折旧费	232.06	232.06	232.06	232.06	232.06
六、设备折旧费	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50
七、摊销费	86.88	86.88	86.88	86.88	86.88
八、设备更新成本					

成本费用合计	**414.66**	**414.90**	**414.90**	**414.90**	**415.14**
其中付现运营成本(不含税)	**76.22**	**76.46**	**76.46**	**76.46**	**76.70**
其中付现运营成本(含税)	**79.50**	**79.74**	**79.74**	**79.74**	**79.98**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、人工成本	40.60	40.60	40.80	40.80	40.80
人员数量（人）	10	10	10	10	10
人均工资（万元/人/年）	4.06	4.06	4.08	4.08	4.08
二、水电费	11.98	11.98	11.98	11.98	11.98
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年用电量(万千瓦时)	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27
基本电费支出合计（不含税）	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63
水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水耗（万 m^3）	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
水费支出合计（不含税）	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35
三、维修费	14.93	14.93	14.93	14.93	14.93
四、其他费用	9.19	9.19	9.24	9.24	9.24
五、建筑物折旧费	232.06	232.06	232.06	232.06	232.06
六、设备折旧费	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50
七、摊销费	57.96				
八、设备更新成本					
成本费用合计	**386.22**	**328.26**	**328.51**	**328.51**	**328.51**
其中付现运营成本(不含税)	**76.70**	**76.70**	**76.95**	**76.95**	**76.95**
其中付现运营成本(含税)	**79.98**	**79.98**	**80.23**	**80.23**	**80.23**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、人工成本	41.00	41.00	41.00	41.20	41.20
人员数量（人）	10	10	10	10	10
人均工资（万元/人/年）	4.10	4.10	4.10	4.12	4.12
二、水电费	11.98	11.98	11.98	11.98	11.98
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年用电量(万千瓦时)	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27
基本电费支出合计（不含税）	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63
水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水耗（万 m^3）	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
水费支出合计（不含税）	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35
三、维修费	14.93	14.93	14.93	14.93	14.93
四、其他费用	9.28	9.28	9.28	9.32	9.32
五、建筑物折旧费	232.06	232.06	232.06	232.06	232.06
六、设备折旧费	19.50	19.50	19.50	19.50	52.99
七、摊销费					

八、设备更新成本					205.25
成本费用合计	**328.75**	**328.75**	**328.75**	**328.99**	**567.73**
其中付现运营成本(不含税)	**77.19**	**77.19**	**77.19**	**77.43**	**282.68**
其中付现运营成本(含税)	**80.47**	**80.47**	**80.47**	**80.71**	**285.96**

（续）

项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、人工成本	41.20	41.40	41.40	41.40	41.60
人员数量（人）	10	10	10	10	10
人均工资（万元/人/年）	4.12	4.14	4.14	4.14	4.16
二、水电费	11.98	11.98	11.98	11.98	11.98
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
年用电量(万千瓦时)	12.27	12.27	12.27	12.27	12.27
基本电费支出合计（不含税）	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63
水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
年水耗（万 m^3）	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07
水费支出合计（不含税）	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35
三、维修费	14.93	14.93	14.93	14.93	14.93
四、其他费用	9.32	9.36	9.36	9.36	9.40
五、建筑物折旧费	232.06	232.06	232.06	232.06	232.06
六、设备折旧费					
七、摊销费					
八、设备更新成本	205.24				
成本费用合计	**514.73**	**309.73**	**309.73**	**309.73**	**309.97**
其中付现运营成本(不含税)	**282.67**	**77.67**	**77.67**	**77.67**	**77.91**
其中付现运营成本(含税)	**285.95**	**80.95**	**80.95**	**80.95**	**81.19**

（续）

项目/年份	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、人工成本	41.60	41.60	41.80	31.35	1,148.08
人员数量（人）	10	10	10	10	
人均工资（万元/人/年）	4.16	4.16	4.18	4.18	
二、水电费	11.98	11.98	11.98	8.98	336.43
电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	
年用电量(万千瓦时)	12.27	12.27	12.27	12.27	
基本电费支出合计（不含税）	6.63	6.63	6.63	4.97	
水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	
年水耗（万 m^3）	1.07	1.07	1.07	1.07	
水费支出合计（不含税）	5.35	5.35	5.35	4.01	
三、维修费	14.93	14.93	14.93	11.20	420.53
四、其他费用	9.40	9.40	9.44	7.08	259.17
五、建筑物折旧费	232.06	232.06	232.06	174.05	6,517.02
六、设备折旧费					410.49

七、摊销费					868.84
八、设备更新成本					410.49
成本费用合计	**309.97**	**309.97**	**310.21**	**232.66**	**10,371.05**
其中付现运营成本(不含税)	**77.91**	**77.91**	**78.15**	**58.61**	**2,574.70**
其中付现运营成本(含税)	**81.19**	**81.19**	**81.43**	**61.07**	**2,666.98**

1.人工成本

本项目新增管理员、财务员、维修员、后勤等岗位员工10人，根据巴东县财政经济数据，巴东县近三年城镇居民人均可支配收入分别为32,957.00元/年、34,944.00元/年、37,404.00元/年，平均工资标准为35,101.67元/年，按14%计提职工福利费，工资合计40,000.00元/年。近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

2.水电费

根据可研报告，项目年耗电量12.27万kwh，年用水量为1.07万m^3。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表(1~10千伏)两部制每度0.6117元，该项目电价参照标准0.6117元/度（含税）、不含税0.54元/度计取。巴东县水费价格执行依据参考巴发改发[2016]218号，水费按照5.45元/立方米（含税）、不含税5.00元/立方米计算。

3.维修费

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。一般来说按项目投资额0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目不含税静态投资总额的0.2%估算。

4.其他费用

参考国家发展改革委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按不含税营业收入的2%计算。

5.折旧费

固定资产折旧费按直线法计提，根据固定资产计算折旧的最低年限如下：（一）房屋、建筑物，为20年；（二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；（三）与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为5年；（四）飞机、火车、轮船以外的运输工具，为4年；（五）电子设备，为3年。本项目固定资产折旧分建筑物折旧和设备折旧，建筑物折旧年限30年，残值率5.00%。设备折旧年限20年，残值率5.00%。根据初设批复，工程费用中照明工程、交通工程、监控工程均按照设备进行折旧计算，其中照明设备金额为236.55万元，交通工程设备金额为174.18万元，监控工程设备金额为36.70万元。折旧金额合计为447.43万元，不含税金额为410.49万元，其余均按照建筑物进行折旧，折旧金额为7,328.27万元（不含税）。公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

6.摊销费

根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）“第四条待摊投资支出是指项目建设单位按照批准的建设内容发生的，应当分摊计入相关资产价值的各项费用和税金支出。主要包括：（一）勘察费、设计费、研究试验费、可行性研究费及项目其他前期费用……（四）项目建设管理费、代建管理费、临时设施费、监理费、招标投标费、社会中介机构审查费及其他管理性质的费用”。新增长期待摊费

按直线法，摊销年限10年，无残值，故新增原值按不含税工程建设其他费用868.84万元计算。

7.设备更换成本费用

根据最新版《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定：第六十条　除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：(二)飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；因此，本项目从第二十年开始分两年分批购入监控、照明、交通等设备合计447.43万元（不含税金额为410.49万元）,其中照明设备金额为236.55万元，交通工程设备金额为174.18万元，监控工程设备金额为36.70万元。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	留抵进项	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
销项税额		12.98	40.71	42.53	42.70	42.70	42.70
进项税额		1.26	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28
建设期留抵进项税	696.49						
应缴纳的增值税		-	-	-	-	-	-
城市维护建设税		-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-	-
税金及附加小计		-	-	-	-	-	-

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
销项税额	42.90	42.90	42.90	43.09	43.09	43.09
进项税额	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28
建设期留抵进项税						
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
税金及附加小计	-	-	-	-	-	-

（续）

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
销项税额	43.26	43.26	43.26	43.45	43.45	43.45
进项税额	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28
建设期留抵进项税						
应缴纳的增值税	-	-	-	-		
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
税金及附加小计	-	-	-	-	-	-

（续）

项目/年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
销项税额	43.65	43.65	43.65	43.83	43.83	43.83
进项税额	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28	3.28
建设期留抵进项税						
应缴纳的增值税	29.28	40.37	40.37	40.55	40.55	40.55
城市维护建设税	1.46	2.02	2.02	2.03	2.03	2.03
教育费附加（含地方教育费附加）	1.46	2.02	2.02	2.03	2.03	2.03
税金及附加小计	32.20	44.41	44.41	44.61	44.61	44.61

（续）

项目/年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
销项税额	44.03	44.03	44.03	44.21	33.14	1,214.30
进项税额	3.28	3.28	3.28	3.28	2.46	92.28
建设期留抵进项税						696.49
应缴纳的增值税	40.75	40.75	40.75	40.93	30.68	425.53
城市维护建设税	2.04	2.04	2.04	2.05	1.53	21.29
教育费附加（含地方教育费附加）	2.04	2.04	2.04	2.05	1.53	21.29
税金及附加小计	44.83	44.83	44.83	45.03	33.74	468.11

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
不含税营业收入	137.86	433.48	453.53	455.61	455.61	455.61
运营成本费用	139.11	414.02	414.42	414.66	414.66	414.66
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	76.70	153.40	153.40	153.40	153.40	153.40
利润总额	-77.95	-133.94	-114.29	-112.45	-112.45	-112.45
所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-77.95	-133.94	-114.29	-112.45	-112.45	-112.45

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
不含税营业收入	457.65	457.65	457.65	459.71	459.71	459.71
运营成本费用	414.90	414.90	414.90	415.14	386.22	328.26
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	153.40	153.40	153.40	149.57	141.90	134.23
利润总额	-110.65	-110.65	-110.65	-105.00	-68.41	-2.78
所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-110.65	-110.65	-110.65	-105.00	-68.41	-2.78

（续）

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
不含税营业收入	461.80	461.80	461.80	463.86	463.86	463.86
运营成本费用	328.51	328.51	328.51	328.75	328.75	328.75
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	126.56	118.89	111.22	103.55	95.88	88.21
利润总额	6.73	14.40	22.07	31.56	39.23	46.90
所得税	-	-	-	-	9.11	11.73
净利润	6.73	14.40	22.07	31.56	30.12	35.17

（续）

项目/年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
不含税营业收入	465.92	465.92	465.92	468.03	468.03	468.03
运营成本费用	328.99	567.73	514.73	309.73	309.73	309.73
税金及附加	32.20	44.41	44.41	44.61	44.61	44.61
财务费用	80.54	72.87	65.20	57.53	49.86	42.19
利润总额	24.19	-219.09	-158.42	56.16	63.83	71.50
所得税	6.05	-	-	-	-	-
净利润	18.14	-219.09	-158.42	56.16	63.83	71.50

（续）

项目/年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计

不含税营业收入	470.11	470.11	470.11	472.21	354.00	12,959.15
运营成本费用	309.97	309.97	309.97	310.21	232.66	10,371.05
税金及附加	44.83	44.83	44.83	45.03	33.74	468.11
财务费用	34.52	26.85	19.18	11.51	3.84	2,838.00
利润总额	80.79	88.46	96.13	105.46	83.76	-718.01
所得税	-	-	24.03	26.37	20.94	98.23
净利润	80.79	88.46	72.10	79.09	62.82	-816.24

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金			150.84	474.19	496.06
运营成本费用支付的现金			27.56	78.86	79.26
经营活动支付税费			-	-	-
经营活动现金净流量			123.28	395.33	416.80
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金	6,993.50	346.60	2,483.92		
投资活动现金净流量	-6,993.50	-346.60	-2,483.92		
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入	7,000.00	500.00	2,560.62		
自有资金	500.00	500.00	2,560.62		
专项资金					
债券融资	6,500.00				
2.融资流出	6.50	153.40	153.40	153.40	153.40
支付利息	-	153.40	153.40	153.40	153.40
偿还本金	-	-	-	-	-
发行费用	6.50	-	-		
融资活动现金净流量	6,993.50	346.60	2,407.22	-153.40	-153.40
本年现金净流量	**-**	**-**	**46.58**	**241.93**	**263.40**
本年累计现金净流量	**-**	**-**	**46.58**	**288.51**	**551.91**
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	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	498.31	498.31	498.31	500.55	500.55
运营成本费用支付的现金	79.50	79.50	79.50	79.74	79.74
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	418.81	418.81	418.81	420.81	420.81
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
专项资金					
债券融资					
2.融资流出	153.40	153.40	153.40	153.40	153.40
支付利息	153.40	153.40	153.40	153.40	153.40

偿还本金	-	-	-	-	-
发行费用					
融资活动现金净流量	-153.40	-153.40	-153.40	-153.40	-153.40
本年现金净流量	**265.41**	**265.41**	**265.41**	**267.41**	**267.41**
本年累计现金净流量	**817.32**	**1,082.73**	**1,348.14**	**1,615.55**	**1,882.96**
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	500.55	502.80	502.80	502.80	505.06
运营成本费用支付的现金	79.74	79.98	79.98	79.98	80.23
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	420.81	422.82	422.82	422.82	424.83
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
专项资金					
债券融资					
2.融资流出	153.40	474.57	466.90	459.23	451.56
支付利息	153.40	149.57	141.90	134.23	126.56
偿还本金		325.00	325.00	325.00	325.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-153.40	-474.57	-466.90	-459.23	-451.56
本年现金净流量	**267.41**	**-51.75**	**-44.08**	**-36.41**	**-26.73**
本年累计现金净流量	**2,150.37**	**2,098.62**	**2,054.54**	**2,018.13**	**1,991.40**
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	505.06	505.06	507.31	507.31	507.31
运营成本费用支付的现金	80.23	80.23	80.47	80.47	80.47
经营活动支付税费	-	-	-	9.11	11.73
经营活动现金净流量	424.83	424.83	426.84	417.73	415.11
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					

专项资金					
债券融资					
2.融资流出	443.89	436.22	428.55	420.88	413.21
支付利息	118.89	111.22	103.55	95.88	88.21
偿还本金	325.00	325.00	325.00	325.00	325.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-443.89	-436.22	-428.55	-420.88	-413.21
本年现金净流量	**-19.06**	**-11.39**	**-1.71**	**-3.15**	**1.90**
本年累计现金净流量	**1,972.34**	**1,960.95**	**1,959.24**	**1,956.09**	**1,957.99**
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	509.57	509.57	509.57	511.86	511.86
运营成本费用支付的现金	80.71	285.96	285.95	80.95	80.95
经营活动支付税费	38.25	44.41	44.41	44.61	44.61
经营活动现金净流量	390.61	179.20	179.21	386.30	386.30
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
专项资金					
债券融资					
2.融资流出	405.54	397.87	390.20	382.53	374.86
支付利息	80.54	72.87	65.20	57.53	49.86
偿还本金	325.00	325.00	325.00	325.00	325.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-405.54	-397.87	-390.20	-382.53	-374.86
本年现金净流量	**-14.93**	**-218.67**	**-210.99**	**3.77**	**11.44**
本年累计现金净流量	**1,943.06**	**1,724.39**	**1,513.40**	**1,517.17**	**1,528.61**
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	511.86	514.14	514.14	514.14	516.42
运营成本费用支付的现金	80.95	81.19	81.19	81.19	81.43
经营活动支付税费	44.61	44.83	44.83	68.86	71.40
经营活动现金净流量	386.30	388.12	388.12	364.09	363.59
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					

投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
专项资金					
债券融资					
2.融资流出	367.19	359.52	351.85	344.18	336.51
支付利息	42.19	34.52	26.85	19.18	11.51
偿还本金	325.00	325.00	325.00	325.00	325.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-367.19	-359.52	-351.85	-344.18	-336.51
本年现金净流量	**19.11**	**28.60**	**36.27**	**19.91**	**27.08**
本年累计现金净流量	**1,547.72**	**1,576.32**	**1,612.59**	**1,632.50**	**1,659.58**
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2055 年	合计
一、经营活动现金流量		
运营收入收到的现金	387.14	14,173.45
运营成本费用支付的现金	61.07	2,666.98
经营活动支付税费	54.68	566.34
经营活动现金净流量	271.39	10,940.13
二、投资活动产生的现金		
构建固定资产所支付的现金		9,824.02
投资活动现金净流量		-9,824.02
三、融资活动产生的现金		
1.融资流入		10,060.62
自有资金		3,560.62
专项资金		
债券融资		6,500.00
2.融资流出	328.84	9,574.60
支付利息	3.84	3,068.10
偿还本金	325.00	6,500.00
发行费用		6.50
融资活动现金净流量	-328.84	486.02
本年现金净流量	**-57.45**	**1,602.13**
本年累计现金净流量	**1,602.13**	
本息覆盖倍数		**1.14**

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（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：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（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）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

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：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

巴东县主城区城市更新基础设施建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0105 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、评价分析 ..... - 1 -
二、区域概况 ..... - 2 -
三、项目概况 ..... - 3 -
（一）项目建设内容 ..... - 3 -
（二）投资估算 ..... - 4 -
（三）资金筹措 ..... - 5 -
（四）债券应还本付息情况 ..... - 5 -
（五）项目资金充足性 ..... - 7 -
（六）压力测试 ..... - 7 -
（七）项目资金稳定性 ..... - 8 -
四、风险分析 ..... - 8 -
五、评价结论 ..... - 8 -
附件一：项目收入明细表 ..... - 10 -
附件二：成本费用明细表 ..... - 18 -
附件三：税费估算表 ..... - 24 -
附件四：利润估算表 ..... - 26 -
附件五：债券存续期现金流估算表 ..... - 28 -

巴东县主城区城市更新基础设施建设项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第WH0105号

一、评价分析

我们接受委托，对巴东县主城区城市更新基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

根据中央最新投向领域，基于巴东县主城区城市更新基础设施建设项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目。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)中的投向领域，债券资金没有用于国办发(2024)52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位巴东县城市建设投资有限公司确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的巴东县主城区城市更新基础设施建设项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.27，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，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

二、区域概况

恩施土家族苗族自治州位于中国湖北省西南部，西面和北面邻接重庆市，东邻宜昌市，南邻湖南省湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区，构建了承东启西、接南纳北、内畅外联、安全便捷的综合交通运输体系。

巴东县隶属湖北省恩施州，位于湖北省西南部。恩施州及巴东县2022-2024年财政收支数据如下表所示：

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,400.00	1,483,653.98	1,661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,756.70	38,248.00	40,015.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,301.80	15,571.00	16,571.00
4.地方财政总收入	170.99	188.96	201.34
4.1地方公共预算收入	76.81	93.07	102.04
其中：税收收入	54.37	60.63	63.39
非税收入	22.44	32.44	38.65
4.2政府性基金收入	57.99	57.88	59.57
其中：国有土地使用权出让收益	54.76	50.14	48.06
5.地方财政总支出	566.05	584.78	691.91
5.1一般公共预算支出	425.13	473.00	501.34
5.2政府性基金支出	137.08	111.78	190.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.59	34.60	29.90

巴东县财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,485,000.00	1,605,000.00	1,755,402.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,944.00	37,404.00	39,140.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,164.00	15,303.00	16,319.00
4.地方财政总收入	85,894.00	112,598.00	121,036.00

4.1 地方公共预算收入	61,290.00	69,166.00	80,399.00
其中：税收收入	40,313.00	43,528.00	45,749.00
非税收入	20,977.00	25,638.00	34,650.00
4.2 政府性基金收入	24,604.00	43,432.00	40,637.00
其中：国有土地使用权出让收益	17,141.00	32,414.00	25,510.00
5.地方财政总支出	667,771.00	661,098.00	715,242.00
5.1 一般公共预算支出	536,606.00	519,895.00	541,758.00
5.2 政府性基金支出	131,165.00	141,203.00	173,484.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	876.00	12,078.00	14,567.00

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州	654.86	627.20
其中：巴东县	10.61	10.23

巴东县专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
3 年期	631.00
5 年期	24,920.00
7 年期	61,801.00
10 年期	134,465.00
15 年期	183,834.00
20 年期	167,732.00
30 年期	125,300.00

三、项目概况

（一）项目建设内容

本项目建设内容包括:本项目拟对黄家湾片区的社区综合服务、便民、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，以及配套道路、公

共交通、通信、照明、供电、消防、安防等城镇基础设施进行改造更新。具体建设内容包括：更新改造场地总规划用地约37524.49平方米，总建筑面积55800.00平方米，涉及居民380户。改造道路1.5公里，1.6公里的雨水管网，1.6公里的污水管网、2.2公里的供电管线、3公里的燃气管道，总计供给停车位450个，安装充电桩40个，路灯80盏等。其中，改建便民农贸市场,建筑面积约25000.00平方米，配套停车位230个；改建便民服务中心建筑面积约5000.00平方米；改建养老社区，建筑面积约25800.00平方米，配套停车位220个；完成土建工程、室内外给排水、消防、供电、照明、暖通、通信工程以及室外道路、硬化、停车位、充电桩等配套基础设施。

（二）投资估算

根据本项目初设批复，本项目概算总投资39,942.51万元，其中：工程费用33,615.00万元；工程建设其它费用4,425.49万元；预备费1,902.02万元,静态总投资39,942.51万元,建设期利息879.52万元；债券发行兑付费用31.80万元，项目总投资合计40,853.83万元。具体投资估算明细如下表所示：

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
			资本金	其中：专项债券用于资本金	
一	工程费用	33,615.00	1,815.00		31,800.00
1.1	建筑工程费	26,562.00	-		26,562.00
1.1.1	便民农贸市场	11,900.50	-		11,900.50
1.1.2	便民服务中心	2,380.18	-		2,380.18

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
			资本金	其中:专项债券用于资本金	
1.1.3	养老社区	12,281.32	-		12,281.32
1.2	安装工程费	3,000.00	-		3,000.00
1.2.1	充电桩(智能快充)	560.00	-		560.00
1.2.2	消防工程	2,000.00	-		2,000.00
1.2.3	设备安装	440.00	-		440.00
1.3	室外配套工程	4,053.00	1,815.00		2,238.00
1.3.1	道路改造	1,000.00	-		1,000.00
1.3.2	雨水管网	128.00	128.00		
1.3.3	停车位(含智能系统)	2,925.00	1,687.00		1,238.00
二	工程建设其他费用	4,425.49	4,425.49		
2.1	建设管理费	985.00	985.00		
2.1.1	建设单位管理费	285.00	285.00		
2.1.2	工程监理费	700.00	700.00		
2.2	前期咨询费	1,320.00	1,320.00		
2.2.1	可行性研究编制费	250.00	250.00		
2.2.2	环境影响评价费	120.00	120.00		
2.2.3	勘察设计费	950.00	950.00		
2.3	专项性费用	2,120.49	2,120.49		
2.3.1	人防易地建设费	1,312.43	1,312.43		
2.3.2	城市基础设施配套费	669.60	669.60		
2.3.3	工程保险费	138.46	138.46		
三	基本预备费	1,902.02	1,902.02		
四	静态总投资	39,942.51	8,142.51		31,800.00
五	建设期利息	879.52	879.52		
六	债券发行费	31.80	31.80		
七	项目总投资	40,853.83	9,053.83		31,800.00

（三）资金筹措

本项目总投资 40,853.83 万元，项目资金筹措方式为资本金 9,053.83 万元，主要用于前期款项的支付和利息的支付；申请政府专项债 31,800.00 万元，主要用于工程款项的支付。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划于2025年发行专项债券10,000.00万元，2026年发行专项债券21,800.00万元，期限为30年。假设按照2025年8月14日中债网公布的相同期限国债5日平均收益率的1.20倍作为发行债券的测算利率，即30年期债券发行利率为2.39%，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%。应还本付息情况如下：

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
2025年	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2026年	10,000.00	21,800.00	-	31,800.00	499.51	499.51
2027年	31,800.00		-	31,800.00	760.02	760.02
2028年	31,800.00		-	31,800.00	760.02	760.02
2029年	31,800.00		-	31,800.00	760.02	760.02
2030年	31,800.00		-	31,800.00	760.02	760.02
2031年	31,800.00		-	31,800.00	760.02	760.02
2032年	31,800.00		-	31,800.00	760.02	760.02
2033年	31,800.00		-	31,800.00	760.02	760.02
2034年	31,800.00		-	31,800.00	760.02	760.02
2035年	31,800.00	-	-	31,800.00	760.02	760.02
2036年	31,800.00	-	500.00	31,300.00	760.02	1,260.02
2037年	31,300.00	-	1,590.00	29,710.00	735.04	2,325.04
2038年	29,710.00	-	1,590.00	28,120.00	697.04	2,287.04
2039年	28,120.00	-	1,590.00	26,530.00	659.04	2,249.04
2040年	26,530.00	-	1,590.00	24,940.00	621.04	2,211.04
2041年	24,940.00	-	1,590.00	23,350.00	583.04	2,173.04
2042年	23,350.00	-	1,590.00	21,760.00	545.04	2,135.04
2043年	21,760.00	-	1,590.00	20,170.00	507.04	2,097.04
2044年	20,170.00	-	1,590.00	18,580.00	469.04	2,059.04
2045年	18,580.00	-	1,590.00	16,990.00	431.04	2,021.04
2046年	16,990.00		1,590.00	15,400.00	393.04	1,983.04
2047年	15,400.00		1,590.00	13,810.00	355.03	1,945.03
2048年	13,810.00		1,590.00	12,220.00	317.03	1,907.03
2049年	12,220.00		1,590.00	10,630.00	279.03	1,869.03

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
2050 年	10,630.00		1,590.00	9,040.00	241.03	1,831.03
2051 年	9,040.00		1,590.00	7,450.00	203.03	1,793.03
2052 年	7,450.00		1,590.00	5,860.00	165.03	1,755.03
2053 年	5,860.00		1,590.00	4,270.00	127.03	1,717.03
2054 年	4,270.00		1,590.00	2,680.00	89.03	1,679.03
2055 年	2,680.00		1,590.00	1,090.00	51.03	1,641.03
2056 年	1,090.00		1,090.00	-	13.03	1,103.03
合计	——	31,800.00	31,800.00	——	15,580.41	47,380.41

（五）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。项目收入、成本、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四、附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

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
巴东县主城区城市更新基础设施建设项目	60,118.75	47,380.41	31,800.00	1.27

（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，当项目运营收益或利率在±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。分析结果见下表。

压力测试表

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.21	1.27	1.33	1.40
利率变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.30	1.27	1.24	1.21

（七）项目资金稳定性

巴东县主城区城市更新基础设施建设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，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为60,118.75万元,相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.27倍。且在2056年债券本金偿还后仍有13,617.86元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、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发行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，或通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，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，符合财预〔2016〕155号文、〔2016〕155号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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60,118.75万元，对债券的本息覆盖倍数为1.27，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有13,617.86万元的期末结余。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。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：人民币万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
出租率	80%	85%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
含税收入小计	180.00	765.00	810.00	810.00	810.00
销项税	14.86	63.17	66.88	66.88	66.88
2.养老社区收入					
护理收费标准（元/月）	2,000.00	2,000.00	2,010.00	2,010.00	2,010.00
护理人数	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
收入小计	504	2016	2026.08	2026.08	2026.08
3.停车费收入					
停车位（个）	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00
价格（元/月）	200.00	200.00	201.00	201.00	201.00
使用率	80%	85%	90%	90%	90%
含税收入小计	19.68	83.64	89.00	89.00	89.00
销项税	1.62	6.91	7.35	7.35	7.35
4.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	30.16	120.63	120.63	120.63	120.63
销项税	3.47	13.88	13.88	13.88	13.88
5.路灯道旗租赁收入					
路灯道旗广告位(个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
投放单价(万元/个/年)	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
使用率	80%	85%	90%	90%	90%
含税收入小计	15.36	65.28	69.12	69.12	69.12
销项税	1.27	5.39	5.71	5.71	5.71
含税收入合计	749.20	3,050.55	3,114.83	3,114.83	3,114.83
不含税收入合计	727.98	2,961.20	3,021.01	3,021.01	3,021.01

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
收费标准（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
含税收入小计	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00
销项税	66.88	66.88	66.88	66.88	66.88
2.养老社区收入					
护理收费标准（元/月）	2,020.05	2,020.05	2,020.05	2,030.15	2,030.15
护理人数	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
收入小计	2036.21	2036.21	2036.21	2046.39	2046.39
3.停车费收入					
停车位（个）	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00
价格（元/月）	202.01	202.01	202.01	203.02	203.02
使用率	90%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	89.45	89.45	89.45	89.90	89.90
销项税	7.39	7.39	7.39	7.42	7.42
4.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	120.63	120.63	120.63	120.63	120.63
销项税	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88
5.路灯道旗租赁收入					
路灯道旗广告位(个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
投放单价(万元/个/年)	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
使用率	90%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	69.12	69.12	69.12	69.12	69.12
销项税	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71
含税收入合计	3,125.41	3,125.41	3,125.41	3,136.04	3,136.04
不含税收入合计	3,031.55	3,031.55	3,031.55	3,042.15	3,042.15

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
含税收入小计	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00
销项税	66.88	66.88	66.88	66.88	66.88
2.养老社区收入					
护理收费标准（元/月）	2,030.15	2,040.30	2,040.30	2,040.30	2,050.50

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
护理人数	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
收入小计	2046.39	2056.62	2056.62	2056.62	2066.9
3.停车费收入					
停车位（个）	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00
价格（元/月）	203.02	204.04	204.04	204.04	205.06
使用率	90%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	89.90	90.35	90.35	90.35	90.80
销项税	7.42	7.46	7.46	7.46	7.50
4.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	120.63	120.63	120.63	120.63	120.63
销项税	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88
5.路灯道旗租赁收入					
路灯道旗广告位(个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
投放单价(万元/个/年)	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
使用率	90%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	69.12	69.12	69.12	69.12	69.12
销项税	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71
含税收入合计	3,136.04	3,146.72	3,146.72	3,146.72	3,157.45
不含税收入合计	3,042.15	3,052.79	3,052.79	3,052.79	3,063.48

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
含税收入小计	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00
销项税	66.88	66.88	66.88	66.88	66.88
2.养老社区收入					
护理收费标准（元/月）	2,050.50	2,050.50	2,060.75	2,060.75	2,060.75
护理人数	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
收入小计	2066.9	2066.9	2077.24	2077.24	2077.24
3.停车费收入					
停车位（个）	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00
价格（元/月）	205.06	205.06	206.09	206.09	206.09
使用率	90%	90%	90%	90%	90%

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
含税收入小计	90.80	90.80	91.26	91.26	91.26
销项税	7.50	7.50	7.54	7.54	7.54
4.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	120.63	120.63	120.63	120.63	120.63
销项税	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88
5.路灯道旗租赁收入					
路灯道旗广告位(个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
投放单价(万元/个/年)	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
使用率	90%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	69.12	69.12	69.12	69.12	69.12
销项税	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71
含税收入合计	3,157.45	3,157.45	3,168.25	3,168.25	3,168.25
不含税收入合计	3,063.48	3,063.48	3,074.24	3,074.24	3,074.24

（续）

项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1.集贸市场出租收入						
出租面积（平方米）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
含税收入小计	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00
销项税	66.88	66.88	66.88	66.88	66.88	66.88
2.养老社区收入						
护理收费标准(元/月)	2,071.05	2,071.05	2,071.05	2,081.41	2,081.41	2,081.41
护理人数	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
收入小计	2087.62	2087.62	2087.62	2098.06	2098.06	2098.06
3.停车费收入						
停车位（个）	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00
价格（元/月）	207.12	207.12	207.12	208.16	208.16	208.16
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	91.71	91.71	91.71	92.17	92.17	92.17
销项税	7.57	7.57	7.57	7.61	7.61	7.61
4.充电服务收入						
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59

项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	120.63	120.63	120.63	120.63	120.63	120.63
销项税	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88	13.88
5.路灯道旗租赁收入						
路灯道旗广告位(个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
投放单价(万元/个/年)	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	69.12	69.12	69.12	69.12	69.12	69.12
销项税	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71	5.71
含税收入合计	3,179.08	3,179.08	3,179.08	3,189.98	3,189.98	3,189.98
不含税收入合计	3,085.04	3,085.04	3,085.04	3,095.90	3,095.90	3,095.90

（续）

项目/年份	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
1.集贸市场出租收入					
出租面积（平方米）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	
收费标准（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	
含税收入小计	810.00	810.00	810.00	405.00	23,220.00
销项税	66.88	66.88	66.88	33.44	1,917.23
2.养老社区收入					
护理收费标准（元/月）	2,091.82	2,091.82	2,091.82	2,102.28	
护理人数	840.00	840.00	840.00	840.00	
收入小计	2108.55	2108.55	2108.55	1059.55	59,390.56
3.停车费收入					
停车位（个）	410.00	410.00	410.00	410.00	
价格（元/月）	209.20	209.20	209.20	210.25	
使用率	90%	90%	90%	90%	
含税收入小计	92.63	92.63	92.63	46.55	2,601.68
销项税	7.65	7.65	7.65	3.84	214.84
4.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	

项目/年份	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
使用率	60%	60%	60%	60%	
含税收入小计	120.63	120.63	120.63	60.32	3,468.12
销项税	13.88	13.88	13.88	6.94	399.05
5.路灯道旗租赁收入					
路灯道旗广告位(个)	80.00	80.00	80.00	80.00	
投放单价(万元/个/年)	0.96	0.96	0.96	0.96	
使用率	90%	90%	90%	90%	
含税收入小计	69.12	69.12	69.12	34.56	1,981.44
销项税	5.71	5.71	5.71	2.85	163.68
含税收入合计	3,200.93	3,200.93	3,200.93	1,605.98	90,661.80
不含税收入合计	3,106.81	3,106.81	3,106.81	1,558.91	87,967.00

1.集贸市场出租收入

根据本项目初设批复，本项目改建便民农贸市场,面积约 25000.00 平方米。参考主流平台（58 同城）巴东县及同水平发展县城（建始县，来凤县）商铺的转让价格水平，出租价格在 34-46 元/平方米/月。基于不同城市消费能力及谨慎性原则，本项目集贸市场出租单价按 30 元/平方米/月计算。运营期第一年按照 80%出租率计算，每年增长 5%，增长至 90%后保持不变。

2.养老社区收入

根据本项目初设批复，本项目改建养老社区，建筑面积约 25800.00 平方米。去掉公共设施占比 30%-40%（餐厅、活动室、医疗站、走廊等），居住面积 15,480-18,060 平方米。参考中国《养老设施建筑设计规范》（JGJ 450-2018）最低标准：≥6 ㎡/床（多人间，适用于护理型养老院）;推荐标准：10-20 ㎡/床（普通养老社区）高端养老社区：25-35 ㎡/床（如 CCRC 持续照料社区） ,定位中高端养老社区（单人间+双人间混合）估算出床位数量是 1300-1800 床。

本项目城市更新所覆盖区域的户数是 380 户，但项目养老社区面向巴东主城区不仅仅是片区内居民。养老社区建成后，以社区为中心形成养老服务圈，吸引半径 5 公里内的空巢家庭及退休人群及邻近区域入住。黄家湾片区有社区居民 380 户，每户老人按照 2 人计算，已有 720 名老人，加上辐射半径 5km 以内区域的住户，老人人数远超 1200 人。根据谨慎性原则，本项目按 70%即 840 位入住人员来核算。

养老社区可为老人的入住提供基础医疗及护理服务。护理服务项目包括：打扫室内外卫生，定期洗涤床上用品。洗刷个人餐具。提供健身、娱乐设施服务。建立健康档案，组织康

复活动等方面服务。保持寄养人员个人整洁。做好寄养人员生活必需品的代理服务工作。帮助制订康复计划，并指导实施。帮助用餐、洗脸、洗头、洗脚、修剪指甲、理发。定时帮助室外活动，定时查房。帮助脱衣服、梳洗、擦身。根据医嘱进行饮食护理等。

参考周边养老护理收费，恩施市爱特佳养老院收费1600-3000元/月/人；恩施市心连心养老院收费2000-3500元/月/人；巴东县康乐老年公寓收费1800-4000元/月/人。考虑到市与县的物价差异，谨慎性估价本养老社区收费2000元/月/人。

近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑（2026年为基准年）。

3.停车费收入

根据本项目初设批复，总计供给停车位450个，为新建停车场,(其中40个充电桩车位)，非充电桩车位410个。参考《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2023〕151号）有关规定，结合《恩施州人民政府关于印发恩施州机动车停车场管理暂行办法的通知》（恩施州政规〔2023〕3号）“第三条”本办法所称机动车停车场，是指供机动车停放的露天或者室内场所，包括公共停车场和专用停车场。公共停车场是指向社会开放、为不特定对象提供停车服务的机动车停车场，包括独立建设的公共停车场、配套建设的公共停车场、占用公共场地设置的临时停车泊位、占用城市道路设置的路内停车位。专用停车场是指主要供本单位、住宅小区等内部使用的机动车停车场。第二十一条“下列场所的机动车停放服务收费实行政府定价管理，具体标准由发改部门制定：（四）国有资金投资建设的停车场”。本项目属于国有资金建设投资的停车场，故新增停车位部分按照政府定价收入费用。

因巴东县暂未制定最新服务收费标准，故参考邻县宣恩县公布的《关于规范宣恩县机动车停放服务收费标准（试行）的通知》（宣发改价格〔2024〕2号）(http://www.xe.gov.cn/xxgk/dfbmpttlj/xz/xfgj/zc/qtzdgkwj/202401/t20240130_1546563.shtml)“地面停车场：中、小型车辆月卡200元，大型车辆月卡300元”。基于谨慎考虑的原则，本项目停车位收费价格定为200元/个/月。一年按12个月进行测算。同时考虑到小区居民停车时间一般为下班时间，上班时间期间小区外来车辆可停放使用，本项目不额外计算外来车辆停放使用费用。

本项目停车场月卡办理率按照运营期第一年80%使用率计算，每年增长5%，增长至90%后保持不变。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.

37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑（2026年为基准年）。

4.充电服务收入

根据本项目初设批复，本项目安装充电桩40个。

根据巴东县电费收费标准，费用组成为基础电费加服务费，基础电费在用电峰谷、平谷和低谷时单价不同，峰谷时间为10:00-12:00及18:00-22:00，用电收费为1.21元/度，平谷时间为8:00-10:00、12:00-18:00及22:00-24:00，用电收费为0.67元/度，低谷时间为0:00-8:00，用电收费为0.32元/度，服务费为每度电0.59元。根据《关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（恩施州发改价格[2018]15号），充电服务费实行政府指导定价，上限0.59元/度（含税）。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》2020年至2022年数据显示，2020年至2022年平均桩数利用率、平均时间利用率三年平均增长率分别为37.86%、55.40%，推算2023年平均桩数利用率、平均时间利用率分别为89.75%、21.60%。秉持谨慎性原则，本项目平均桩数利用率、平均时间利用率分别按70%、16.2%计算，故本项目日充电时间按3.89小时/天计算，根据巴东县目前所建充电桩的功率，双枪快充直流桩为120kw，直流桩为60kw，根据谨慎性原则，本项目充电桩功率按60kw计算，年运营天数按365天进行测算，运营按照运营期使用率达到为60%估算，保持不变。

5.路灯道旗租赁收入

根据本项目初设批复，本项目电气工程里路灯安装80盏，共可设置广告位80个。参考市场路灯道旗广告位单价，钟祥市路灯道旗广告位10,000元/个/年；樊城中原路智慧灯杆41块广告牌66.46万元/年；郑州市路灯道旗广告2600元/杆/月。考虑到市与县的物价差异，谨慎性估价本项目路灯道旗本项目灯杆投放单价按800元/个/月计算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑（2026年为基准年）。同时考虑到闲置情况，运营期第一年按照80%出租率估算，第二年按照85%出租率估算，运营期第三年及以后年度按照90%估算。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：人民币万元

项目/年份		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、人工成本		70.00	280.00	281.40	281.40	281.40
1.管理人员（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资（万元/人/年）		4.00	4.00	4.02	4.02	4.02
2.护工人员（人）		60	60	60	60	60
人均工资（万元/人/年）		4.00	4.00	4.02	4.02	4.02
二、水电费		5.94	23.76	23.76	23.76	23.76
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64
	电费支出合计（不含税）	2.65	10.61	10.61	10.61	10.61
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m^3）	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63
	水费支出合计（不含税）	3.29	13.15	13.15	13.15	13.15
三、维修费		26.51	106.04	106.57	106.57	106.57
四、养护成本		36.40	148.06	151.05	151.05	151.05
五、其他费用		21.84	88.84	90.63	90.63	90.63
六、设备更换成本费用						
七、固定资产折旧费		246.27	985.09	985.09	985.09	985.09
1.建筑物折旧费		240.08	960.31	960.31	960.31	960.31
2.设备折旧费		6.19	24.78	24.78	24.78	24.78
八、摊销费		104.37	417.50	417.50	417.50	417.50
成本费用合计		511.33	2,049.29	2,056.00	2,056.00	2,056.00
其中付现运营成本(不含税)		160.69	646.70	653.41	653.41	653.41
其中付现运营成本(含税)		164.78	663.05	669.83	669.83	669.83

（续）

项目/年份		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、人工成本		282.80	282.80	282.80	284.20	284.20
1.管理人员（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资（万元/人/年）		4.04	4.04	4.04	4.06	4.06
2.护工人员（人）		60	60	60	60	60
人均工资（万元/人/年）		4.04	4.04	4.04	4.06	4.06
二、水电费		23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64
	电费支出合计（不含税）	10.61	10.61	10.61	10.61	10.61
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m^3）	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63

项目/年份		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	水费支出合计（不含税）	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15
三、维修费		107.10	107.10	107.10	107.64	107.64
四、养护成本		151.58	151.58	151.58	152.11	152.11
五、其他费用		90.95	90.95	90.95	91.26	91.26
六、设备更换成本费用						
七、固定资产折旧费		985.09	985.09	985.09	985.09	985.09
1.建筑物折旧费		960.31	960.31	960.31	960.31	960.31
2.设备折旧费		24.78	24.78	24.78	24.78	24.78
八、摊销费		417.50	417.50	417.50	417.50	417.50
成本费用合计		2,058.78	2,058.78	2,058.78	2,061.56	2,061.56
其中付现运营成本(不含税)		656.19	656.19	656.19	658.97	658.97
其中付现运营成本(含税)		672.68	672.68	672.68	675.53	675.53

（续）

项目/年份		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、人工成本		284.20	285.60	285.60	285.60	287.00
1.管理人员（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资（万元/人/年）		4.06	4.08	4.08	4.08	4.10
2.护工人员（人）		60	60	60	60	60
人均工资（万元/人/年）		4.06	4.08	4.08	4.08	4.10
二、水电费		23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64
	电费支出合计（不含税）	10.61	10.61	10.61	10.61	10.61
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m^3）	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63
	水费支出合计（不含税）	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15
三、维修费		107.64	108.18	108.18	108.18	108.72
四、养护成本		152.11	152.64	152.64	152.64	153.17
五、其他费用		91.26	91.58	91.58	91.58	91.90
六、设备更换成本费用						
七、固定资产折旧费		985.09	985.09	985.09	985.09	985.09
1.建筑物折旧费		960.31	960.31	960.31	960.31	960.31
2.设备折旧费		24.78	24.78	24.78	24.78	24.78
八、摊销费		313.12				
成本费用合计		1,957.18	1,646.85	1,646.85	1,646.85	1,649.64
其中付现运营成本(不含税)		658.97	661.76	661.76	661.76	664.55
其中付现运营成本(含税)		675.53	678.39	678.39	678.39	681.25

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、人工成本	287.00	287.00	288.40	288.40	288.40	289.80

项目/年份		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.管理人员（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资（万元/人/年）		4.10	4.10	4.12	4.12	4.12	4.14
2.护工人员（人）		60	60	60	60	60	60
人均工资（万元/人/年）		4.10	4.10	4.12	4.12	4.12	4.14
二、水电费		23.76	23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64
	电费支出合计	10.61	10.61	10.61	10.61	10.61	10.61
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m^3）	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63
	水费支出合计	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15
三、维修费		108.72	108.72	109.26	109.26	109.26	109.81
四、养护成本		153.17	153.17	153.71	153.71	153.71	154.25
五、其他费用		91.90	91.90	92.23	92.23	92.23	92.55
六、设备更换成本费用							495.58
七、固定资产折旧费		985.09	985.09	985.09	985.09	985.09	978.88
1.建筑物折旧费		960.31	960.31	960.31	960.31	960.31	960.31
2.设备折旧费		24.78	24.78	24.78	24.78	24.78	18.57
八、摊销费							
成本费用合计		1,649.64	1,649.64	1,652.45	1,652.45	1,652.45	2,144.63
其中付现运营成本(不含税)		664.55	664.55	667.36	667.36	667.36	1,165.75
其中付现运营成本(含税)		681.25	681.25	684.13	684.13	684.13	1,182.59

（续）

项目/年份		2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、人工成本		289.80	289.80	291.20	291.20	291.20
1.管理人员（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资（万元/人/年）		4.14	4.14	4.16	4.16	4.16
2.护工人员（人）		60	60	60	60	60
人均工资（万元/人/年）		4.14	4.14	4.16	4.16	4.16
二、水电费		23.76	23.76	23.76	23.76	23.76
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	19.64	19.64	19.64	19.64	19.64
	电费支出合计（不含税）	10.61	10.61	10.61	10.61	10.61
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m^3）	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63
	水费支出合计（不含税）	13.15	13.15	13.15	13.15	13.15
三、维修费		109.81	109.81	110.36	110.36	110.36
四、养护成本		154.25	154.25	154.80	154.80	154.80
五、其他费用		92.55	92.55	92.88	92.88	92.88

项目/年份	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
六、设备更换成本费用					
七、固定资产折旧费	960.31	960.31	960.31	960.31	960.31
1.建筑物折旧费	960.31	960.31	960.31	960.31	960.31
2.设备折旧费					
八、摊销费					
成本费用合计	1,630.48	1,630.48	1,633.31	1,633.31	1,633.31
其中付现运营成本(不含税)	670.17	670.17	673.00	673.00	673.00
其中付现运营成本(含税)	687.01	687.01	689.91	689.91	689.91

（续）

项目/年份		2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、人工成本		292.60	292.60	292.60	147.00	8,246.00
1.管理人员（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	
人均工资（万元/人/年）		4.18	4.18	4.18	4.20	
2.护工人员（人）		60	60	60	60	
人均工资（万元/人/年）		4.18	4.18	4.18	4.20	
二、水电费		23.76	23.76	23.76	11.88	683.10
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	
	年用电量(万千瓦时)	19.64	19.64	19.64	19.64	
	电费支出合计（不含税）	10.61	10.61	10.61	5.30	
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	
	年水耗（万 m^3）	2.63	2.63	2.63	2.63	
	水费支出合计（不含税）	13.15	13.15	13.15	6.58	
三、维修费		110.91	110.91	110.91	55.73	3,123.93
四、养护成本		155.34	155.34	155.34	77.95	4,398.36
五、其他费用		93.20	93.20	93.20	46.77	2,638.99
六、设备更换成本费用						495.58
七、固定资产折旧费		960.31	960.31	960.31	480.16	28,104.50
1.建筑物折旧费		960.31	960.31	960.31	480.16	27,608.92
2.设备折旧费						495.58
八、摊销费						4,174.99
成本费用合计		1,636.12	1,636.12	1,636.12	819.49	51,865.45
其中付现运营成本(不含税)		675.81	675.81	675.81	339.33	19,585.96
其中付现运营成本(含税)		692.79	692.79	692.79	347.86	20,065.83

1.人工成本

本项目建成后配备人员共 70 人。其中管理人员 10 人，负责社区管理及维护；根据城市地区差异，县城养老社区服务按照 1:10 至 1:15 人配置，本项目入住老人 840 人，配置护工 60 人。

根据巴东县财政经济数据，巴东县近三年城镇居民人均可支配收入分别为：

2021 年城镇常住居民人均可支配收入 32,957.00 元/年

（http://www.enshi.gov.cn/sj/xstjgb/202207/t20220708_1311617.shtml）；

2022 年城镇常住居民人均可支配收入 34,944.00 元/年

（http://www.hbbd.gov.cn/sj/qztjgb/202504/t20250407_1685863.shtml）

2023 年城镇常住居民人均可支配收入 37,404.00 元/年

（http://www.enshi.gov.cn/sj/xstjgb/202407/t20240703_1592814.shtml）

按 14%计提职工福利费，工资合计 40,000.00 元/年。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年 CPI 同比涨幅分别为 1.37%、-0.04%、0.25%，则每 3 年滚动增长率为 0.53%），根据谨慎性原则，人工成本按照每 3 年增长 0.5%考虑（2026 年为基准年）。

2.水电费

根据可研报告，本项目年用电量 19.64kWh，年用水量 2.63 万 m³。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(1~10 千伏)两部制每度 0.6117 元，该项目电价参照标准 0.6117 元/度（含税）、不含税 0.54 元/度计取。巴东县水费价格执行依据参考巴发改发[2016]218 号，水费按照 5.45 元/立方米（含税）、不含税 5.00 元/立方米计算。

3.维修费

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。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额的 0.2%估算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年 CPI 同比涨幅分别为 1.37%、-0.04%、0.25%，则每 3 年滚动增长率为 0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每 3 年增长 0.5%考虑（2026 年为基准年）。

4.养护成本

养护成本包括生活杂费及日常运营的费用。参考《中国养老机构发展研究报告》等行业公开资料，非人工的运营物料成本占比通常在 4%-7%之间。老人护理的生活用品费、耗材费按照养护收入的 5%计算。本项目养护成本费用取养老服务收入的 5%作为支出。

5.其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按不含税营业收入的3%计算。

6.设备更换成本费用

根据最新版《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定：第六十条　除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：(二)飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；因此，本项目充电桩设备按照20年，不含税金额495.58万元进行折旧，第21年预一次性购买充电位桩40个共560.00万元，按不含税金额495.58万元计算。

7.固定资产折旧费

固定资产折旧费按直线法计提，根据固定资产计算折旧的最低年限如下：（一）房屋、建筑物，为20年；（二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；（三）与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为5年；（四）飞机、火车、轮船以外的运输工具，为4年；（五）电子设备，为3年。本项目固定资产折旧分建筑物折旧和设备折旧，建筑物按不税金额30,325.69万元折旧，年限30年，残值率5.00%。充电桩设备按不含税金额495.58万元计算折旧,年限20年。

8.摊销费

根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）“第四条待摊投资支出是指项目建设单位按照批准的建设内容发生的，应当分摊计入相关资产价值的各项费用和税金支出。主要包括：（一）勘察费、设计费、研究试验费、可行性研究费及项目其他前期费用……（四）项目建设管理费、代建管理费、临时设施费、监理费、招标投标费、社会中介机构审查费及其他管理性质的费用”。长期待摊费按直线法，摊销年限10年，无残值，故新增原值按不含税工程建设其他费用4,174.99计算。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	留抵进项	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项税额		21.22	89.35	93.82	93.82	93.82
进项税额		4.09	16.35	16.42	16.42	16.42
建设期留抵进项税	2,775.55					
应缴纳的增值税		-				
城市维护建设税		-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-
房产税		55.64	227.51	232.46	232.46	232.46
税金及附加小计		55.64	227.51	232.46	232.46	232.46

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税额	93.86	93.86	93.86	93.89	93.89	93.89
进项税额	16.49	16.49	16.49	16.56	16.56	16.56
建设期留抵进项税						
应缴纳的增值税						
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46
税金及附加小计	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46

（续）

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
销项税额	93.93	93.93	93.93	93.97	93.97
进项税额	16.63	16.63	16.63	16.70	16.70
建设期留抵进项税					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46
税金及附加小计	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46

（续）

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
销项税额	93.97	94.01	94.01	94.01	94.04
进项税额	16.70	16.77	16.77	16.77	16.84

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
建设期留抵进项税					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46
税金及附加小计	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46

（续）

项目/年份	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
销项税额	94.04	94.04	94.08	94.08	94.08
进项税额	16.84	16.84	16.91	16.91	16.91
建设期留抵进项税					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46
税金及附加小计	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46

（续）

项目/年份	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
销项税额	94.12	94.12	94.12	47.07	2,694.80
进项税额	16.98	16.98	16.98	8.53	479.87
建设期留抵进项税					2,775.55
应缴纳的增值税					0.00
城市维护建设税	-	-	-	-	0.00
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	0.00
房产税	232.46	232.46	232.46	116.23	6,675.80
税金及附加小计	232.46	232.46	232.46	116.23	6,675.80

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项　目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
不含税营业收入	727.98	2,961.20	3,021.01	3,021.01	3,021.01
总成本费用	511.33	2,049.29	2,056.00	2,056.00	2,056.00
税金及附加	55.64	227.51	232.46	232.46	232.46
财务费用	380.01	760.02	760.02	760.02	760.02
利润总额	-219.00	-75.62	-27.47	-27.47	-27.47
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-219.00	-75.62	-27.47	-27.47	-27.47

（续）

项　目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
不含税营业收入	3,031.55	3,031.55	3,031.55	3,042.15	3,042.15
总成本费用	2,058.78	2,058.78	2,058.78	2,061.56	2,061.56
税金及附加	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46
财务费用	760.02	760.02	760.02	760.02	760.02
利润总额	-19.71	-19.71	-19.71	-11.89	-11.89
所得税	-	-			
净利润	-19.71	-19.71	-19.71	-11.89	-11.89

（续）

项　目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
不含税营业收入	3,042.15	3,052.79	3,052.79	3,052.79	3,063.48
总成本费用	1,957.18	1,646.85	1,646.85	1,646.85	1,649.64
税金及附加	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46
财务费用	735.04	697.04	659.04	621.04	583.04
利润总额	117.47	476.44	514.44	552.44	598.34
所得税	34.56	119.11	128.61	138.11	149.59
净利润	82.91	357.33	385.83	414.33	448.75

（续）

项　目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
不含税营业收入	3,063.48	3,063.48	3,074.24	3,074.24	3,074.24
总成本费用	1,649.64	1,649.64	1,652.45	1,652.45	1,652.45
税金及附加	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46
财务费用	545.04	507.04	469.04	431.04	393.04
利润总额	636.34	674.34	720.29	758.29	796.29
所得税	159.09	168.59	180.07	189.57	199.07
净利润	477.25	505.75	540.22	568.72	597.22

（续）

项　目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
不含税营业收入	3,085.04	3,085.04	3,085.04	3,095.90	3,095.90

项　目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
总成本费用	2,144.63	1,630.48	1,630.48	1,633.31	1,633.31
税金及附加	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46
财务费用	355.03	317.03	279.03	241.03	203.03
利润总额	352.92	905.07	943.07	989.10	1,027.10
所得税	88.23	226.27	235.77	247.28	256.78
净利润	264.69	678.80	707.30	741.82	770.32

（续）

项　目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
不含税营业收入	3,095.90	3,106.81	3,106.81	3,106.81	1,558.91	87,967.00
总成本费用	1,633.31	1,636.12	1,636.12	1,636.12	819.49	51,865.45
税金及附加	232.46	232.46	232.46	232.46	116.23	6,675.80
财务费用	165.03	127.03	89.03	51.03	13.03	14,700.89
利润总额	1,065.10	1,111.20	1,149.20	1,187.20	610.16	14,724.86
所得税	266.28	277.80	287.30	296.80	152.54	3,801.42
净利润	798.82	833.40	861.90	890.40	457.62	10,923.44

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金			749.20	3,050.55	3,114.83
运营成本费用支付的现金			164.78	663.05	669.83
经营活动支付税费			55.64	227.51	232.46
经营活动现金净流量			528.78	2,159.99	2,212.54
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金	10,490.00	22,278.69	7,173.82		
投资活动现金净流量	-10,490.00	-22,278.69	-7,173.82		
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入	10,500.00	22,800.00	7,553.83		
自有资金	500.00	1,000.00	7,553.83		
专项资金					
债券融资	10,000.00	21,800.00			
2.融资流出	10.00	521.31	760.02	760.02	760.02
支付利息	-	499.51	760.02	760.02	760.02
偿还本金		-	-	-	-
发行费用	10.00	21.80	-	-	
融资活动现金净流量	10,490.00	22,278.69	6,793.81	-760.02	-760.02
本年现金净流量	-	-	148.77	1,399.97	1,452.52
本年累计现金净流量	-	-	148.77	1,548.74	3,001.26
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	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	3,114.83	3,114.83	3,125.41	3,125.41	3,125.41
运营成本费用支付的现金	669.83	669.83	672.68	672.68	672.68
经营活动支付税费	232.46	232.46	232.46	232.46	232.46
经营活动现金净流量	2,212.54	2,212.54	2,220.27	2,220.27	2,220.27
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
专项资金					
债券融资					
2.融资流出	760.02	760.02	760.02	760.02	760.02

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
支付利息	760.02	760.02	760.02	760.02	760.02
偿还本金	-	-	-	-	-
发行费用					
融资活动现金净流量	-760.02	-760.02	-760.02	-760.02	-760.02
本年现金净流量	1,452.52	1,452.52	1,460.25	1,460.25	1,460.25
本年累计现金净流量	4,453.78	5,906.30	7,366.55	8,826.80	10,287.05
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	3,136.04	3,136.04	3,136.04	3,146.72	3,146.72
运营成本费用支付的现金	675.53	675.53	675.53	678.39	678.39
经营活动支付税费	232.46	232.46	267.02	351.57	361.07
经营活动现金净流量	2,228.05	2,228.05	2,193.49	2,116.76	2,107.26
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
专项资金					
债券融资					
2.融资流出	760.02	1,260.02	2,325.04	2,287.04	2,249.04
支付利息	760.02	760.02	735.04	697.04	659.04
偿还本金	-	500.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-760.02	-1,260.02	-2,325.04	-2,287.04	-2,249.04
本年现金净流量	1,468.03	968.03	-131.55	-170.28	-141.78
本年累计现金净流量	11,755.08	12,723.11	12,591.56	12,421.28	12,279.50
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	3,146.72	3,157.45	3,157.45	3,157.45	3,168.25
运营成本费用支付的现金	678.39	681.25	681.25	681.25	684.13
经营活动支付税费	370.57	382.05	391.55	401.05	412.53
经营活动现金净流量	2,097.76	2,094.15	2,084.65	2,075.15	2,071.59
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动现金流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
专项资金					
债券融资					
2.融资流出	2,211.04	2,173.04	2,135.04	2,097.04	2,059.04
支付利息	621.04	583.04	545.04	507.04	469.04
偿还本金	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-2,211.04	-2,173.04	-2,135.04	-2,097.04	-2,059.04
本年现金净流量	-113.28	-78.89	-50.39	-21.89	12.55
本年累计现金净流量	12,166.22	12,087.33	12,036.94	12,015.05	12,027.60
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动现金流量				
运营收入收到的现金	3,168.25	3,168.25	3,179.08	3,179.08
运营成本费用支付的现金	684.13	684.13	1,182.59	687.01
经营活动支付税费	422.03	431.53	320.69	458.73
经营活动现金净流量	2,062.09	2,052.59	1,675.80	2,033.34
二、投资活动产生的现金				
构建固定资产所支付的现金				
投资活动现金净流量				
三、融资活动产生的现金				
1.融资流入				
自有资金				
专项资金				
债券融资				
2.融资流出	2,021.04	1,983.04	1,945.03	1,907.03
支付利息	431.04	393.04	355.03	317.03
偿还本金	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00
发行费用				
融资活动现金净流量	-2,021.04	-1,983.04	-1,945.03	-1,907.03
本年现金净流量	41.05	69.55	-269.23	126.31
本年累计现金净流量	12,068.65	12,138.20	11,868.97	11,995.28
本息覆盖倍数				

（续）

项目/年份	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动现金流量				
运营收入收到的现金	3,179.08	3,189.98	3,189.98	3,189.98
运营成本费用支付的现金	687.01	689.91	689.91	689.91
经营活动支付税费	468.23	479.74	489.24	498.74
经营活动现金净流量	2,023.84	2,020.33	2,010.83	2,001.33
二、投资活动产生的现金				
构建固定资产所支付的现金				
投资活动现金净流量				
三、融资活动产生的现金				
1.融资流入				
自有资金				
专项资金				
债券融资				
2.融资流出	1,869.03	1,831.03	1,793.03	1,755.03
支付利息	279.03	241.03	203.03	165.03
偿还本金	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00
发行费用				
融资活动现金净流量	-1,869.03	-1,831.03	-1,793.03	-1,755.03
本年现金净流量	154.81	189.30	217.80	246.30
本年累计现金净流量	12,150.09	12,339.39	12,557.19	12,803.49
本息覆盖倍数				

（续）

项目/年份	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	3,200.93	3,200.93	3,200.93	1,605.98	90,661.80
运营成本费用支付的现金	692.79	692.79	692.79	347.86	20,065.83
经营活动支付税费	510.26	519.76	529.26	268.77	10,477.22
经营活动现金净流量	1,997.88	1,988.38	1,978.88	989.35	60,118.75
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					39,942.51
投资活动现金净流量					-39,942.51
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					40,853.83
自有资金					9,053.83
专项资金					0.00
债券融资					31,800.00
2.融资流出	1,717.03	1,679.03	1,641.03	1,103.03	47,412.21
支付利息	127.03	89.03	51.03	13.03	15,580.41
偿还本金	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,090.00	31,800.00
发行费用					31.80

项目/年份	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
融资活动现金净流量	-1,717.03	-1,679.03	-1,641.03	-1,103.03	-6,558.38
本年现金净流量	280.85	309.35	337.85	-113.68	13,617.86
本年累计现金净流量	13,084.34	13,393.69	13,731.54	13,617.86	
本息覆盖倍数					**1.27**

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（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：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（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）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

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：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

巴东县装配式建筑产业园配套基础设施项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0080 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、评价分析 2
二、区域概况 3
三、项目概况 6
（一）项目建设内容 6
（二）投资估算 7
（三）资金筹措 7
（四）债券应还本付息情况 8
（五）项目资金充足性 9
（六）压力测试 10
（七）项目资金稳定性 11
四、风险分析 11
五、评价结论 11
附件一：项目收入明细表 13
附件二：成本费用明细表 25
附件三：税费估算表 32
附件四：利润估算表 35
附件五：债券存续期现金流估算表 37

巴东县装配式建筑产业园配套基础设施项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第WH0080号

一、评价分析

我们接受委托，对巴东县装配式建筑产业园配套基础设施项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

根据中央最新投向领域，基于巴东县装配式建筑产业园配套基础设施项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位巴东县神农投资开发有限公司确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的巴东县装配式建筑产业园配套基础设施项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.11，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，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

二、区域概况

恩施土家族苗族自治州位于中国湖北省西南部，西面和北面邻接重庆市，东临宜昌市，南邻湖南省湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区，构建了承东启西、接南纳北、内畅外联、安全便捷的综合交通运输体系。

按照《中共恩施州委关于制定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》要求，特编制《恩施州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》，明确了恩施州未来五年的发展目标是：

展望2035年，全州综合实力大幅跃升，经济总量突破4000亿元，力争在2020年基础上翻两番，人均GDP接近全省平均水平，建成全国先进自治州。建成“富裕恩施”“绿色恩施”“开放恩施”“法治恩施”“幸福恩施”。

打造四大产业集群，构建生态文化旅游、硒食品精深加工、生物医药、清洁能源为主的绿色产业体系。到“十四五”期末，特色产业集群总产值达到1600亿元以上。培育壮大新兴产业，围绕打造国家级承接产业转移示范区，加快发展电子信息、装备制造、新型建材及新材料等新兴产业，形成新的产业增长极，到“十四五”期末，总产值突破400亿元。加快发展现代服务业，优化服务业发展环境，全力培育武陵山文旅、商贸、物流、康养四大“区域中心”，形成竞争发展新优势，到“十四五”期末，服务业增加值力争突破千亿元。

推进全面开放,打造内陆开放重要节点,主动服务和融入新发展格局，把实施扩大内需和深化供给侧结构性改革相结合，加快建设现代流通体系，促进内外贸协调发展，打造国内大循环重要区域节点。促进消费扩容升级,顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，增加公共消费，增强消费对经济发展的基础性作用。到“十四五”期末，全州社会消费品零售总额达到925亿元以上，年均增长11%以上。精准扩大有效投资,优化投资结构，发挥投资对优化供给结构的关键作用，为融入国内国际双循环发挥支撑作用。提升对外开放水平,坚持扩大对外开放，畅通国内国际大循环通道，搭建循环平台，不断拓宽开放领域和空间，努力形成全方位、多层次、宽领域开放合作新局面，把恩施州建成内陆开放重要节点。全面深化改革,激发新发展活力,纵深推进供给侧结构性改革、要素市场化配置等重点领域改革，持续深化“放管服”改革，对标国内营商环境最高标准和自贸区改革最新成果，持续优化政务环境、市场环境、法治环境，建成“全国一流、全省领先”营商环境，不断激发市场活力。深化要素市场改革,以要素市场化配置改革为重点，加快建设统一开放、竞争有序的市场体系，推进要素市场制度建设，实现要素价格市场决定、流动自主有序、配置高效公平。加强财税金融体制改革,加强财政资源统筹，强化预算约束和绩效管理，健全政府债务管理制度，构建金融有效支持实体经济的体制机制，防范化解金融风险。持续优化营商环境,大力弘扬“有呼必应、无事不扰”的“店小二”精神，以市场主体需求为导向，持续打

造市场化、法治化、国际化营商环境，实现“全国一流、全省领先”目标。

巴东县隶属湖北省恩施州，位于湖北省西南部。恩施州及巴东县2022-2024年财政收支数据如下表所示：

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,400.00	1481.29	1,661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,756.70	38,248.00	40,015.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,301.80	15,571.00	16,571.00
4.地方财政总收入	170.99	188.96	201.34
4.1地方公共预算收入	76.81	93.07	102.04
其中：税收收入	54.37	60.63	63.39
非税收入	22.44	32.44	38.65
4.2政府性基金收入	57.99	57.88	59.57
其中：国有土地使用权出让收益	54.76	50.14	48.06
5.地方财政总支出	566.05	584.78	691.91
5.1一般公共预算支出	425.13	473.00	501.34
5.2政府性基金支出	137.08	111.78	190.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.59	34.60	29.90

巴东县财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,4818,000.00	1,6018,000.00	1,755,402.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,944.00	37,404.00	39,140.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,164.00	15,303.00	16,319.00
4.地方财政总收入	85,894.00	112,598.00	121,036.00
4.1地方公共预算收入	61,290.00	69,166.00	80,399.00
其中：税收收入	40,313.00	43,528.00	45,749.00
非税收入	20,977.00	25,638.00	34,650.00
4.2政府性基金收入	24,604.00	43,432.00	40,637.00
其中：国有土地使用权出让收益	17,141.00	32,414.00	25,510.00
5.地方财政总支出	667,771.00	661,098.00	715,242.00
5.1一般公共预算支出	536,606.00	519,895.00	541,758.00

5.2 政府性基金支出	131,165.00	141,203.00	173,484.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	876.00	12,078.00	14,567.00

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州	573.98	510.7
其中：巴东县	106.11	102.25

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
2 年期	8,831.00
3 年期	631.00
5 年期	24,920.00
7 年期	61,801.00
10 年期	134,465.00
15 年期	183,834.00
20 年期	167,732.00

三、项目概况

（一）项目建设内容

本项目主要建设内容包括：土石方工程、格构护坡工程、挡土墙工程、抗滑桩工程、截排水工程、固结灌浆工程、道路路基工程等。具体建设内容及规模如下：

(1)土石方工程：开挖土方 158564.20m³,开挖石方 178928.00m³,回填土石方 284939.00m³,土石方转运 52553.2m³。

(2)格构护坡工程：格构护坡面积 1604.00m²,主要包括格构梁、帽

梁、地基梁C25混凝土，格构钢筋笼制作与安装，全长粘结型锚杆1294根，预应力锚索127根。

(3)挡土墙工程：C20混凝土挡墙8717.20m³。

(4)抗滑桩工程：405根，总长9728m,桩身C30混凝土51105.29m³;护壁C20混凝土15010.16m³;连梁C30混凝土3433.01m³。

(5)截排水工程：截排水长度(含冲沟排水、道路排水)9847.02m。

(6)固结灌浆工程：钻机钻灌浆孔(Φ150)825m,固结灌浆(m³0砂浆)825m。

(7)道路路基工程：道路全长1614.00m,路基宽8m(含中桥一座，2×20预应力混凝土小箱梁，桥梁总长46.08m)。

（二）投资估算

根据本项目初设批复，本项目建筑工程费用17,083.87万元，占比90.55%；工程建设其他费用1,234.14万元，占比6.54%；预备费549.54万元，占比2.91%，静态总投资18,867.55万元，建设期利息327.70万元，债券发行兑付费用11.60万元，项目总投资合计19,206.85万元。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	项目	投资费用（万元）	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	**建筑工程费用**	**17,083.87**	**5,483.87**		**11,600.00**		
1	土石方工程	1,797.68			1,797.68		

序号	项目	投资费用（万元）	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			
2	格构护坡工程	382.38			382.38		
3	挡土墙工程	658.44			658.44		
4	抗滑桩工程	11,296.50	3,051.60		8,244.90		
5	截排水工程	516.60			516.60		
6	固结灌浆工程	516.60	516.60				
7	道路工程	1,545.62	1,545.62				
8	临时工程	370.05	370.05				
二	**工程建设其它费用**	**1,234.14**	**1,234.14**				
1	项目建设管理费	206.04	206.04				
2	工程建设监理费	222.12	222.12				
3	项目勘察费	150.00	150.00				
4	设计费用	200.00	200.00				
5	监测费	133.02	133.02				
6	建设及施工场地征地费	25.05	25.05				
7	造价咨询费	109.71	109.71				
8	其它费用	188.20	188.20				
8.1	项目竣工决算费	43.04	43.04				
8.2	工程保险费	59.86	59.86				
8.3	招标代理费	35.50	35.50				
8.4	工程质量检测费	49.80	49.80				
三	**预备费**	**549.54**	**549.54**				
四	**静态总投资**	**18,867.55**	**7,267.55**		**11,600.00**		
五	**建设期利息**	**327.70**	**327.70**				
六	**发行费用**	**11.60**	**11.60**				
七	**项目总投资合计**	**19,206.85**	**7,606.85**		**11,600.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资 19,206.85 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 7,606.85 万元，占比 39.60%；专项债券资金 11,600.00 万元，占比 60.40%，主要用于工程款项的支付。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划于2025年发行专项债券11,600.00万元，期限30年。假设按照2025年湖北省政府专项债券（四十三期）30年期专项债发行利率作拟发行债券的测算利率，即30年期债券发行利率为2.26%。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%。应还本付息表如下：

单位：人民币万元

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
2025年	-	11,600.00		11,600.00	131.08	131.08
2026年	11,600.00			11,600.00	262.16	262.16
2027年	11,600.00			11,600.00	262.16	262.16
2028年	11,600.00			11,600.00	262.16	262.16
2029年	11,600.00			11,600.00	262.16	262.16
2030年	11,600.00			11,600.00	262.16	262.16
2031年	11,600.00			11,600.00	262.16	262.16
2032年	11,600.00			11,600.00	262.16	262.16
2033年	11,600.00			11,600.00	262.16	262.16
2034年	11,600.00			11,600.00	262.16	262.16
2035年	11,600.00			11,600.00	262.16	262.16
2036年	11,600.00		580.00	11,020.00	255.61	835.61
2037年	11,020.00		580.00	10,440.00	242.50	822.50
2038年	10,440.00		580.00	9,860.00	229.39	809.39
2039年	9,860.00		580.00	9,280.00	216.28	796.28
2040年	9,280.00		580.00	8,700.00	203.17	783.17
2041年	8,700.00		580.00	8,120.00	190.07	770.07
2042年	8,120.00		580.00	7,540.00	176.96	756.96
2043年	7,540.00		580.00	6,960.00	163.85	743.85
2044年	6,960.00		580.00	6,380.00	150.74	730.74
2045年	6,380.00		580.00	5,800.00	137.63	717.63
2046年	5,800.00		580.00	5,220.00	124.53	704.53
2047年	5,220.00		580.00	4,640.00	111.42	691.42
2048年	4,640.00		580.00	4,060.00	98.31	678.31
2049年	4,060.00		580.00	3,480.00	85.20	665.20
2050年	3,480.00		580.00	2,900.00	72.09	652.09
2051年	2,900.00		580.00	2,320.00	58.99	638.99
2052年	2,320.00		580.00	1,740.00	45.88	625.88

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
2053 年	1,740.00		580.00	1,160.00	32.77	612.77
2054 年	1,160.00		580.00	580.00	19.66	599.66
2055 年	580.00		580.00		6.55	586.55
合计		11,600.00	11,600.00		5,374.28	16,974.28

（五）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。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

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
巴东县装配式建筑产业园配套基础设施项目	18,869.18	16,974.28	11,600.00	1.11

（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，当项目运营收益、债券利率在±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。

压力测试表

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.06	1.11	1.17	1.22

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
利率变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.13	1.11	1.09	1.07

（七）项目资金稳定性

巴东县装配式建筑产业园配套基础设施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，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 18,869.18 万元，且在 2055 年债券本金偿还后仍有 2,288.14 万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、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发行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，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施。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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1

《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，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，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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18,869.18万元，对债券的本息覆盖倍数为1.11，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2,288.14万元的期末结余。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。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.厂房出租收入	40.89	163.54	164.43	164.43	164.43
出租单价（元/㎡/月）	9.24	9.24	9.29	9.29	9.29
建筑面积	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46
销项税	3.38	13.5	13.58	13.58	13.58
2.综合服务区出租收入	33.24	132.97	133.63	133.63	133.63
出租单价（元/㎡/月）	21.26	21.26	21.36	21.36	21.36
建筑面积	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37
销项税	2.74	10.98	11.03	11.03	11.03
3.堆场出租收入	36.40	145.60	146.26	146.26	146.26
出租单价（元/㎡/月）	10.92	10.92	10.97	10.97	10.97
建筑面积	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90
销项税	3.01	12.02	12.08	12.08	12.08
4.物业管理费收入	5.87	23.48	23.48	23.48	23.48
物业管理费费单价（元/㎡/月）	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
建筑面积	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83
销项税	0.33	1.33	1.33	1.33	1.33
5.车辆停放费收入	7.66	32.32	34.21	34.21	34.21
（1）月租车位收入	1.30	5.51	5.83	5.83	5.83
车位个数（个）	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
利用率	80%	85%	90%	90%	90%
价格（元/个/天）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
（2）临停车位收入	6.36	26.81	28.38	28.38	28.38
车位个数（个）	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
利用率	80%	85%	90%	90%	90%
价格（元/个/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
销项税	0.63	2.67	2.82	2.82	2.82

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
6.充电服务收入	27.64	120.63	120.63	120.63	120.63
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	55%	60%	60%	60%	60%
销项税	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60
7.广告牌收入	36.78	171.64	196.71	221.3	221.3
（1）室外广告牌收入	16.20	75.60	86.40	97.20	97.20
广告牌（个）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
收费标准（万元/月）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
利用率	60%	70%	80%	90%	90%
销项税	1.34	6.24	7.13	8.03	8.03
（2）灯杆广告租赁收入	20.58	96.04	110.31	124.10	124.10
广告牌（个）	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
收费标准（元/年）	7,000.00	7,000.00	7,035.00	7,035.00	7,035.00
利用率	60%	70%	80%	90%	90%
销项税	1.70	7.93	9.11	10.25	10.25
含税收入合计	188.48	790.18	819.35	843.94	843.94
不含税收入合计	170.75	730.91	757.67	780.22	780.22

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.厂房出租收入	165.31	165.31	165.31	166.20	166.20
出租单价（元/㎡/月）	9.34	9.34	9.34	9.39	9.39
建筑面积	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46
销项税	13.65	13.65	13.65	13.72	13.72
2.综合服务区出租收入	134.32	134.32	134.32	135.01	135.01
出租单价（元/㎡/月）	21.47	21.47	21.47	21.58	21.58
建筑面积	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37
销项税	11.09	11.09	11.09	11.15	11.15
3.堆场出租收入	146.93	146.93	146.93	147.73	147.73
出租单价（元/㎡/月）	11.02	11.02	11.02	11.08	11.08

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
建筑面积	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90
销项税	12.13	12.13	12.13	12.2	12.2
4.物业管理费收入	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48
物业管理费费单价（元/㎡/月）	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
建筑面积	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83
销项税	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
5.车辆停放费收入	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21
（1）月租车位收入	5.83	5.83	5.83	5.83	5.83
车位个数（个）	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
价格（元/个/天）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
（2）临停车位收入	28.38	28.38	28.38	28.38	28.38
车位个数（个）	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
价格（元/个/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
销项税	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
6.充电服务收入	120.63	120.63	120.63	120.63	120.63
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
销项税	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60
7.广告牌收入	221.92	221.92	221.92	222.54	222.54
（1）室外广告牌收入	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20
广告牌（个）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
收费标准（万元/月）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03
（2）灯杆广告租赁收入	124.72	124.72	124.72	125.34	125.34
广告牌（个）	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
收费标准（元/年）	7,070.18	7,070.18	7,070.18	7,105.53	7,105.53
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	10.30	10.30	10.30	10.35	10.35
含税收入合计	846.80	846.80	846.80	849.80	849.80
不含税收入合计	782.85	782.85	782.85	785.60	785.60

（续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.厂房出租收入	166.20	167.08	167.08	167.08	167.97
出租单价（元/㎡/月）	9.39	9.44	9.44	9.44	9.49
建筑面积	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46
销项税	13.72	13.8	13.8	13.8	13.87
2.综合服务区出租收入	135.01	135.69	135.69	135.69	136.38
出租单价（元/㎡/月）	21.58	21.69	21.69	21.69	21.80
建筑面积	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37
销项税	11.15	11.2	11.2	11.2	11.26
3.堆场出租收入	147.73	148.53	148.53	148.53	149.33
出租单价（元/㎡/月）	11.08	11.14	11.14	11.14	11.20
建筑面积	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90
销项税	12.2	12.26	12.26	12.26	12.33
4.物业管理费收入	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48
物业管理费费单价（元/㎡/月）	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
建筑面积	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83
销项税	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
5.车辆停放费收入	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21
（1）月租车位收入	5.83	5.83	5.83	5.83	5.83
车位个数（个）	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
价格（元/个/天）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
（2）临停车位收入	28.38	28.38	28.38	28.38	28.38
车位个数（个）	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
利用率	90%	90%	90%	90%	90%

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
价格（元/个/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
销项税	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
6.充电服务收入	120.63	120.63	120.63	120.63	120.63
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
销项税	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60
7.广告牌收入	222.54	223.17	223.17	223.17	223.8
（1）室外广告牌收入	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20
广告牌（个）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
收费标准（万元/月）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03
（2）灯杆广告租赁收入	125.34	125.97	125.97	125.97	126.60
广告牌（个）	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
收费标准（元/年）	7,105.53	7,141.06	7,141.06	7,141.06	7,176.77
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	10.35	10.40	10.40	10.40	10.45
含税收入合计	849.80	852.79	852.79	852.79	855.80
不含税收入合计	785.60	788.35	788.35	788.35	791.11

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1.厂房出租收入	167.97	167.97	168.85	168.85	168.85
出租单价（元/㎡/月）	9.49	9.49	9.54	9.54	9.54
建筑面积	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46
销项税	13.87	13.87	13.94	13.94	13.94
2.综合服务区出租收入	136.38	136.38	137.07	137.07	137.07
出租单价（元/㎡/月）	21.80	21.80	21.91	21.91	21.91
建筑面积	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37
销项税	11.26	11.26	11.32	11.32	11.32

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3.堆场出租收入	149.33	149.33	150.13	150.13	150.13
出租单价（元/㎡/月）	11.20	11.20	11.26	11.26	11.26
建筑面积	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90
销项税	12.33	12.33	12.4	12.4	12.4
4.物业管理费收入	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48
物业管理费费单价（元/㎡/月）	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
建筑面积	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83
销项税	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
5.车辆停放费收入	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21
（1）月租车位收入	5.83	5.83	5.83	5.83	5.83
车位个数（个）	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
价格（元/个/天）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
（2）临停车位收入	28.38	28.38	28.38	28.38	28.38
车位个数（个）	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
价格（元/个/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
销项税	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
6.充电服务收入	120.63	120.63	120.63	120.63	120.63
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
销项税	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60
7.广告牌收入	223.8	223.8	224.43	224.43	224.43
（1）室外广告牌收入	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20
广告牌（个）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
收费标准（万元/月）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
（2）灯杆广告租赁收入	126.60	126.60	127.23	127.23	127.23
广告牌（个）	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
收费标准（元/年）	7,176.77	7,176.77	7,212.65	7,212.65	7,212.65
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	10.45	10.45	10.51	10.51	10.51
含税收入合计	855.80	855.80	858.80	858.80	858.80
不含税收入合计	791.11	791.11	793.85	793.85	793.85

（续）

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1.厂房出租收入	169.74	169.74	169.74	170.62	170.62
出租单价（元/㎡/月）	9.59	9.59	9.59	9.64	9.64
建筑面积	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46
销项税	14.02	14.02	14.02	14.09	14.09
2.综合服务区出租收入	137.76	137.76	137.76	138.45	138.45
出租单价（元/㎡/月）	22.02	22.02	22.02	22.13	22.13
建筑面积	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37
销项税	11.37	11.37	11.37	11.43	11.43
3.堆场出租收入	150.93	150.93	150.93	151.73	151.73
出租单价（元/㎡/月）	11.32	11.32	11.32	11.38	11.38
建筑面积	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90
销项税	12.46	12.46	12.46	12.53	12.53
4.物业管理费收入	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48
物业管理费费单价（元/㎡/月）	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
建筑面积	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83
销项税	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
5.车辆停放费收入	34.21	34.21	34.21	34.21	34.21
（1）月租车位收入	5.83	5.83	5.83	5.83	5.83
车位个数（个）	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
价格（元/个/天）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
（2）临停车位收入	28.38	28.38	28.38	28.38	28.38

项目 年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
车位个数（个）	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
价格（元/个/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
销项税	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
6.充电服务收入	120.63	120.63	120.63	120.63	120.63
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
销项税	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60
7.广告牌收入	225.07	225.07	225.07	225.71	225.71
（1）室外广告牌收入	97.20	97.20	97.20	97.20	97.20
广告牌（个）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
收费标准（万元/月）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03
（2）灯杆广告租赁收入	127.87	127.87	127.87	128.51	128.51
广告牌（个）	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00
收费标准（元/年）	7,248.71	7,248.71	7,248.71	7,284.95	7,284.95
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	10.56	10.56	10.56	10.61	10.61
含税收入合计	861.82	861.82	861.82	864.83	864.83
不含税收入合计	796.63	796.63	796.63	799.39	799.39

（续）

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1.厂房出租收入	170.62	171.51	171.51	171.51	143.66	4,883.22
出租单价（元/㎡/月）	9.64	9.69	9.69	9.69	9.74	
建筑面积	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46	14,749.46	
销项税	14.09	14.16	14.16	14.16	11.86	403.23
2.综合服务区出租	138.45	139.13	139.13	139.13	116.52	3,965.05

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
收入						
出租单价（元/㎡/月）	22.13	22.24	22.24	22.24	22.35	
建筑面积	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37	5,213.37	
销项税	11.43	11.49	11.49	11.49	9.62	327.36
3.堆场出租收入	151.73	152.53	152.53	152.53	127.78	4,342.08
出租单价（元/㎡/月）	11.38	11.44	11.44	11.44	11.50	
建筑面积	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90	11,110.90	
销项税	12.53	12.59	12.59	12.59	10.55	358.52
4.物业管理费收入	23.48	23.48	23.48	23.48	19.56	682.87
物业管理费费单价（元/㎡/月）	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	
建筑面积	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83	19,962.83	
销项税	1.33	1.33	1.33	1.33	1.11	38.68
5.车辆停放费收入	34.21	34.21	34.21	34.21	28.5	992.15
（1）月租车位收入	5.83	5.83	5.83	5.83	4.86	
车位个数（个）	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	
利用率	90%	90%	90%	90%	90%	
价格（元/个/天）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
（2）临停车位收入	28.38	28.38	28.38	28.38	23.64	
车位个数（个）	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	
利用率	90%	90%	90%	90%	90%	
价格（元/个/天）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
销项税	2.82	2.82	2.82	2.82	2.35	81.79
6.充电服务收入	120.63	120.63	120.63	120.63	100.47	3,505.75
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
使用率	60%	60%	60%	60%	60%	

项目 年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
销项税	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	138.00
7.广告牌收入	225.71	226.35	226.35	226.35	189.16	6,415.86
（1）室外广告牌收入	97.20	97.20	97.20	97.20	81.00	2,786.40
广告牌（个）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
收费标准（万元/月）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
利用率	90%	90%	90%	90%	90%	
销项税	8.03	8.03	8.03	8.03	6.69	230.18
（2）灯杆广告租赁收入	128.51	129.15	129.15	129.15	108.16	3,629.46
广告牌（个）	196.00	196.00	196.00	196.00	196.00	
收费标准（元/年）	7,284.95	7,321.37	7,321.37	7,321.37	7,357.98	
利用率	90%	90%	90%	90%	90%	
销项税	10.61	10.66	10.66	10.66	8.93	299.69
含税收入合计	864.83	867.84	867.84	867.84	725.65	24,786.98
不含税收入合计	799.39	802.16	802.16	802.16	669.94	22,909.53

说明：

装配式建筑为国家政策重点支持领域，区域市场需求持续增长，相关收益稳定性高。装配式建筑产业的落地将进一步优化恩施州工业结构、提升产业能级，通过完整产业链带动巴东县域经济发展。目前装配式建筑产业园招商工作已取得实质性进展，企业入驻前提条件为装配式建筑产业园场平工程、道路、排水系统等基础设施全面完工，以确保生产运输、设备安装及厂区布局的可行性。当前招商成果充分验证了配套基础设施的紧迫性与必要性，企业“先配套、后定制”的需求模式与本次债券资金用途高度契合。

根据《巴东县发展和改革局关于巴东县装配式建筑产业园项目立项的通知》（巴发改基字[2025]348 号），为加快推进巴东县装配式建筑发展，促进巴东县建筑业向高质量发展，项目拟分为两期建设内容。一期为巴东县装配式建筑产业园配套基础设施;二期为巴东县装配式建筑产业园厂房建设项目。本次申报的配套基础设施项目是产业园整体开发及装配式建筑及配套产业落地巴东的关键前提,二期产业园区拟建设年产 6 万立方米装配式建筑预制混凝土(PC)构件生产线(厂房面积约 8174.76 米)，堆场面积约 5800 平方米、年产 60 万平方米真空挤出成型纤维水泥板(ECP 板)生产线(厂房面积约 6574.70 平方米)，堆场面积约 3672 平方米;

搅拌站堆棚面积约1638.90平方米;综合服务区面积约5213.37平方米;配套建设停车位135个，充电桩40个，室外广告牌15 个，路灯 196 个。二期产业园区的收益承诺纳入还本付息计划，用于支付专项债券还本付息。

1、厂房出租收入

参考巴东县周边厂房仓库租赁市场价格，根据58同城网（https://es.58.com/）调查显示，普通厂房仓库出租均价为26.40元/㎡▪月，本项目为装配式建筑定制化厂房，根据谨慎性原则，本项目厂房出租价格按均价取一定折扣率即9.24元/㎡▪月（含税价）计算。

序号	位置	类型	价格（元/㎡·月）	来源
1	恩施市	厂房仓库	30	58同城
2	恩施市	厂房	30	58同城
3	恩施市	厂房	19.2	58同城
均价				**26.40**

根据本项目收益情况的说明及租赁意向协议，本项目厂房面积合计14,749.46平方米，本项目里的厂房为全租模式，无自用，产业园的招商工作已取得实质性进展，已与中能建装配式建筑科技（巴东）有限公司（涵盖PV构件生产、ECP板制造、新型建材研发等领域）达成入驻意向，因此本项目厂房出租率为100%。

2、综合服务区出租收入

参考巴东县周边办公楼租赁市场价格，根据58同城网（https://es.58.com/）调查显示，办公楼出租均价为32.70元/㎡▪月，根据谨慎性原则，本项目综合服务区出租价格按均价取一定折扣率即21.26元/㎡▪月（含税价）计算。

序号	位置	类型	价格（元/㎡·月）	来源
1	恩施市	办公楼	33.30	58同城
2	恩施市	办公楼	33.30	58同城
3	恩施市	办公楼	31.50	58同城
均价				**32.70**

根据本项目收益情况的说明及租赁意向协议，综合服务区面积5,213.37平方米，本项目里的综合服务区为全租模式，无自用，产业园的招商工作已取得实质性进展，已与中能建装

配式建筑科技（巴东）有限公司（涵盖 PV 构件生产、ECP 板制造、新型建材研发等领域）达成入驻意向，因此本项目综合服务区出租率为 100%。

3、堆场出租收入

参考巴东县周边可用作堆场的仓库市场价格，根据 58 同城网（https://es.58.com/）调查显示，堆场出租均价为 13.00 元/㎡▪月，故本项目堆场出租价格按参考案例均价取一定折扣率即 10.40 元/㎡▪月（含税价）。

序号	位置	类型	价格（元/㎡·月）	来源
1	恩施市	堆场	9.90	58 同城
2	恩施市	堆场	9.90	58 同城
3	恩施市	堆场	19.20	58 同城
均价				**13.00**

根据本项目收益情况的说明及租赁意向协议，堆场面积 11,110.90 平方米，本项目里的堆场为全租模式，无自用，产业园的招商工作已取得实质性进展，已与中能建装配式建筑科技（巴东）有限公司（涵盖 PV 构件生产、ECP 板制造、新型建材研发等领域）达成入驻意向，因此本项目堆场出租率为 100%。

4、物业管理费费收入

园区内拟对厂房、综合服务区收取物业管理费费，结合《恩施州实行政府定价的经营服务性收费标准清单》（2024 版）（http://www.hbbd.gov.cn/xxgk/dfbmptlj/xz/xfgj/fdzdgknr/xzsyxsf/202405/t20240511_1576098.shtml）：对应恩施州建发〔2011〕11 号三级标准的住宅前期物业服务基本收费标准：无电梯无二次供水对象每月每平方米 0.80 元；无电梯有二次供水对象每月每平方米 0.85 元；有电梯无二次供水对象每月每平方米 1.10 元；有电梯有二次供水对象每月每平方米 1.15 元。根据谨慎性原则，本项目物业费为 0.98 元/平方米·月。

5、车辆停放费收入

本项目停车位收入按月租车位和临停车位分别计算。因巴东县暂未制定最新服务收费标准，故参考邻县宣恩县公布的《关于规范宣恩县机动车停放服务收费标准（试行）的通知》（宣发改价格〔2024〕2 号）（http://www.xe.gov.cn/xxgk/dfbmpttlj/xz/xfgj/zc/qtzdgkwj/202401/t20240130_1546563.shtml）“地面停车场”：车辆停放 30 分钟以内免费，新能源汽车停放 1 小时以内（含 1 小时）免费。3 小时以内（含 3 小时，超过 30 分钟不足 3 小时的

按3小时计收）中、小型车辆3元、大型车辆5元；超过3小时，每增加1小时，中、小型车辆加收2元、大型车辆加收5元，不满1小时的，按1小时计算；晚上10点至次日早晨8点内，超过3小时，每小时中、小型车辆加收1元，大型车辆加收3元,不满1小时的，按1小时计算；连续停车24小时以内最高收费，中、小型车辆不得超过20元，大型车辆不得超过30元；中、小型车辆月卡200元，大型车辆月卡300元。根据园区实际使用场景，中、小型车辆单次停放多集中在1-4小时（超免费时段后，3小时内收3元，3-4小时收5元），日周转次数约2-3次，单次平均收费4-5元，单车位日均收入8-15元；大型车辆停放频次较低，日周转次数约1-2次，单次收费多为5-8元，单车位日均收入5-16元，综合考虑两类车型，单车位日均收费处于8-10元区间。根据谨慎性原则，月租车位按200元/个/月计算，临停车位价格按8元/个/天估算。产业园规划设计停车位共计135个，考虑到周边区域及园区内停车位需求，预留20%作为月租车位，其余作为公开临停车位。停车位使用率按照运营期第一年80%估算，运营期第二年按照85%估算，运营期第三年以及后年度按照90%估算。。

6、充电服务费收入

根据巴东县电费收费标准，费用组成为基础电费加服务费，基础电费在用电峰谷、平谷和低谷时单价不同，峰谷时间为10:00-12:00及18:00-22:00，用电收费为1.21元/度，平谷时间为8:00-10:00、12:00-18:00及22:00-24:00，用电收费为0.67元/度，低谷时间为0:00-8:00，用电收费为0.32元/度，服务费为每度电0.59元。根据《关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（恩施州发改价格[2018]15号），充电服务费实行政府指导定价，上限0.59元/度（含税）。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》2020年至2022年数据显示，2020年至2022年平均桩数利用率、平均时间利用率三年平均增长率分别为37.86%、55.40%，推算2023年平均桩数利用率、平均时间利用率分别为89.75%、21.60%。秉持谨慎性原则，本项目平均桩数利用率、平均时间利用率分别按70%、16.2%计算，故本项目日充电时间按3.89小时/天计算，根据巴东县目前所建充电桩的功率，双枪快充直流桩为120kw，直流桩为60kw，根据谨慎性原则，本项目充电桩功率按60kw计算，年运营天数按365天进行测算。产业园规划设计建成充电车位40个,运营第一年充电桩使用率达到为60%,第二年增长至70%,第三年增长至80%保持不变。

7、广告牌收入

（1）室外广告牌（T型广告牌）收入

参考巴东县经济水平相当、地理位置相邻县城最新公布同类型广告牌租赁价格（咸丰县公共资源交易中心（eszggzy.cn)），咸丰县国有资本运营投资有限公司2024年第一批国有资产拍租公告显示，室外广告牌（T型广告牌）租赁起始价在90,000-95,000元/年/个，本项目广告牌租赁价格按照参考案例均价取一定折扣率即6,000元/月/个。产业园规划设计设置室外广告牌15个，广告牌利用率按照运营期第一年60%估算，运营期第二年按照70%估算，运营期第三年按照80%估算，第四年及以后年度按照90%估算。

（2）灯杆广告租赁收入

参考同类型县市广告牌租赁价格，本项目灯杆投放单价按0.70万元/个/年。产业园规划设计新建196个路灯，可设置196个灯杆广告位，广告牌利用率按照运营期第一年60%估算，运营期第二年按照70%估算，运营期第三年按照80%估算，第四年及以后年度按照90%估算。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、人工成本		8.92	35.68	35.84	35.84	35.84
人员数量（人）		8	8	8	8	8
人均工资（万元/人/年）		4.46	4.46	4.48	4.48	4.48
二、电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	39.25	157.00	157.00	157.00	157.00
	基本电费支出合计（不含税）	21.20	84.78	84.78	84.78	84.78
三、设备更新费						
四、维修费		4.33	17.31	17.40	17.40	17.40
五、折旧费		124.08	496.32	496.32	496.32	496.32
六、摊销费		19.40	77.62	77.62	77.62	77.62
成本费用合计		177.93	711.71	711.96	711.96	711.96
其中付现运营成本(不含税）		34.45	137.77	138.02	138.02	138.02

（续）

项目/年份		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、人工成本		36.00	36.00	36.00	36.16	36.16
人员数量（人）		8	8	8	8	8
人均工资（万元/人/年）		4.50	4.50	4.50	4.52	4.52
二、电费	电价(元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00
	基本电费支出合计(不含税）	84.78	84.78	84.78	84.78	84.78
三、设备更新费						
四、维修费		17.49	17.49	17.49	17.58	17.58
五、折旧费		496.32	496.32	496.32	496.32	496.32
六、摊销费		77.62	77.62	77.62	77.62	77.62
成本费用合计		712.21	712.21	712.21	712.46	712.46
其中付现运营成本(不含税）		138.27	138.27	138.27	138.52	138.52

（续）

项目/年份		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、人工成本		36.16	36.32	36.32	36.32	36.48
人员数量（人）		8	8	8	8	8
人均工资（万元/人/年）		4.52	4.54	4.54	4.54	4.56
二、电费	电价(元/千瓦时)	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00
	基本电费支出合计(不含税)	84.78	84.78	84.78	84.78	84.78
三、设备更新费		122.83				
四、维修费		17.58	17.67	17.67	17.67	17.76
五、折旧费		496.32	496.32	496.32	496.32	496.32
六、摊销费		77.62	77.62	77.62	77.62	77.60
成本费用合计		835.29	712.71	712.71	712.71	712.94
其中付现运营成本(不含税)		261.35	138.77	138.77	138.77	139.02

（续）

项目/年份		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、人工成本		36.48	36.48	36.64	36.64	36.64
人员数量（人）		8	8	8	8	8
人均工资（万元/人/年）		4.56	4.56	4.58	4.58	4.58
二、电费	电价(元/千瓦时)	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00
	基本电费支出合计(不含税)	84.78	84.78	84.78	84.78	84.78
三、设备更新费						
四、维修费		17.76	17.76	17.85	17.85	17.85
五、折旧费		496.32	496.32	496.32	496.32	496.32
六、摊销费		58.22				
成本费用合计		693.56	635.34	635.59	635.59	635.59
其中付现运营成本(不含税)		139.02	139.02	139.27	139.27	139.27

（续）

项目/年份		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、人工成本		36.80	36.80	36.80	36.96	36.96
人员数量（人）		8	8	8	8	8
人均工资（万元/人/年）		4.60	4.60	4.60	4.62	4.62
二、电费	电价(元/千瓦	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54

项目/年份		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
	时）					
	年用电量(万千瓦时)	157.00	157.00	157.00	157.00	157.00
	基本电费支出合计（不含税）	84.78	84.78	84.78	84.78	84.78
三、设备更新费		122.83				
四、维修费		17.94	17.94	17.94	18.03	18.03
五、折旧费		496.32	496.32	496.32	496.32	496.32
六、摊销费						
成本费用合计		758.67	635.84	635.84	636.09	636.09
其中付现运营成本(不含税）		262.35	139.52	139.52	139.77	139.77

（续）

项目/年份		2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、人工成本		36.96	37.12	37.12	37.12	31.07	1,060.63
人员数量（人）		8	8	8	8	8	
人均工资（万元/人/年）		4.62	4.64	4.64	4.64	4.66	
二、电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	
	年用电量(万千瓦时)	157.00	157.00	157.00	157.00	130.83	
	基本电费支出合计（不含税）	84.78	84.78	84.78	84.78	70.65	2,465.69
三、设备更新费							245.66
四、维修费		18.03	18.12	18.12	18.12	15.18	516.34
五、折旧费		496.32	496.32	496.32	496.32	413.60	14,434.64
六、摊销费							1,164.28
成本费用合计		636.09	636.34	636.34	636.34	530.50	19,887.24
其中付现运营成本(不含税）		139.77	140.02	140.02	140.02	116.90	4,288.32

说明：

1.人工成本

本项目建成后需配备人员共 8 人（包括管理岗 1 人、客服岗 2 人、安保岗 3 人、工程维修岗 1 人、保洁绿化岗 1 人），根据巴东县财政经济数据，2024 年巴东县城镇常住居民人均可支配收入为 39,140.00 元/年，按 14%计提职工福利费，工资合计 44,600.00 元/年。结合未

来年份消费价格上升趋势，近三年，恩施州全年 CPI 同比涨幅分别为 1.37%、-0.04%、0.25%，则每 3 年滚动增长率为 0.53%，根据谨慎性原则，收费标准按照每 3 年增长 0.5%考虑。

2.电费

根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(20~35 千伏)两部制每度 0.6069 元，该项目电价参照标准 0.6069 元/千瓦时计取，不含税价格为 0.5400 元/千瓦时。根据产业园规模，综合需消耗电力 157 万 kwh。

3.设备更新费

充电桩的更新成本主要包括：（1）基础设备费用：60kw 直流桩常规品牌（如莱充）价格在 3.2 万元-4 万元、低价创新方案（如能效 T60 Neo S ）价格为 9999 元/台。（2）技术升级附加成本：包括模块化改造，若原桩支持功率池技术，仅更换 AC/DC 模块可降本 30%，约 1 万元-1.5 万元、智能化升级，加装 Io T 远程监控系统约 5000 元-8000 元/台，用于故障预警和能效管理。批量更新 10 台以上，设备单价降 15%-20%。直流快充的正常使用年限约 8-10 年，本项目 60kw 直流桩在园区规范管理正常使用环境下（不被车辆频繁挤压、没有暴露在恶劣的化学环境中），使用年限按 10 年计算。本项目一次性批量更新充电桩 40 台，根据谨慎性原则，60kw 直流桩每台设备按照 3.47 万元/台（含税价）计算。

4.维修费

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。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按不含税建筑工程费用（17,083.87 万元/（1+9%）=15,673.28 万元）的 0.1%估算。

5.固定资产折旧

新增固定资产折旧费按直线法计提、折旧年限 30 年，残值率 5.00%。新增固定资产原值为 17,083.87 万元(不含税价为 15,673.28 万元)

6.长期待摊费用

长期待摊费用原值为 1,234.14 万元(不含税价为 1,164.28 万元）按 15 年进行摊销，无

净残值。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

年份	留底进项	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
增值税销项税额		17.73	59.27	61.68	63.72	63.72
增值税进项税额		3.32	13.27	13.28	13.28	13.28
建设期留抵进项	1,410.59					
应缴纳的增值税		-				
城市维护建设税		-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-
房产税		8.90	35.58	35.77	35.77	35.77
税金及附加		8.90	35.58	35.77	35.77	35.77

（续）

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税销项税额	63.95	63.95	63.95	64.20	64.20
增值税进项税额	13.30	13.30	13.30	13.31	13.31
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	35.96	35.96	35.96	36.15	36.15
税金及附加	35.96	35.96	35.96	36.15	36.15

（续）

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税额	64.20	64.44	64.44	64.44	64.69
增值税进项税额	29.27	13.32	13.32	13.32	13.33
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	36.15	36.33	36.33	36.33	36.52
税金及附加	36.15	36.33	36.33	36.33	36.52

（续）

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年

增值税销项税额	64.69	64.69	64.95	64.95	64.95
增值税进项税额	13.33	13.33	13.34	13.34	13.34
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	36.52	36.52	36.71	36.71	36.71
税金及附加	36.52	36.52	36.71	36.71	36.71

（续）

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
增值税销项税额	65.19	65.19	65.19	65.44	65.44
增值税进项税额	29.32	13.35	13.35	13.37	13.37
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	36.90	36.90	36.90	37.09	37.09
税金及附加	36.90	36.90	36.90	37.09	37.09

（续）

年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
增值税销项税额	65.44	65.68	65.68	65.68	55.71	1,877.45
增值税进项税额	13.37	13.38	13.38	13.38	11.16	419.62
建设期留抵进项						1,410.59
应缴纳的增值税				2.69	44.55	47.24
城市维护建设税	-	-	-	0.13	2.23	2.36
教育费附加(含地方教育费附加)	-	-	-	0.13	2.23	2.36
房产税	37.09	37.28	37.28	37.28	31.22	1,061.83
税金及附加	37.09	37.28	37.28	37.54	35.68	1,066.55

说明：

1.增值税：本项目不动产租赁收入增值税税率为 9.00%，物业管理费费收入增值税税率为 6.00%,车辆停放费收入增值税税率为 9.00%，充电服务收入增值税税率为 13.00%，广告牌收入增值税税率为 9.00%；电费、设备更新费、维修费增值税进项税率为 13.00%。

2.税金及附加：城市维护建设税税率为 5.00%;教育费附加（含地方教育费附加）为 5.00%。

3.房产税：房产税以不含税租赁收入为计税基础，税率为 12.00%。

4.企业所得税按照应纳税所得额的25%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

附件四：利润估算表

项目模拟利润表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
含税营业收入	188.48	790.18	819.35	843.94	843.94
减：增值税销项税	17.73	59.27	61.68	63.72	63.72
不含税营业收入	170.75	730.91	757.67	780.22	780.22
成本费用合计	177.93	711.71	711.96	711.96	711.96
税金及附加	8.90	35.58	35.77	35.77	35.77
财务费用	65.54	262.16	262.16	262.16	262.16
利润总额	-81.62	-278.54	-252.22	-229.67	-229.67
应纳税所得额					
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-81.62	-278.54	-252.22	-229.67	-229.67

（续）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
含税营业收入	846.80	846.80	846.80	849.80	849.80
减：增值税销项税	63.95	63.95	63.95	64.20	64.20
不含税营业收入	782.85	782.85	782.85	785.60	785.60
成本费用合计	712.21	712.21	712.21	712.46	712.46
税金及附加	35.96	35.96	35.96	36.15	36.15
财务费用	262.16	262.16	262.16	262.16	262.16
利润总额	-227.48	-227.48	-227.48	-225.17	-225.17
应纳税所得额					
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-227.48	-227.48	-227.48	-225.17	-225.17

（续）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
含税营业收入	849.80	852.79	852.79	852.79	855.80
减：增值税销项税	64.20	64.44	64.44	64.44	64.69
不含税营业收入	785.60	788.35	788.35	788.35	791.11
成本费用合计	835.29	712.71	712.71	712.71	712.94
税金及附加	36.15	36.33	36.33	36.33	36.52
财务费用	255.61	242.50	229.39	216.28	203.17
利润总额	-341.45	-203.19	-190.08	-176.97	-161.52
应纳税所得额					
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-341.45	-203.19	-190.08	-176.97	-161.52

（续）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年

含税营业收入	855.80	855.80	858.80	858.80	858.80
减：增值税销项税	64.69	64.69	64.95	64.95	64.95
不含税营业收入	791.11	791.11	793.85	793.85	793.85
成本费用合计	693.56	635.34	635.59	635.59	635.59
税金及附加	36.52	36.52	36.71	36.71	36.71
财务费用	190.07	176.96	163.85	150.74	137.63
利润总额	-129.04	-57.71	-42.30	-29.19	-16.08
应纳税所得额					
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-129.04	-57.71	-42.30	-29.19	-16.08

（续）

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
含税营业收入	861.82	861.82	861.82	864.83	864.83
减：增值税销项税	65.19	65.19	65.19	65.44	65.44
不含税营业收入	796.63	796.63	796.63	799.39	799.39
成本费用合计	758.67	635.84	635.84	636.09	636.09
税金及附加	36.90	36.90	36.90	37.09	37.09
财务费用	124.53	111.42	98.31	85.20	72.09
利润总额	-123.47	12.47	25.58	41.01	54.12
应纳税所得额					
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-123.47	12.47	25.58	41.01	54.12

（续）

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
含税营业收入	864.83	867.84	867.84	867.84	725.65	24,786.98
减：增值税销项税	65.44	65.68	65.68	65.68	55.71	1,877.45
不含税营业收入	799.39	802.16	802.16	802.16	669.94	22,909.53
成本费用合计	636.09	636.34	636.34	636.34	530.50	19,887.24
税金及附加	37.09	37.28	37.28	37.54	35.68	1,066.55
财务费用	58.99	45.88	32.77	19.66	6.55	5,046.58
利润总额	67.22	82.66	95.77	108.62	97.21	-3,090.84
应纳税所得额		82.66	95.77	108.62	97.21	384.26
所得税	-	20.67	23.94	27.16	24.30	96.07
净利润	67.22	61.99	71.83	81.46	72.91	-3,186.91

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金			188.48	790.18	819.35	843.94
运营成本费用支付的现金			37.77	151.04	151.30	151.30
经营活动支付税费			8.90	35.58	35.77	35.77
经营活动现金净流量			141.81	603.56	632.28	656.87
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金	2,000.00	14,124.76	2,677.25			
投资活动现金净流量	-2,000.00	-14,124.76	-2,677.25			
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	2,000.00	14,267.44	2,939.41			
自有资金	2,000.00	2,667.44	2,939.41			
债券融资		11,600.00				
2.融资活动现金流出	-	142.68	262.16	262.16	262.16	262.16
支付利息	-	131.08	262.16	262.16	262.16	262.16
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行费用	-	11.60				
融资活动现金净流量	2,000.00	14,124.76	2,677.25	-262.16	-262.16	-262.16
四、本年现金净流量	-	-	141.81	341.40	370.12	394.71
五、累计现金净流量	-	-	141.81	483.21	853.33	1,248.04
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	843.94	846.80	846.80	846.80	849.80	849.80
运营成本费用支付的现金	151.30	151.57	151.57	151.57	151.83	151.83
经营活动支付税费	35.77	35.96	35.96	35.96	36.15	36.15
经营活动现金净流量	656.87	659.27	659.27	659.27	661.82	661.82
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现						

项目 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
金						
1.融资活动现金流入						
自有资金						
债券融资						
2.融资活动现金流出	262.16	262.16	262.16	262.16	262.16	262.16
支付利息	262.16	262.16	262.16	262.16	262.16	262.16
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行费用						
融资活动现金净流量	-262.16	-262.16	-262.16	-262.16	-262.16	-262.16
四、本年现金净流量	394.71	397.11	397.11	397.11	399.66	399.66
五、累计现金净流量	1,642.75	2,039.86	2,436.97	2,834.08	3,233.74	3,633.40
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	849.80	852.79	852.79	852.79	855.80	855.80
运营成本费用支付的现金	290.62	152.09	152.09	152.09	152.35	152.35
经营活动支付税费	36.15	36.33	36.33	36.33	36.52	36.52
经营活动现金净流量	523.03	664.37	664.37	664.37	666.93	666.93
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
自有资金						
债券融资						
2.融资活动现金流出	835.61	822.50	809.39	796.28	783.17	770.07
支付利息	255.61	242.50	229.39	216.28	203.17	190.07
偿还本金	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
发行费用						
融资活动现金净流量	-835.61	-822.50	-809.39	-796.28	-783.17	-770.07
四、本年现金净流量	-312.58	-158.13	-145.02	-131.91	-116.24	-103.14
五、累计现金净流量	3,320.82	3,162.69	3,017.67	2,885.76	2,769.52	2,666.38
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 / 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	855.80	858.80	858.80	858.80	861.82	861.82
运营成本费用支付的现金	152.35	152.61	152.61	152.61	291.67	152.87
经营活动支付税费	36.52	36.71	36.71	36.71	36.90	36.90
经营活动现金净流量	666.93	669.48	669.48	669.48	533.25	672.05
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
自有资金						
债券融资						
2.融资活动现金流出	756.96	743.85	730.74	717.63	704.53	691.42
支付利息	176.96	163.85	150.74	137.63	124.53	111.42
偿还本金	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
发行费用						
融资活动现金净流量	-756.96	-743.85	-730.74	-717.63	-704.53	-691.42
四、本年现金净流量	-90.03	-74.37	-61.26	-48.15	-171.28	-19.37
五、累计现金净流量	2,576.35	2,501.98	2,440.72	2,392.57	2,221.29	2,201.92
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 / 年份	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	861.82	864.83	864.83	864.83	867.84
运营成本费用支付的现金	152.87	153.14	153.14	153.14	153.40
经营活动支付税费	36.90	37.09	37.09	37.09	57.95
经营活动现金净流量	672.05	674.60	674.60	674.60	656.49
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入					
自有资金					

项目 年份	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
债券融资					
2.融资活动现金流出	678.31	665.20	652.09	638.99	625.88
支付利息	98.31	85.20	72.09	58.99	45.88
偿还本金	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-678.31	-665.20	-652.09	-638.99	-625.88
四、本年现金净流量	-6.26	9.40	22.51	35.61	30.61
五、累计现金净流量	2,195.66	2,205.06	2,227.57	2,263.18	2,293.79
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 年份	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、经营活动产生的现金				
运营收入收到的现金	867.84	867.84	725.65	24,786.98
运营成本费用支付的现金	153.40	153.40	128.06	4,707.94
经营活动支付税费	61.22	67.39	104.53	1,209.86
经营活动现金净流量	653.22	647.05	493.06	18,869.18
二、投资活动产生的现金				-
购建固定资产支付的现金				18,802.01
投资活动现金净流量				-18,802.01
三、融资活动产生的现金				-
1.融资活动现金流入				19,206.85
自有资金				7,606.85
债券融资				11,600.00
2.融资活动现金流出	612.77	599.66	586.55	16,985.88
支付利息	32.77	19.66	6.55	5,374.28
偿还本金	580.00	580.00	580.00	11,600.00
发行费用				11.60
融资活动现金净流量	-612.77	-599.66	-586.55	2,220.97
四、本年现金净流量	40.45	47.39	-93.49	2,288.14
五、累计现金净流量	2,334.24	2,381.63	2,288.14	
六、本息覆盖倍数				1.11

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（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：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（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）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

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：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

南水北调中线核心水源区农业灌溉发展项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0040 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 1
（一）项目概况 6
（二）投资估算 6
（三）资金筹措 6
（四）债券应还本付息情况 8
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 12
（七）项目资金稳定性 13
三、风险分析 13
四、评价结论 13
附件一：项目收入明细表 15
附件二：成本费用明细表 19
附件三：税费估算表 23
附件四：利润估算表 26
附件五：债券存续期现金流估算表 28

南水北调中线核心水源区农业灌溉发展项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0040 号

丹江口市水利和湖泊局：

我们接受委托，对南水北调中线核心水源区农业灌溉发展项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

一、区域概况

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区，与河南西部、陕西南部、重庆东部等 3 省市边境交界。东与湖北襄阳市的保康、谷城、老河口 3 县市接壤，东北与河南南阳市的淅川县相连，北与陕西商洛市的商南、山阳、镇安 3 县相接，西与陕西安康市的白河、旬阳、平利、镇坪 4 县毗邻，南与湖北神农架和重庆市的巫溪县交界。

1.中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰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》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区

域发展中的地位，形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

——发展质效得到新提升。经济总量加快向3000亿元迈进，增长质量和速度高于全省平均水平。经济结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，“一主三大五新”现代产业体系基本建立。新旧动能加快转换，经济发展质量和效益显著提升，高质量发展走在全省前列，农业基础更加稳固，城乡区域发展更加协调。

——改革开放迈出新步伐。重要领域和关键环节改革取得实质性突破，“放管服”改革持续深化，市场经济体制更加完善，营商环境达到全国一流水平，开发区能级大幅提升，对外贸易、对外合作、对口协作取得新成效，发展动力持续增强。

——生态文明建设开创新局面。国土空间开发保护格局持续优化，生态环境和城乡人居环境持续改善，“五河治理”成效巩固提升，主要污染物排放总量持续减少，丹江口库区水质稳定保持在Ⅱ类标准以上，“两山”实践创新取得重大进展，“绿水青山”向“金山银山”转化的路径和通道更加畅通，生态安全屏障更加牢固，生产生活方式绿色转型成效显著。

——社会文明程度实现新提高。巩固、深化和提升全国文明城市创建成果，全国文明典范城市创建取得积极进展。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提升，公共文化服务体系更加健全，文旅产业成为战略性支柱产业，优秀文化产品不断

涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不断增强。

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

——社会治理达到新水平。法治十堰建设深入推进，民主政治不断进步，行政效率和公信力显著提升，自治法治德治相融合的基层治理体系和共建共治共享的基层社会治理格局基本形成，防范化解重大风险体制机制不断健全，重大突发公共事件应急能力和防灾减灾抗灾救灾能力显著增强，成功创建全国市域社会治理现代化城市。

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（1）十堰市

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	2,304.68	2,359.03	2,565.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,827.00	39,851.00	41,529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,190.00	15,354.00	16,294.00
4.地方财政总收入	222.44	253.19	253.56
4.1地方公共预算收入	115.66	139.42	154.55
其中：税收收入	79.33	97.84	100.46
非税收入	36.33	41.59	54.09
4.2政府性基金收入	106.78	113.76	99.01
其中：国有土地使用权出让收益	104.01	108.56	91.08

项目	2022 年	2023 年	2024 年
5.地方财政总支出	589.96	599.71	715.05
5.1 一般公共预算支出	408.13	458.61	519.11
5.2 政府性基金支出	181.83	141.10	198.94
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	95.83	-	-

（2）丹江口市

丹江口市财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	350.10	365.18	400.27
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,309.00	38,342.00	40,067.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	15,980.00	17,386.00	18,690.00
4.地方财政总收入	237,566.00	296,909.00	349,500.00
4.1 地方公共预算收入	158,686.00	186,283.00	214,500.00
其中：税收收入	121,131.00	143,069.00	167,800.00
非税收入	37,555.00	43,214.00	46,700.00
4.2 政府性基金收入	132,375.00	71,600.00	104,090.00
其中：国有土地使用权出让收益	127,418.00	50,000.00	40,000.00
5.地方财政总支出	792,802.00	751,820.00	714,806.00
5.1 一般公共预算支出	544,630.00	600,234.00	577,201.00
5.2 政府性基金支出	248,172.00	151,586.00	104,090.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	133,462.00	37,585.00	/

3.专项债务情况

截至2024年12月末十堰市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额

区划	2024年限额	2024年余额
十堰市	544.27	523.48
其中：丹江口市	63.29	61.25

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	-
2年期	-
3年期	-
5年期	-
7年期	-
10年期	3.53
15年期	0.50
20年期	7.90
30年期	2.85

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于南水北调中线核心水源区农业灌溉发展项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位丹江口市水利和湖泊局提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的南水北调中线核心水

源区农业灌溉发展项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.15，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，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

本项目建设地点：本次规划项目区位于丹江口市，主要涉及凉水河镇、牛河林区、土关垭镇、丁家营镇、习家店镇、蒿坪镇、石鼓镇七个乡镇。

主要建设内容：工程项目主要有渠首工程、输配水工程、用水量测及信息化三大内容。主要工程内容包括：新建水泵21座、蓄水池37座，维修水泵3座、蓄水池19座，维修加固塘堰10座；新建输水管道409.98km；新建量测设施141套及配套信息化设施。

项目建设期25个月，2023年12月至2025年12月。

（二）投资估算

根据本项目初设批复，本项目总投资20,298.13万元，调整建设期利息及发行兑付费用后本项目总投资20,499.17万元，其中：建筑工程11,812.08万元，占比57.62%；机电设备购置及安装工程3,647.63万元，占比17.80%；金属结构设备购置及安装工程977.83万元，占比4.77%；临时工程310.34万元，占比1.51%；独立费2,184.11万元，占比10.66%；基本预备费946.60万元，占比4.62%；建设征地移民补偿185.43万元，占比0.90%；水土保持工程124.47万元，占比0.61%；环境保护工程109.65万元，占比0.53%；建设期利息 185.73万元，占比0.91%；债券发行兑

付费用15.30万元，占比0.07%。项目建设成本估算情况如下：

建设项目投资估算表

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
			资本金	其中:专项债券用于资本金			
一	**工程部分投资**	**18,931.99**	**3,631.99**	**-**	**15,300.00**		
1	**建筑工程**	**11,812.08**	**2,412.08**	**-**	**9,400.00**		
1.1	凉水河镇片区	2,381.88	381.88		2,000.00		
1.2	牛河林区片区	1,426.69	326.69		1,100.00		
1.3	土关垭镇片区	284.87	84.87		200.00		
1.4	丁家营镇片区	1,354.47	1,254.47		100.00		
1.5	习家店镇、蒿坪镇、石鼓镇片区	6,364.17	364.17		6,000.00		
2	**机电设备及安装工程**	**3,647.63**	**307.63**	**-**	**3,340.00**		
2.1	凉水河镇片区	427.04	27.04		400.00		
2.2	牛河林区片区	986.18	86.18		900.00		
2.3	土关垭镇片区	43.39	3.39		40.00		
2.4	丁家营镇片区	358.64	58.64		300.00		
2.5	习家店镇、蒿坪镇、石鼓镇片区	1,832.38	132.38		1,700.00		
3	**金属结构设备及安装工程**	**977.83**	**118.83**		**859.00**		
3.1	凉水河镇片区	201.09	51.09		150.00		
3.2	牛河林区片区	136.41	36.41		100.00		
3.3	土关垭镇片区	9.81	0.81		9.00		
3.4	丁家营镇片区	113.90	13.90		100.00		
3.5	习家店镇、蒿坪镇、石鼓镇片区	516.62	16.62		500.00		
4	**临时工程**	**310.34**	**70.34**		**240.00**		
4.1	凉水河镇片区	74.43	24.43		50.00		
4.2	牛河林区片区	72.33	22.33		50.00		
4.3	土关垭镇片区	38.95	8.95		30.00		
4.4	丁家营镇片区	56.10	6.10		50.00		
4.5	习家店镇、蒿坪镇、石鼓镇片	68.53	8.53		60.00		

	区						
5	独立费用	2,184.11	723.11		1,461.00		
二	基本预备费	946.60	946.60				
三	静态总投资	19,878.59	4,578.59		15,300.00		
四	建设征地移民补偿投资	185.43	185.43				
五	水土保持工程投资	124.47	124.47				
六	环境保护工程投资	109.65	109.65				
七	建设期利息	185.73	185.73				
八	债券发行兑付费用	15.30	15.30				
九	项目总投资	20,499.17	5,199.17		15,300.00		

（三）资金筹措

本项目总投资 20,499.17 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 5,199.17 万元、发行专项债券融资 15,300.00 万元，其中 2023 年已发行 2,300.00 万元、2025 年计划发行 13,000.00 万元。

（四）债券应还本付息情况

1.已发行专项债券情况

2023 年已发行专项债券 2,300.00 万元，债券全称 2023 年湖北省政府专项债券（二十期），发行期限 20 年，发行利率 3.23%，每半年付息一次，分期还本，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。本项目于 2023 年 2 月发行政府专项债券 5,000.00 万元，后期调整 2,700.00 万元至其他项目，实际发行 2,300.00 万元，调整部分债券金额产生的利息由接收单位支付。应还本付息情况如下：

已发行专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2023 年	-	2,300.00		2,300.00	37.15	37.15

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2024 年	2,300.00			2,300.00	74.29	74.29
2025 年	2,300.00			2,300.00	74.29	74.29
2026 年	2,300.00			2,300.00	74.29	74.29
2027 年	2,300.00			2,300.00	74.29	74.29
2028 年	2,300.00			2,300.00	74.29	74.29
2029 年	2,300.00			2,300.00	74.29	74.29
2030 年	2,300.00			2,300.00	74.29	74.29
2031 年	2,300.00			2,300.00	74.29	74.29
2032 年	2,300.00			2,300.00	74.29	74.29
2033 年	2,300.00			2,300.00	74.29	74.29
2034 年	2,300.00		230.00	2,070.00	70.58	300.58
2035 年	2,070.00		230.00	1,840.00	63.15	293.15
2036 年	1,840.00		230.00	1,610.00	55.72	285.72
2037 年	1,610.00		230.00	1,380.00	48.29	278.29
2038 年	1,380.00		230.00	1,150.00	40.86	270.86
2039 年	1,150.00		230.00	920.00	33.43	263.43
2040 年	920.00		230.00	690.00	26.00	256.00
2041 年	690.00		230.00	460.00	18.57	248.57
2042 年	460.00		230.00	230.00	11.14	241.14
2043 年	230.00		230.00	-	3.71	233.71
合计	——	**2,300.00**	**2,300.00**	——	**1,151.50**	**3,451.50**

2.拟专项债券情况

2025 年计划发行专项债券 13,000.00 万元，期限为 30 年。假设按照 2025 年 6 月 25 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券（三十二期）的 1.1 倍作为本项目发行债券的测算利率，即本项目 30 年期专项债券测算利率为 2.24%。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%。应还本付息情况如下：

拟发行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
2025 年	-	13,000.00		13,000.00	-	-
2026 年	13,000.00			13,000.00	291.20	291.20
2027 年	13,000.00			13,000.00	291.20	291.20
2028 年	13,000.00			13,000.00	291.20	291.20
2029 年	13,000.00			13,000.00	291.20	291.20
2030 年	13,000.00			13,000.00	291.20	291.20
2031 年	13,000.00			13,000.00	291.20	291.20
2032 年	13,000.00			13,000.00	291.20	291.20
2033 年	13,000.00			13,000.00	291.20	291.20
2034 年	13,000.00			13,000.00	291.20	291.20
2035 年	13,000.00		-	13,000.00	291.20	291.20
2036 年	13,000.00		650.00	12,350.00	291.20	941.20
2037 年	12,350.00		650.00	11,700.00	276.64	926.64
2038 年	11,700.00		650.00	11,050.00	262.08	912.08
2039 年	11,050.00		650.00	10,400.00	247.52	897.52
2040 年	10,400.00		650.00	9,750.00	232.96	882.96
2041 年	9,750.00		650.00	9,100.00	218.40	868.40
2042 年	9,100.00		650.00	8,450.00	203.84	853.84
2043 年	8,450.00		650.00	7,800.00	189.28	839.28
2044 年	7,800.00		650.00	7,150.00	174.72	824.72
2045 年	7,150.00		650.00	6,500.00	160.16	810.16
2046 年	6,500.00		650.00	5,850.00	145.60	795.60
2047 年	5,850.00		650.00	5,200.00	131.04	781.04
2048 年	5,200.00		650.00	4,550.00	116.48	766.48
2049 年	4,550.00		650.00	3,900.00	101.92	751.92
2050 年	3,900.00		650.00	3,250.00	87.36	737.36
2051 年	3,250.00		650.00	2,600.00	72.80	722.80
2052 年	2,600.00		650.00	1,950.00	58.24	708.24

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
2053 年	1,950.00		650.00	1,300.00	43.68	693.68
2054 年	1,300.00		650.00	650.00	29.12	679.12
2055 年	650.00		650.00	-	14.56	664.56
合计	——	**13,000.00**	**13,000.00**	——	**5,969.60**	**18,969.60**

3.发行专项债券情况

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
2023 年	-	2,300.00	-	2,300.00	37.15	37.15
2024 年	2,300.00	-	-	2,300.00	74.29	74.29
2025 年	2,300.00	13,000.00	-	15,300.00	74.29	74.29
2026 年	15,300.00	-	-	15,300.00	365.49	365.49
2027 年	15,300.00	-	-	15,300.00	365.49	365.49
2028 年	15,300.00	-	-	15,300.00	365.49	365.49
2029 年	15,300.00	-	-	15,300.00	365.49	365.49
2030 年	15,300.00	-	-	15,300.00	365.49	365.49
2031 年	15,300.00	-	-	15,300.00	365.49	365.49
2032 年	15,300.00	-	-	15,300.00	365.49	365.49
2033 年	15,300.00	-	-	15,300.00	365.49	365.49
2034 年	15,300.00	-	230.00	15,070.00	361.78	591.78
2035 年	15,070.00	-	230.00	14,840.00	354.35	584.35
2036 年	14,840.00	-	880.00	13,960.00	346.92	1,226.92
2037 年	13,960.00	-	880.00	13,080.00	324.93	1,204.93
2038 年	13,080.00	-	880.00	12,200.00	302.94	1,182.94
2039 年	12,200.00	-	880.00	11,320.00	280.95	1,160.95
2040 年	11,320.00	-	880.00	10,440.00	258.96	1,138.96
2041 年	10,440.00	-	880.00	9,560.00	236.97	1,116.97
2042 年	9,560.00	-	880.00	8,680.00	214.98	1,094.98
2043 年	8,680.00	-	880.00	7,800.00	192.99	1,072.99

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
2044 年	7,800.00		650.00	7,150.00	174.72	824.72
2045 年	7,150.00		650.00	6,500.00	160.16	810.16
2046 年	6,500.00		650.00	5,850.00	145.60	795.60
2047 年	5,850.00		650.00	5,200.00	131.04	781.04
2048 年	5,200.00		650.00	4,550.00	116.48	766.48
2049 年	4,550.00		650.00	3,900.00	101.92	751.92
2050 年	3,900.00		650.00	3,250.00	87.36	737.36
2051 年	3,250.00		650.00	2,600.00	72.80	722.80
2052 年	2,600.00		650.00	1,950.00	58.24	708.24
2053 年	1,950.00		650.00	1,300.00	43.68	693.68
2054 年	1,300.00		650.00	650.00	29.12	679.12
2055 年	650.00		650.00	-	14.56	664.56
合计	——	**15,300.00**	**15,300.00**	——	**7,121.10**	**22,421.10**

（五）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。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

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
南水北调中线核心水源区农业灌溉发展项目	25,798.72	22,421.10	15,300.00	1.15

（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，当项目运营收益、债券利率在±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。

压力测试表

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	1.04	1.09	1.15	1.21	1.27
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.17	1.15	1.13	1.12

（七）项目资金稳定性

南水北调中线核心水源区农业灌溉发展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，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为25,798.72万元，且在2055年债券本金偿还后仍有3,563.35万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。由于宏观经济环境和国家经济政策的变动，引起债务资本市场利率波动，对财务成本造成影响，进而将影响项目投资收益的平衡，但通过严格使用用途、加强财务管理、控制项目融资平衡风险等措施，项目收益整体风险是可控的。

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为农林水利—水利。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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，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，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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25,798.72万元，对债券的本息覆盖倍数为1.15，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有3,563.35万元的期末结余。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。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.生活用水供水收入	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**
日供水量（万立方米）	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52
天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
不含税供水价格（元/立方米）	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85
2.农业灌溉用水收入	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**
年需水量（万立方米）	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00
不含税供水价格（元/立方米）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
增值税销项税								
含税营业收入	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**
增值税销项税额	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**
不含税营业收入	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.生活用水供水收入	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**
日供水量（万立方米）	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52
天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
不含税供水价格（元/立方米）	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85
2.农业灌溉用水收入	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**

项目 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
年需水量（万立方米）	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00
不含税供水价格（元/立方米）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
增值税销项税								
含税营业收入	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**
增值税销项税额	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**
不含税营业收入	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**

（续）

项目 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1.生活用水供水收入	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**
日供水量（万立方米）	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52
天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
不含税供水价格（元/立方米）	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增值税销项税	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85
2.农业灌溉用水收入	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**
年需水量（万立方米）	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00
不含税供水价格（元/立方米）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
增值税销项税								
含税营业收入	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**
增值税销项税额	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**
不含税营业收入	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**

（续）

项目 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1.生活用水供水收入	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**1,220.56**	**611.95**	**36,008.19**
日供水量（万立方米）	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	
天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	183.00	

项目　年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
不含税供水价格（元/立方米）	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	
负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
增值税销项税	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	55.08	3,240.73
2.农业灌溉用水收入	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**603.50**	**301.75**	**17,803.25**
年需水量（万立方米）	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	3,550.00	1,775.00	
不含税供水价格（元/立方米）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
增值税销项税							-
含税营业收入	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**1,933.91**	**968.78**	**57,052.17**
增值税销项税额	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**109.85**	**55.08**	**3,240.73**
不含税营业收入	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**1,824.06**	**913.70**	**53,811.44**

说明：

本项目收入主要来源于生活用水供水收入和农业灌溉用水收入。本项目工程建设期为 2023 年 12 月—2025 年 12 月，2026 年 1 月开始投入运营，因债券于 2055 年到期还本，本次收益测算以 2026 年 1 月—2055 年 6 月为测算期。

（1）生活用水供水收入

设计供水规模：根据本项目初设报告第 72 页，生活用水年供水量为 554.8 万 m^3，则生活用水日供水量为 1.52 万 m^3/d。

（3）生活供水量

农村生活用水功能的有大柏河水库、金桩堰水库、黄莺水库、白石河水库等，用水定额根据《2021 年丹江口市水资源公报》拟定的丹江口市农村居民用水量定额采用 95 升/日·人，经计算可得现状年城镇供水量为 554.8 万 m^3。

72

表 4.20　　项目区现状年生活供水量成果表

序号	乡镇	供水单位	供水水源	日供水量（m^3/d）	全年供水量（万 m^3/a）
1	习家店镇	金桩堰水厂	金桩堰水库	1300	47.45
		大柏河水厂	大柏河水库	2400	87.6
2	蒿坪镇	蒿坪黄莺水厂	黄莺水库	1500	54.75
3	石鼓镇	石鼓水厂	白石河水库	2200	80.3
4	凉水河镇	凉水河水厂	白石河水库、太极峡水库（1#、2#坝）	2200	80.3
5	牛河林区	牛河水厂	丹江口水库	3100	113.15
6	丁家营镇	丁家营水厂	浪河水库	2500	91.25

供水价格：依据《湖北省农村供水管理办法》《湖北省供水定价成本监审办法》的有关规定，农村供水价格按照“补偿成本、合理收益、节约用水、公平负担的原则”的原则，经征求价格主管部门同意，并参考供水价格听证会代表意见后确定。参考本项目涉及区域石鼓镇《关于石鼓自来水的定价成本监审报告》结果（http://www.djk.gov.cn/xxgk/bmxzdh/zfbm/fgj_76958/zfxxgk_83736/fdzdgk_1/xzsyxsf/202112/t20211221_3432141.shtml）：核定石鼓镇自来水单位定价成本为2.75元/立方米。故本项目生活用水供水价格按照不含税2.75元/立方米计算，运营期内保持不变。秉持谨慎性原则，项目运营期内负荷率按照80%计算。一年按365天计算。

（2）农业灌溉用水收入

设计供水规模：根据本项目初设报告第 72 页，农业灌溉用水年供水量为 3,550 万立方米。

（1）农业灌溉用水量

灌溉需水量与项目区的灌溉面积、作物及作物灌溉制度有关，用灌溉面积乘以现状年综合灌溉定额除以灌溉水利用系数可以求得。

灌溉水利用系数：现状采用 0.549。

85%保证率综合灌溉定额：234.28m^3/亩。

灌溉面积：项目区现状有效灌溉面积为 8.32 万亩。

85%保证率农业灌溉需水量：3550 万 m^3。

供水价格：因丹江口市未制定相关管理办法，故参考十堰市房县发展和改革局《关于制定农业供水价格的通知》（房发改字〔2020〕128 号）：全县农业供水价格实行分类、分档管理，考虑到当前我县实际情况难以细化分类定价，采取综合水价的方式制定价格：基础计量水价为 0.2 元/m^3，对超定额或超水权用水实行累进加价。具体标准为：定额以内的水量为第一级水量，按计量水价 0.2 元/m^3执行；超定额但不高于定额 50%（含）为第二级水量，在计量水价基础上加价 50%按 0.3 元/m^3执行；超定额 50%以上的水量为第三级水量，在计量水价基础上加价 100%按 0.4 元/m^3执行。本项目按照基础计量水价 0.20 元/m^3计算，运营期内保持不变。秉持谨慎性原则，项目运营期内负荷率按照 85%计算。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、不含税运行成本	**448.25**	**448.25**	**452.06**	**465.69**	**465.69**	**469.68**	**483.99**	**483.99**
1.工资及福利费	136.80	136.80	136.80	143.64	143.64	143.64	150.82	150.82
2.修理费	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44
3.外购材料费	69.23	69.23	72.69	72.69	72.69	76.32	76.32	76.32
4.燃料及动力费	111.03	111.03	111.03	116.58	116.58	116.58	122.41	122.41
5.管理费用及其他	40.75	40.75	41.10	42.34	42.34	42.70	44.00	44.00
6.设备更新改造费用	-	-	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	**804.50**	**804.50**	**804.50**	**804.50**	**804.50**	**804.50**	**804.50**	**804.50**
三、长期待摊费	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
四、财务费用	**365.49**	**365.49**	**365.49**	**365.49**	**365.49**	**365.49**	**365.49**	**365.49**
总成本费用合计	**1,618.24**	**1,618.24**	**1,622.05**	**1,635.68**	**1,635.68**	**1,639.67**	**1,653.98**	**1,653.98**
其中付现成本（不含进项税）	**448.25**	**448.25**	**452.06**	**465.69**	**465.69**	**469.68**	**483.99**	**483.99**
其中付现成本（含进项税）	**475.38**	**475.38**	**479.64**	**493.77**	**493.77**	**498.23**	**513.07**	**513.07**

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、不含税运行成本	**488.19**	**503.22**	**912.55**	**916.96**	**932.74**	**932.74**	**937.37**	**953.94**
1.工资及福利费	150.82	158.36	158.36	158.36	166.28	166.28	166.28	174.59
2.修理费	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44
3.外购材料费	80.14	80.14	80.14	84.15	84.15	84.15	88.36	88.36
4.燃料及动力费	122.41	128.53	128.53	128.53	134.96	134.96	134.96	141.71
5.管理费用及其他	44.38	45.75	45.75	46.15	47.58	47.58	48.00	49.51
6.设备更新改造费用	-	-	409.33	409.33	409.33	409.33	409.33	409.33
二、固定资产折旧费	**804.50**	**804.46**	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**415.63**
三、长期待摊费	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
四、财务费用	**361.78**	**354.35**	**346.92**	**324.93**	**302.94**	**280.95**	**258.96**	**236.97**
总成本费用合计	**1,654.47**	**1,662.03**	**1,675.10**	**1,657.52**	**1,651.31**	**1,629.32**	**1,611.96**	**1,606.54**
其中付现成本(不含进项税)	**488.19**	**503.22**	**912.55**	**916.96**	**932.74**	**932.74**	**937.37**	**953.94**
其中付现成本（含进项税）	**517.76**	**533.35**	**995.89**	**1,000.82**	**1,017.18**	**1,017.18**	**1,022.36**	**1,039.53**

（续）

项目 \ 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、不含税运行成本	**953.94**	**958.80**	**976.20**	**976.20**	**976.20**	**991.40**	**991.40**	**991.40**
1.工资及福利费	174.59	174.59	183.32	183.32	183.32	192.49	192.49	192.49
2.修理费	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44
3.外购材料费	88.36	92.78	92.78	92.78	92.78	97.42	97.42	97.42

项目 \ 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
4.燃料及动力费	141.71	141.71	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80
5.管理费用及其他	49.51	49.95	51.53	51.53	51.53	52.92	52.92	52.92
6.设备更新改造费用	409.33	409.33	409.33	409.33	409.33	409.33	409.33	409.33
二、固定资产折旧费	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**415.63**
三、长期待摊费	-	-	-	-	-	-	-	-
四、财务费用	**214.98**	**192.99**	**174.72**	**160.16**	**145.60**	**131.04**	**116.48**	**101.92**
总成本费用合计	**1,584.55**	**1,567.42**	**1,566.55**	**1,551.99**	**1,537.43**	**1,538.07**	**1,523.51**	**1,508.95**
其中付现成本(不含进项税)	**953.94**	**958.80**	**976.20**	**976.20**	**976.20**	**991.40**	**991.40**	**991.40**
其中付现成本（含进项税）	**1,039.53**	**1,044.97**	**1,063.01**	**1,063.01**	**1,063.01**	**1,078.81**	**1,078.81**	**1,078.81**

（续）

项目 \ 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、不含税运行成本	**1,007.33**	**1,007.33**	**1,007.33**	**1,024.08**	**1,024.08**	**512.04**	**23,693.04**
1.工资及福利费	202.11	202.11	202.11	212.22	212.22	106.11	5,055.78
2.修理费	90.44	90.44	90.44	90.44	90.44	45.22	2,667.98
3.外购材料费	102.29	102.29	102.29	107.40	107.40	53.70	2,582.19
4.燃料及动力费	148.80	148.80	148.80	148.80	148.80	74.40	3,976.86
5.管理费用及其他	54.36	54.36	54.36	55.89	55.89	27.94	1,428.29
6.设备更新改造费用	409.33	409.33	409.33	409.33	409.33	204.67	7,981.94
二、固定资产折旧费	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**415.63**	**207.82**	**16,149.75**
三、长期待摊费	-	-	-	-	-	-	-
四、财务费用	**87.36**	**72.80**	**58.24**	**43.68**	**29.12**	**14.56**	**6,935.37**
总成本费用合计	**1,510.32**	**1,495.76**	**1,481.20**	**1,483.39**	**1,468.83**	**734.42**	**46,778.16**
其中付现成本(不含进项税)	**1,007.33**	**1,007.33**	**1,007.33**	**1,024.08**	**1,024.08**	**512.04**	**23,693.04**
其中付现成本（含进项税）	**1,095.37**	**1,095.37**	**1,095.37**	**1,112.79**	**1,112.79**	**556.39**	**25,664.42**

说明：

项目年运营成本费用包括：工资及福利费、修理费、外购材料费、燃料及动力费、管理费用及其他、设备更新改造费用、固定资产折旧费、长期待摊费、财务费用。本项目年运营成本费用估算如下：

1.工资及福利费

本项目新增职工 15 人。根据《2024 年十堰统计年鉴》（http://www.shiyan.gov.cn/xxgk/xxgk_fdgk/qtzdgknr/data/tjnj/202505/t20250512_4737884.shtml），2021 至 2023 年在岗职工平均工资分别为 68698 元/年、71206 元/年、75802 元/年。本项目工资按 8 万元/年计算。职工福利费按总职工薪酬的 14%计算。结合十堰市未来年份消费价

格上升趋势（十堰市2020年至2024年全年CPI同比涨幅分别为2.7%、-0.2%、1.6%、0.3%、0.4%，则每3年滚动平均增长率为0.9%），基于谨慎性原则，每三年价格按5%增长。

2.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。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目工程静态总投资（18,087.03万元）的0.5%估算。

3.外购材料费

根据《丹江口市发展和改革局关于丹江口市清源供水有限公司供水价格成本监审报告》（http://www.djk.gov.cn/xxgk/fdzdgk/zdmsxx/szfw/202210/t20221026_3967301.shtml），审定供水量为1,228.45万m3，采购药剂共花费15.42元，由此推算药剂费可按每立方米水0.01元计。秉持谨慎性原则，本项目按照0.02元/立方米计算。结合十堰市未来年份消费价格上升趋势（十堰市2020年至2024年全年CPI同比涨幅分别为2.7%、-0.2%、1.6%、0.3%、0.4%，则每3年滚动平均增长率为0.9%），基于谨慎性原则，每三年价格按5%增长。

4.燃料及动力费

根据本项目初设报告，运营期年耗电量181.51万度。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表（1~10千伏）两部制每度0.6117元，该项目电价参照标准0.6117元/度计取。结合十堰市未来年份消费价格上升趋势（十堰市2020年至2024年全年CPI同比涨幅分别为2.7%、-0.2%、1.6%、0.3%、0.4%，则每3年滚动平均增长率为0.9%），基于谨慎性原则，每三年价格按5%增长。

5.管理费用及其他

管理费用及其他主要包含日常支出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》“供水篇”一财务分析P77，其费率可取8%～12%。本

项目管理费及其他取以上运营成本（不含水资源费）总和的10%，即：当年度管理费及其他=（当年度工资及福利费用+当年度外购材料费+当年度燃料及动力费＋当年度修理费）*10%。

6.设备更新改造费用

本项目不含税设备购置费用为4,093.33万元。设备从运营期第11年起，即2036年起进行设备更新，每年按照设备不含税原值10%更新，年更新费用409.33万元。

7.固定资产折旧费

新增固定资产折旧费按直线法，折旧年限30年，残值率5.00%测算，新增固定资产原值按不含税工程部分投资（剔除机电设备及安装工程及金属结构设备及安装工程）13,125.26万元计算，年折旧额415.63万元。

新增设备折旧费按直线法，折旧年限10年，残值率5.00%测算，新增设备原值按不含税机电设备及安装工程及金属结构设备及安装工程合计数4,093.33万元计算，年折旧额388.87万元。

8.长期待摊费

新增长期待摊费按直线法，摊销年限10年，无残值，新增原值按不含税预备费868.44万元计算，年摊销额86.84万元。

9.财务费用

发行专项债券利息。

附件三：税费估算表

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	2032 年	2033 年
增值税销项税	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85
增值税进项税	27.13	27.13	27.58	28.08	28.08	28.55	29.08	29.08
固定资产进项税	1,791.56							
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加(含地方教育费附加)	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-	-
水资源税	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07
税费合计	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
增值税销项税	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85
增值税进项税	29.57	30.13	83.34	83.86	84.44	84.44	84.99	85.59
固定资产进项税								
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加(含地方教育费附加)	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-	-
水资源税	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07
税费合计	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07

（续）

项目 \ 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
增值税销项税	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85
增值税进项税	85.59	86.17	86.81	86.81	86.81	87.41	87.41	87.41
固定资产进项税								
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-

项目 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
教育费附加(含地方教育费附加)	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
水资源税	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**
税费合计	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**

项目 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
增值税销项税	109.85	109.85	109.85	109.85	109.85	55.08	3,240.73
增值税进项税	88.04	88.04	88.04	88.71	88.71	44.35	1,971.15
固定资产进项税							1,791.56
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
水资源税	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**86.56**	**5,105.59**
税费合计	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**173.07**	**86.56**	**5,105.59**

（续）

说明：

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、水资源税；

增值税=销项税-进项税，其中：

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。

1.增值税

增值税进项税：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则），生活用水供水收入增值税税率 9%；根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）农业灌溉用水收入免征增值税。

运营期增值税进项税：修理费、燃料及动力费按照9%估算；外购材料费、设备更新改造费按照13%估算。

建设期留抵进项税：该项目建设期设备购置费增值税进项留抵税额按税率13%计算，工程费用、预备费增值税进项留抵税额按税率9%计算。

2.城市维护建设税：7%。

3.教育费附加（含地方教育费附加）：教育费附加3%，地方教育费附加2%。

4.水资源税：本项目收入按照居民生活用水计算，项目取水为地表水，根据《财政部 税务总局 水利部关于印发〈水资源税改革试点实施办法〉的通知》（财税〔2024〕28 号）、《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规〔2024〕5号），故本项目水资源税按城镇公共供水中地表水栏0.05元/立方米计算。年处理量按照年销售水量计算。

5.企业所得税按照应纳税所得额的25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06
减：不含税总成本费用	1,618.24	1,618.24	1,622.05	1,635.68	1,635.68	1,639.67	1,653.98	1,653.98
减：税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
减：水资源税	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07
利润总额	32.75	32.75	28.94	15.31	15.31	11.32	-2.99	-2.99
减：所得税（25%）	8.19	8.19	7.24	3.83	3.83	2.83	-	-
净利润	24.56	24.56	21.70	11.48	11.48	8.49	-2.99	-2.99

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
不含税营业收入	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06
减：不含税总成本费用	1,654.47	1,662.03	1,675.10	1,657.52	1,651.31	1,629.32	1,611.96	1,606.54
减：税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
减：水资源税	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07
利润总额	-3.48	-11.04	-24.11	-6.53	-0.32	21.67	39.03	44.45
减：所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	14.92
净利润	-3.48	-11.04	-24.11	-6.53	-0.32	21.67	39.03	29.53

（续）

项目 \ 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
不含税营业收入	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06
减：不含税总成本费用	1,584.55	1,567.42	1,566.55	1,551.99	1,537.43	1,538.07	1,523.51	1,508.95
减：税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
减：水资源税	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07
利润总额	66.44	83.57	84.44	99.00	113.56	112.92	127.48	142.04
减：所得税（25%）	16.61	20.89	21.11	24.75	28.39	28.23	31.87	35.51
净利润	49.83	62.68	63.33	74.25	85.17	84.69	95.61	106.53

（续）

项目 \ 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
不含税营业收入	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	1,824.06	913.70	53,811.44

项目 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
减：不含税总成本费用	1,510.32	1,495.76	1,481.20	1,483.39	1,468.83	734.42	46,778.16
减：税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
减：水资源税	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	86.56	5,105.59
利润总额	140.67	155.23	169.79	167.60	182.16	92.72	1,927.69
减：所得税（25%）	35.17	38.81	42.45	41.90	45.54	23.18	483.44
净利润	105.50	116.42	127.34	125.70	136.62	69.54	1,444.25

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	-	-	-	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91
经营活动现金流出	-	-	-	475.38	475.38	479.64	493.77
经营活动税费				181.26	181.26	180.31	176.90
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**1,277.27**	**1,277.27**	**1,273.96**	**1,263.24**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金	2,760.55	3,325.71	14,211.88				
投资活动现金净流量	**-2,760.55**	**-3,325.71**	**-14,211.88**				
三、融资活动产生的现金							
融资活动现金流入	2,800.00	3,400.00	14,299.17	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	500.00	3,400.00	1,299.17				
债券融资	2,300.00	-	13,000.00				
融资活动现金流出	39.45	74.29	87.29	365.49	365.49	365.49	365.49
支付利息	37.15	74.29	74.29	365.49	365.49	365.49	365.49
偿还本金	-	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费	2.30	-	13.00				
融资活动现金净流量	**2,760.55**	**3,325.71**	**14,211.88**	**-365.49**	**-365.49**	**-365.49**	**-365.49**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**911.78**	**911.78**	**908.47**	**897.75**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**911.78**	**1,823.56**	**2,732.03**	**3,629.78**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目 / 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						

项目　　年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
经营活动现金流入	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91
经营活动现金流出	493.77	498.23	513.07	513.07	517.76	533.35
经营活动税费	176.90	175.90	173.07	173.07	173.07	173.07
经营活动现金净流量	**1,263.24**	**1,259.78**	**1,247.77**	**1,247.77**	**1,243.08**	**1,227.49**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
融资活动现金流出	365.49	365.49	365.49	365.49	591.78	584.35
支付利息	365.49	365.49	365.49	365.49	361.78	354.35
偿还本金	-	-	-	-	230.00	230.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	**-365.49**	**-365.49**	**-365.49**	**-365.49**	**-591.78**	**-584.35**
四、本年现金净流量	**897.75**	**894.29**	**882.28**	**882.28**	**651.30**	**643.14**
五、本年累计现金净流量	**4,527.53**	**5,421.82**	**6,304.10**	**7,186.38**	**7,837.68**	**8,480.82**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91
经营活动现金流出	995.89	1,000.82	1,017.18	1,017.18	1,022.36	1,039.53	1,039.53
经营活动税费	173.07	173.07	173.07	173.07	173.07	187.99	189.68
经营活动现金净流量	**764.95**	**760.02**	**743.66**	**743.66**	**738.48**	**706.39**	**704.70**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金							
投资活动现金净流量							

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
三、融资活动产生的现金							
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）							
债券融资							
融资活动现金流出	1,226.92	1,204.93	1,182.94	1,160.95	1,138.96	1,116.97	1,094.98
支付利息	346.92	324.93	302.94	280.95	258.96	236.97	214.98
偿还本金	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00
债券发行手续费							
融资活动现金净流量	**-1,226.92**	**-1,204.93**	**-1,182.94**	**-1,160.95**	**-1,138.96**	**-1,116.97**	**-1,094.98**
四、本年现金净流量	**-461.97**	**-444.91**	**-439.28**	**-417.29**	**-400.48**	**-410.58**	**-390.28**
五、本年累计现金净流量	**8,018.85**	**7,573.94**	**7,134.66**	**6,717.37**	**6,316.89**	**5,906.31**	**5,516.03**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91
经营活动现金流出	1,044.97	1,063.01	1,063.01	1,063.01	1,078.81	1,078.81	1,078.81
经营活动税费	193.96	194.18	197.82	201.46	201.30	204.94	208.58
经营活动现金净流量	**694.98**	**676.72**	**673.08**	**669.44**	**653.80**	**650.16**	**646.52**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金							
投资活动现金净流量							
三、融资活动产生的现金							
融资活动现金流入							
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）							
债券融资							
融资活动现金流出	1,072.99	824.72	810.16	795.60	781.04	766.48	751.92
支付利息	192.99	174.72	160.16	145.60	131.04	116.48	101.92

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
偿还本金	880.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
债券发行手续费							
融资活动现金净流量	**-1,072.99**	**-824.72**	**-810.16**	**-795.60**	**-781.04**	**-766.48**	**-751.92**
四、本年现金净流量	**-378.01**	**-148.00**	**-137.08**	**-126.16**	**-127.24**	**-116.32**	**-105.40**
五、本年累计现金净流量	**5,138.02**	**4,990.02**	**4,852.94**	**4,726.78**	**4,599.54**	**4,483.22**	**4,377.82**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91	1,933.91	968.78	57,052.17
经营活动现金流出	1,095.37	1,095.37	1,095.37	1,112.79	1,112.79	556.39	25,664.42
经营活动税费	208.24	211.88	215.52	214.97	218.61	109.74	5,589.03
经营活动现金净流量	**630.30**	**626.66**	**623.02**	**606.15**	**602.51**	**302.65**	**25,798.72**
二、投资活动产生的现金							-
购建固定资产所支付的现金							20,298.14
投资活动现金净流量							**-20,298.14**
三、融资活动产生的现金							-
融资活动现金流入							20,499.17
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）							5,199.17
债券融资							15,300.00
融资活动现金流出	737.36	722.80	708.24	693.68	679.12	664.56	22,436.40
支付利息	87.36	72.80	58.24	43.68	29.12	14.56	7,121.10
偿还本金	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	15,300.00
债券发行手续费							15.30
融资活动现金净流量	**-737.36**	**-722.80**	**-708.24**	**-693.68**	**-679.12**	**-664.56**	**-1,937.23**
四、本年现金净流量	**-107.06**	**-96.14**	**-85.22**	**-87.53**	**-76.61**	**-361.91**	**3,563.35**

项目　　年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
五、本年累计现金净流量	4,270.76	4,174.62	4,089.40	4,001.87	3,925.26	3,563.35	
六、本息覆盖倍数							1.15

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区万松街道 CBD 楚世家崇章中心 11、12 栋 11 号楼 12 层 1201-6 号

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46 号

批准执业日期：2022 年 11 月 25 日

证书序号：5005045

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：湖北省财政厅

二〇二四 年 七 月 九 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本） 1 - 1

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　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（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：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（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）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区万松街道CBD楚世家崇章中心11、12栋11号楼12层1201-6号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2024 年 7 月 8 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制

咸安区农产品集采集散三级物流体系建设项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0117 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 5
（一）项目概况 6
（二）投资估算 6
（三）资金筹措 6
（四）债券应还本付息情况 9
（五）项目资金充足性 9
（六）压力测试 11
（七）项目资金稳定性 11
三、风险分析 12
四、评价结论 12
附件一：项目收入明细表 14
附件二：成本费用明细表 22
附件三：税费估算表 26
附件四：利润估算表 29
附件五：债券存续期现金流估算表 31

咸安区农产品集采集散三级物流体系建设项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0117 号

咸宁市咸安区交通运输局：

我们接受委托，对咸安区农产品集采集散三级物流体系建设项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

一、区域概况

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	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,875.57	1,819.20	1,944.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,366.00	40,361.00	42,145.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,017.00	21,609.00	22,867.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	152.17	169.82	180.12
4.1 一般公共预算收入	96.03	106.97	115
其中：地方税收收入	69.12	77.89	80.31
非税收入	26.91	29.08	35.37
4.2 政府性基金收入	69.63	81.31	69.9
其中：国有土地使用权出让收入	61.81	72.48	60.2
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	1.27	3.17	3.12
5.地方财政总支出	434.14	420.96	487.23
5.1 一般公共预算支出	304.69	315.57	370.33
5.2 政府性基金支出	129.45	105.39	116.9
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	45.15	54.89	48.08
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	68.12	36.57	46.63

2.咸安区

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。

全年人均地区生产总值为102832元，按可比价格计算，比上年增长5.9%。全年居民消费价格比上年上涨0.4%。全年新登记经营主体178.47万户，比上年增长11.0%。全省经营主体达到920.70万户，增长10.6%。

咸安区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	447	453.52	470
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43200	46250	48378
3.农村居民人均可支配收入（元）	22200	23693	25044
4.地方财政总收入	73.03	72.81	89.76
4.1地方公共预算收入	49	58.25	63.58
4.2政府性基金收入	24.03	14.56	26.18
5.地方财政总支出	73.03	72.81	89.76
5.1一般公共预算支出	49	58.25	63.58
5.2政府性基金支出	24.03	14.56	26.18

3.专项债务情况

截至2024年12月末咸宁市地方政府专项债务地区分布、债务限额、

债务余额、期限结构明细如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024年限额	2024年余额
咸宁市	375.82	358.22
其中：咸安区	51.86	49.30

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1-3年期	0.90
5-10年期	17.04
11-15年期	20.48
16-20年期	8.42
21-30年期	2.45

二、评价分析

根据中央最新新增专项债券资金投向领域，基于咸安区农产品集采集散三级物流体系建设项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清

单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位咸宁市咸安区交通运输局提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的咸安区农产品集采集散三级物流体系建设项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.15，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，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

本项目建设地点位于咸安区辖区内。

建设内容及规模:拟建的咸安区农产品集采集散三级物流体系项目规划总用地面积50000㎡（约75亩），总建筑面积47500㎡。建设内容主要包括:

（1）新建特色农副产品批发中心1处，建筑面积12500㎡，内设农贸批发市场、餐饮、停车场、充电桩等相关附属设施。

（2）新建各乡镇农副产品集散站10处，建筑面积均为3500㎡，内设冷链库、检验检疫中心、停车场等相关附属设施。

（3）改造各乡镇、城区间农副产品集散运输连接线约200公里。

本项目建设期36个月，2025年11月开工，2028年10月完工。

（二）投资估算

根据《区发展和改革局关于咸安区农产品集采集散三级物流体系建设

项目初步设计的批复》（咸安发改审批字〔2025〕264号），项目总投资为41,967.65.00万元，其中静态总投资为40,722.65万元，经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资为42,068.65万元，其中工程费用36,837.57万元，占比87.57%，工程建设其他费用1,945.90万元，占比4.62%；预备费1,939.18万元，占比4.61%；静态总投资40,722.65万元；据最新测算,建设期利息1,326.00万元,占比3.15%,债券发行费用20.00万元，占比0.05%。投资估算如下：

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
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	36,837.57	16,837.57	-	20,000.00		-
（一）	特色农副产品批发中心	4,796.80	2,536.80	-	2,260.00		-
1	建筑工程	3,512.08	1,712.08	-	1,800.00		-
1.1	主体结构及基础	1,298.74	98.74		1,200.00		-
1.2	装饰装修(含外立面装饰)	1,234.82	634.82		600.00		-
1.3	室内安装工程	978.52	978.52	-	-		
1.3.1	强电及照明工程	161.22	161.22				
1.3.2	给排水工程	143.22	143.22				
1.3.3	弱电工程	40.54	40.54				
1.3.4	消防工程	100.50	100.50				
1.3.5	通风排烟工程	405.39	405.39				
1.3.6	抗震支架	127.65	127.65				
2	室外工程	777.33	777.33	-	-		
2.1	场地平整	4.33	4.33				
2.2	生态治理工程	9.68	9.68				
2.3	室外道路及广场	255.55	255.55				

2.4	停车场	168.18	168.18				
2.5	围墙	38.24	38.24				
2.6	出入口大门	24.16	24.16				
2.7	室外给水工程	43.39	43.39				
2.8	室外雨污排水工程	92.11	92.11				
2.9	室外电气工程	103.85	103.85				
2.10	室外消防工程	19.98	19.98				
2.11	室外环卫工程	17.86	17.86				
3	**设备工程**	**507.39**	**47.39**	**-**	**460.00**		
3.1	新能源充电桩	370.03	20.03		350.00		
3.2	智能云停车系统	20.00	-		20.00		
3.3	监控系统	20.00	-		20.00		
3.4	变配电工程	97.36	27.36		70.00		
（二）	**农副产品集散站**	**11,853.37**	**7,113.37**	**-**	**4,740.00**		
1	**建筑工程**	**9,684.39**	**5,874.39**	**-**	**3,810.00**		
1.1	**主体结构及基础**	**3,486.83**	**486.83**		**3,000.00**		
1.2	**装饰装修(含外立面装饰)**	**3,457.47**	**2,647.47**		**810.00**		
1.3	**室内安装工程**	**2,740.09**	**2,740.09**	**-**	**-**		
1.3.1	强电及照明工程	451.42	451.42				
1.3.2	给排水工程	401.26	401.26				
1.3.3	弱电工程	113.50	113.50				
1.3.4	消防工程	281.40	281.40				
1.3.5	通风排烟工程	1,135.10	1,135.10				
1.3.6	抗震支架	357.41	357.41				
2	**室外工程**	**1,032.19**	**1,032.19**	**-**	**-**		
2.1	场地平整	6.74	6.74				
2.2	生态治理工程	10.78	10.78				
2.3	室外道路及广场	268.17	268.17				
2.4	停车场	140.04	140.04				
2.5	围墙	73.03	73.03				
2.6	出入口大门	241.42	241.42				
2.7	室外给水工程	46.49	46.49				
2.8	室外雨污排水工程	98.63	98.63				
2.9	室外电气工程	107.97	107.97				
2.10	室外消防工程	21.07	21.07				
2.11	室外环卫工程	17.85	17.85				
3	**设备工程**	**1,136.79**	**206.79**	**-**	**930.00**		
3.1	新能源充电桩	314.53	14.53		300.00		
3.2	智能云停车系统	200.00	50.00		150.00		

3.3	检测设备	120.00	20.00		100.00		
3.4	监控系统	200.00	100.00		100.00		
3.5	变配电工程	302.26	22.26		280.00		
（三）	**集散运输连接线改造**	**20,187.40**	**7,187.40**	**-**	**13,000.00**		
1	集散运输连接线改造	20,187.40	7,187.40		13,000.00		
二	**工程建设其他费用**	**1,945.90**	**1,945.90**		**-**		
1	建设管理费	692.40	692.40				
2	项目前期工作咨询费	34.15	34.15				
3	工程勘察费设计费	655.86	655.86				
4	场地准备及临时设施费	132.76	132.76				
5	工程保险费	110.51	110.51				
6	水土保持费	36.38	36.38				
7	环境影响咨询服务费	11.53	11.53				
8	建设项目社会稳定风险评估费	10.50	10.50				
9	造价咨询服务	190.82	190.82				
10	第三方检测费	70.99	70.99				
三	**预备费**	**1,939.18**	**1,939.18**				**-**
四	**静态总投资**	**40,722.65**	**20,722.65**		**20,000.00**		**-**
五	**建设期利息**	**1,326.00**	**1,326.00**				**-**
六	**债券发行费用**	**20.00**	**20.00**				**-**
七	**项目总投资**	**42,068.65**	**22,068.65**		**20,000.00**		**-**

（三）资金筹措

项目投资总额42,068.65万元，资金筹措方式为自筹资金 22,068.65万元；发行专项债券融资20,000.00万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目拟发行专项债券20,000.00万元，债券期限均为30年，假设按照2025年4月17日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券（二十五期)相同期限债券票面利率的1.1倍测算,即30年期专项债券发行利率为2.34%。每半年支付一次利息，第11-30年每年等额偿还发行金额5%。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
2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	-	-
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	468.00	468.00
2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	468.00	468.00
2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	468.00	468.00
2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	468.00	468.00
2030 年	20,000.00	-	-	20,000.00	468.00	468.00
2031 年	20,000.00	-	-	20,000.00	468.00	468.00
2032 年	20,000.00	-	-	20,000.00	468.00	468.00
2033 年	20,000.00	-	-	20,000.00	468.00	468.00
2034 年	20,000.00	-	-	20,000.00	468.00	468.00
2035 年	20,000.00	-	-	20,000.00	468.00	468.00
2036 年	20,000.00	-	1,000.00	19,000.00	468.00	1,468.00
2037 年	19,000.00	-	1,000.00	18,000.00	444.60	1,444.60
2038 年	18,000.00	-	1,000.00	17,000.00	421.20	1,421.20
2039 年	17,000.00	-	1,000.00	16,000.00	397.80	1,397.80
2040 年	16,000.00	-	1,000.00	15,000.00	374.40	1,374.40
2041 年	15,000.00	-	1,000.00	14,000.00	351.00	1,351.00
2042 年	14,000.00	-	1,000.00	13,000.00	327.60	1,327.60
2043 年	13,000.00	-	1,000.00	12,000.00	304.20	1,304.20
2044 年	12,000.00	-	1,000.00	11,000.00	280.80	1,280.80
2045 年	11,000.00	-	1,000.00	10,000.00	257.40	1,257.40
2046 年	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	234.00	1,234.00
2047 年	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	210.60	1,210.60
2048 年	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	187.20	1,187.20
2049 年	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	163.80	1,163.80
2050 年	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	140.40	1,140.40
2051 年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	117.00	1,117.00
2052 年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	93.60	1,093.60
2053 年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	70.20	1,070.20

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
2054 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	46.80	1,046.80
2055 年	1,000.00	-	1,000.00	-	23.40	1,023.40
合计	——	**20,000.00**	**20,000.00**	——	**9,594.00**	**29,594.00**

（五）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。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

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
咸安区农产品集采集散三级物流体系建设项目	34,094.25	29,594.00	20,000.00	1.15

（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，当项目运营收益、债券利率在±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。

压力测试表

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	1.04	1.09	1.15	1.21	1.27
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.17	1.15	1.13	1.12

（七）项目资金稳定性

咸安区农产品集采集散三级物流体系建设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，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为34,094.25万元，且在2055年债券本金偿还后仍有5,826.25万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。由于宏观经济环境和国家经济政策的变动，引起债务资本市场利率波动，对财务成本造成影响，进而将影响项目投资收益的平衡，但通过严格使用用途、加强财务管理、控制项目融资平衡风险等措施，项目收益整体风险是可控的。

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为城乡冷链等物流基础设施—农产品批发市场。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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，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，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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34,094.25万元，对债券的本息覆盖倍数为1.15，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有5,826.25万元的期末结余。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。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.租赁收入	**89.91**	**616.49**	**693.55**	**723.80**	**723.80**	**723.80**	**755.48**	**755.48**
1.1 农副产品批发中心租赁收入	**35.97**	**246.62**	**277.45**	**289.55**	**289.55**	**289.55**	**302.18**	**302.18**
可租赁面积（㎡）	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
租赁单价（元/㎡/月）	25.69	25.69	25.69	26.81	26.81	26.81	27.98	27.98
出租比例（%）	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额	3.24	22.20	24.97	26.06	26.06	26.06	27.20	27.20
1.2 农副产品集散站租赁收入	**53.94**	**369.87**	**416.10**	**434.25**	**434.25**	**434.25**	**453.30**	**453.30**
可租赁面积（㎡）	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
租赁单价（元/㎡/月）	13.76	13.76	13.76	14.36	14.36	14.36	14.99	14.99
出租比例（%）	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额	4.85	33.29	37.45	39.08	39.08	39.08	40.80	40.80
2.停车服务费收入	**12.21**	**79.39**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**
停车位数量（个）	370	370	370	370	370	370	370	370
价格（元/个/天）	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17
使用率（%）	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	1.10	7.15	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70
3.充电桩收入	**67.77**	**457.46**	**508.29**	**580.22**	**580.22**	**580.22**	**601.32**	**601.32**
充电桩数量（个）	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00
充电桩功率（kwh/个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
日充电时间（小时/天）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
充电服务费（元/kwh）	0.53	0.53	0.53	0.55	0.55	0.55	0.57	0.57
使用率（%）	40%	45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%
销项税额	8.81	59.47	66.08	75.43	75.43	75.43	78.17	78.17
不含税营业收入合计	**169.89**	**1,153.34**	**1,287.34**	**1,389.52**	**1,389.52**	**1,389.52**	**1,442.30**	**1,442.30**
销项税额合计	**18.00**	**122.11**	**136.20**	**148.27**	**148.27**	**148.27**	**153.87**	**153.87**
含税营业收入合计	**187.89**	**1,275.45**	**1,423.54**	**1,537.79**	**1,537.79**	**1,537.79**	**1,596.17**	**1,596.17**

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.租赁收入	**755.48**	**788.31**	**788.31**	**788.31**	**822.60**	**822.60**	**822.60**
1.1 农副产品批发中心租赁收入	**302.18**	**315.36**	**315.36**	**315.36**	**329.08**	**329.08**	**329.08**

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
可租赁面积（㎡）	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
租赁单价（元/㎡/月）	27.98	29.20	29.20	29.20	30.47	30.47	30.47
出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额	27.20	28.38	28.38	28.38	29.62	29.62	29.62
1.2 农副产品集散站租赁收入	**453.30**	**472.95**	**472.95**	**472.95**	**493.52**	**493.52**	**493.52**
可租赁面积（㎡）	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
租赁单价（元/㎡/月）	14.99	15.64	15.64	15.64	16.32	16.32	16.32
出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额	40.80	42.57	42.57	42.57	44.42	44.42	44.42
2.停车服务费收入	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**
停车位数量（个）	370	370	370	370	370	370	370
价格（元/个/天）	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17
使用率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70
3.充电桩收入	**601.32**	**622.42**	**622.42**	**622.42**	**654.07**	**654.07**	**654.07**
充电桩数量（个）	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00
充电桩功率（kwh/个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
日充电时间（小时/天）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
充电服务费（元/kwh）	0.57	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62	0.62
使用率（%）	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
销项税额	78.17	80.91	80.91	80.91	85.03	85.03	85.03
不含税营业收入合计	**1,442.30**	**1,496.23**	**1,496.23**	**1,496.23**	**1,562.17**	**1,562.17**	**1,562.17**
销项税额合计	**153.87**	**159.56**	**159.56**	**159.56**	**166.77**	**166.77**	**166.77**
含税营业收入合计	**1,596.17**	**1,655.79**	**1,655.79**	**1,655.79**	**1,728.94**	**1,728.94**	**1,728.94**

（续）

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1.租赁收入	**858.43**	**858.43**	**858.43**	**895.81**	**895.81**	**895.81**	**934.76**
1.1 农副产品批发中心租赁收入	**343.44**	**343.44**	**343.44**	**358.45**	**358.45**	**358.45**	**374.11**
可租赁面积（㎡）	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
租赁单价（元/㎡/月）	31.80	31.80	31.80	33.19	33.19	33.19	34.64
出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额	30.91	30.91	30.91	32.26	32.26	32.26	33.67
1.2 农副产品集散站租赁收入	**514.99**	**514.99**	**514.99**	**537.36**	**537.36**	**537.36**	**560.65**
可租赁面积（㎡）	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
租赁单价（元/㎡/月）	17.03	17.03	17.03	17.77	17.77	17.77	18.54

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额	46.35	46.35	46.35	48.36	48.36	48.36	50.46
2.停车服务费收入	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**
停车位数量（个）	370	370	370	370	370	370	370
价格（元/个/天）	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17
使用率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
销项税额	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70
3.充电桩收入	**685.71**	**685.71**	**685.71**	**717.36**	**717.36**	**717.36**	**749.01**
充电桩数量（个）	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00
充电桩功率（kwh/个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
日充电时间（小时/天）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
充电服务费（元/kwh）	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71
使用率（%）	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
销项税额	89.14	89.14	89.14	93.26	93.26	93.26	97.37
不含税营业收入合计	**1,629.64**	**1,629.64**	**1,629.64**	**1,698.67**	**1,698.67**	**1,698.67**	**1,769.27**
销项税额合计	**174.10**	**174.10**	**174.10**	**181.58**	**181.58**	**181.58**	**189.20**
含税营业收入合计	**1,803.74**	**1,803.74**	**1,803.74**	**1,880.25**	**1,880.25**	**1,880.25**	**1,958.47**

（续）

项目 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1.租赁收入	**934.76**	**934.76**	**975.56**	**975.56**	**975.56**	**509.01**	**22,173.21**
1.1 农副产品批发中心租赁收入	**374.11**	**374.11**	**390.42**	**390.42**	**390.42**	**203.74**	**8,871.55**
可租赁面积（㎡）	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
租赁单价（元/㎡/月）	34.64	34.64	36.15	36.15	36.15	37.73	
出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
销项税额	33.67	33.67	35.14	35.14	35.14	18.34	798.47
1.2 农副产品集散站租赁收入	**560.65**	**560.65**	**585.14**	**585.14**	**585.14**	**305.27**	**13,301.66**
可租赁面积（㎡）	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	
租赁单价（元/㎡/月）	18.54	18.54	19.35	19.35	19.35	20.19	
出租比例（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
销项税额	50.46	50.46	52.66	52.66	52.66	27.47	1,197.16
2.停车服务费收入	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**42.75**	**2,271.85**
停车位数量（个）	370	370	370	370	370	370	
价格（元/个/天）	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	
使用率（%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
销项税额	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70	3.85	204.60
3.充电桩收入	**749.01**	**749.01**	**780.66**	**780.66**	**780.66**	**406.15**	**17,611.98**

项目 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
充电桩数量（个）	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	
充电桩功率（kwh/个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
日充电时间（小时/天）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
充电服务费（元/kwh）	0.71	0.71	0.74	0.74	0.74	0.77	
使用率（%）	55%	55%	55%	55%	55%	55%	
销项税额	97.37	97.37	101.49	101.49	101.49	52.80	2,289.56
不含税营业收入合计	**1,769.27**	**1,769.27**	**1,841.72**	**1,841.72**	**1,841.72**	**957.91**	**42,057.04**
销项税额合计	**189.20**	**189.20**	**196.99**	**196.99**	**196.99**	**102.46**	**4,489.79**
含税营业收入合计	**1,958.47**	**1,958.47**	**2,038.71**	**2,038.71**	**2,038.71**	**1,060.37**	**46,546.83**

说明：

本项目收入主要来源于租赁收入、停车服务费收入、充电桩收入。2028 年 11 月投入使用。因本次专项债发行期限为 30 年，债券本金于 2055 年到期，因此项目收益预测期为 2028 年 11 月至 2055 年 6 月。债券存续期内项目不含税总收入为 42,057.04 万元，其中：农副产品批发中心租赁收入 8,871.55 万元，农副产品集散站租赁收入 13,301.66 万元，停车服务费收入 2,271.85 万元，充电桩收入 17,611.98 万元。

（1）租赁收入

①农副产品批发中心租赁收入

本项目农副产品批发中心建设面积 12,500.00 平方米，可租赁面积按照建筑面积 80%计算，即可租赁面积为 10,000.00 平方米。经调查项目周边同类物业的租赁市场价格水平，本项目审慎考虑，租金按 28 元/㎡/月（不含税价 25.69 元/㎡/月）计算。结合咸宁市未来年份消费价格上升趋势（咸宁市 2020 年至 2024 年，全年 CPI 同比涨幅分别为-5.30%、12.70%、2.90%、2.20%、6.10%，则每 3 年滚动平均增长率为 4.36%），本项目价格增长率按每 3 年 4.36%计。运营期第一年出租率按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后年度按 90%计算。

案例一：http://www.xnxact.com/page171?article_id=1592

咸安区鱼水路宏大市场商业街出租运营项目招标公告

来源：　　作者:xnxact　　发布时间：2024-12-26　　3831 次浏览　　分享到：

湖北保都招标代理有限公司受咸宁泉润置业有限公司的委托，对其所需的咸安区鱼水路宏大市场商业街出租运营项目进行公开招标，欢迎符合资格条件的投标人参与。

一、项目基本情况

1、项目编号：XZD2024C32

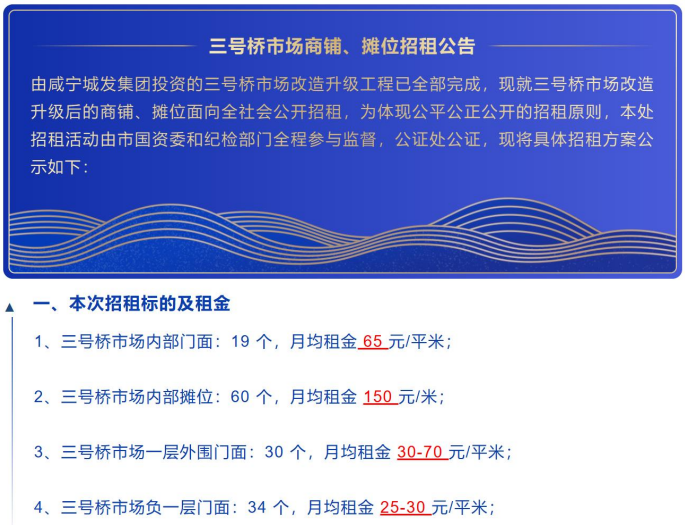
2、项目名称：咸安区鱼水路宏大市场商业街出租运营项目

3、采购方式：公开招标

4、运营范围：运营面积暂定6704㎡，其中一层商铺(内街)建筑面积1880㎡，二、三层及其他楼层建筑面积4824㎡；（详见第三章商铺位置图）

5、第三方资产评估公司评估租金：十年（出租率100%）租金为2172.96万元（一楼均价租金45元/㎡/月，二楼及以上均价租金20元/㎡/月）

案例二：https://www.hbxntv.cn/p/188615.html



三号桥市场商铺、摊位招租公告

由咸宁城发集团投资的三号桥市场改造升级工程已全部完成，现就三号桥市场改造升级后的商铺、摊位面向全社会公开招租，为体现公平公正公开的招租原则，本处招租活动由市国资委和纪检部门全程参与监督，公证处公证，现将具体招租方案公示如下：

一、本次招租标的及租金

1、三号桥市场内部门面：19 个，月均租金 65 元/平米；

2、三号桥市场内部摊位：60 个，月均租金 150 元/米；

3、三号桥市场一层外围门面：30 个，月均租金 30-70 元/平米；

4、三号桥市场负一层门面：34 个，月均租金 25-30 元/平米；

②农副产品集散站租赁收入

本项目农副产品集散站建筑面积 35,000.00 平方米，可租赁面积按照建筑面积 80%计算，即可租赁面积为 28,000.00 平方米。经调查项目周边同类物业的租赁市场价格水平，本项目审慎考虑，租金按 15 元/㎡/月（不含税价 13.76 元/㎡/月）计算。结合咸宁市未来年份消费价格上升趋势（咸宁市 2020 年至 2024 年，全年 CPI 同比涨幅分别为-5.30%、12.70%、2.90%、2.20%、6.10%，则每 3 年滚动平均增长率为 4.36%），本项目价格增长率按每 3 年 4.36%计。运营期第一年出租率按 70%计算，第二年出租率按 80%计算，第三年及以后年度按 90%计算。

案例一：

https://luna.58.com/info/55471327462546?hugId=3178288231227392&adtype=0&-15=20&psid=120111251229587566388766877&PGTID=0d305770-0259-16c3-4ce3-96dcd97d8ffe&ClickID=33&entinfo=55471327462546_6&vi=1&isLego=0&slot=lm_list&pos=14&adtype=0&cid=611a26f1-3

c12-45ec-823f-4bfcea0d07c2&entityType=6&hugid=3178288231227392&extParam=%7B%22adxcid%22%3A%22611a26f1-3c12-45ec-823f-4bfcea0d07c2%22%7D

直租咸宁公路港仓库 写字楼 公寓 自有产权招租

建筑面积7500㎡ | 仓库 | 90000元/月

咸安 | 咸安城区 | 湖北港口集团咸宁公路港有限公司

已看房源　分租　单层　宽带

0.4元/㎡/天

案例二：https://xianning.99cfw.com/changfang/zIvuz0uivkx.htm

咸宁光谷南·科技城 办公室、厂房、仓库招租 咸安

光谷南·科技城办公室、仓库、厂房招租 办公室精装修拎包入驻，面积100㎡至2000㎡任选，可分割； 厂房、仓库300㎡至4000㎡，可接受定制。

园区 / 厂房出租 / 更新时间：5年

0.6元/㎡•天
5.4万元/月
3000㎡

案例三：https://xianning.99cfw.com/changfang/zryzcuzyRt.htm

优价出租咸安区自建厂房 咸安

咸安区自建厂房，有700多平方，单门独户，适合各种加工产业，交通便利，租金合理，欢迎来电咨询，联系人唐先生 [见上方联系方式]

个人 / 厂房出租 / 更新时间：8年

1元/㎡•天
30元/月
1㎡

案例四：https://xianning.99cfw.com/changfang/zryzscrxau.htm

咸安区工业园内1至4层,约1000平可出租做厂房,仓库 咸安

咸安区工业园内小泉村八组

个人 / 厂房出租 / 更新时间：8年

1元/㎡•天
3万元/月
1000㎡

（2）停车服务费收入

根据项目建设内容及可行性研究报告投资估算附表技术经济指标数量，特色农副产品批发中心项目停车场建设面积 6000 ㎡（小车位 180 个，大车位 20 个）；农副产品集散站停车场建设面积 5000 ㎡（小车位 150 个，大车位 20 个）。建成后可以提供 370 个停车位。本项目参考《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2023〕151 号）有关规定，根据《市发改委关于对三号桥农贸市场、咸宁市火车站停车场停车收费的批复》（ 咸发改价格〔2022〕14 号）（http://fgw.xianning.gov.cn/xxgk/zc/qtzdgkwj/202205/t20220531_2646098.shtml），本项目统一按每个车位日收入约 10 元计，不含税价 9.17 元/个▪天。年运营天数按 360 天进行测算，

同时考虑到车位闲置情况，运营期第一年按照60%使用率估算，每年增长5%，增长至70%后保持不变。运营期内价格保持不变。

市发改委关于对三号桥农贸市场、咸宁市火车站停车场停车收费的批复

索引号：011336925/2022-15420　　文　　号：咸发改价格〔2022〕14号

主题分类：政务公开;物价　　发文单位：咸宁市发展和改革委员会

名　　称：市发改委关于对三号桥农贸市场、咸宁市火车站停车场停车收费的批复　　发布日期：2022年05月31日

有效性：有效　　发文日期：2022年05月27日

咸宁城发停车场投资运营管理有限公司:

你公司《关于请求正式核定三号桥农贸市场停车场收费标准的请示》《关于请求正式核定咸宁市火车站停车场收费标准的请示》收悉。为规范停车行为,缓解停车难问题,根据《湖北省价格条例》、《湖北省定价目录》(鄂发改规〔2021〕1号)和《湖北省机动车停放服务收费管理办法》、《咸宁市机动车停放服务收费管理实施细则》的相关规定等有关规定,制定你公司三号桥农贸市场、咸宁市火车站停车场停车服务收费方案,现对有关事项批复如下:

一、停车场停车服务收费标准

(一)停车服务收费实行计时收费;

(二)停车60分钟以内免收停车服务费;

(三)停车超过1小时后实行累进计时收费,每小时3元,不足1小时按1小时计收,即停车60分钟至120分钟以内按两小时收费;120分钟至180分钟按三小时收费;依次类推。一次停车24小时以内,最高收费不超过20元。超过24小时另按以上规定标准计时收费。

(四)对长期租车位停放的车辆,由承租双方协商确定具体收费事宜。

二、摩托车、自行车、三轮车,执行公务的军车、警车、消防车、救护车、防疫车、救灾抢险车、邮政车、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车等免收停车服务费。

三、进一步加强对停车服务管理人员的监督管理,加强对收费服务人员的业务培训,提高服务工作效率。

（3）充电桩收入

根据项目建设内容及可行性研究报告投资估算附表技术经济指标数量，特色农副产品批发中心项目新能源充电桩40个;农副产品集散站新能源充电桩34个。本项目充电站共有74个充电桩，平均每个充电桩每小时可充电120度（kWh）电。新能源汽车充电费分为电费及充电服务费，本项目仅收取充电服务费。湖北分时峰谷阶梯电价，电动汽车充电可改价。电动汽车充电桩分时电价规则：0.78元/千瓦时：尖峰时段，晚上8时至10时，共2小时；0.68元/千瓦时：高峰时段，下午5时至晚上8时及深夜10时至11时，共4小时；0.58元/千瓦时：平峰时段，早上7时至下午5时，共10小时；0.43元/千瓦时：低谷时段，深夜11时至次日早上7时，共8小时。电费直接由国家电网收取，本项目仅收取充电服务费。

参考咸宁市咸安区充电桩市场收费标准（https://www.modiauto.com.cn/cdz/c2108.html，具体情况见截图），扣减电费后，本项目充电服务费按0.60元/kwh（不含税价0.53元/kwh）计算。年运营天数按360天进行测算。日充电时间为6小时/天，充电桩利用率按运营期第一年40%计算，每年增加5%，增长至55%后不再变化。结合咸宁市未来年份消费价格上升趋势（咸宁市2020

年至2024年，全年CPI同比涨幅分别为-5.30%、12.70%、2.90%、2.20%、6.10%，则每3年滚动平均增长率为4.36%），本项目价格增长率按每3年4.36%计。

名称	运营方	充电桩数量
咸安区双鹤路充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省咸宁市咸安区双鹤路（市行政服务中心）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
咸宁市咸安区十六潭公园充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省咸宁市咸安区十六潭公园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、不含税运行成本	**36.64**	**222.52**	**225.20**	**232.21**	**232.21**	**232.21**	**238.46**	**238.46**
1.燃料及动力费	0.67	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2.人员工资及福利费	19.00	114.00	114.00	118.97	118.97	118.97	124.16	124.16
3.修理费	13.57	81.45	81.45	81.45	81.45	81.45	81.45	81.45
4.其他费用	3.40	23.07	25.75	27.79	27.79	27.79	28.85	28.85
5.设备更新改造费	-	-	-	-	-	-	-	-
二、折旧费	**193.45**	**1,160.67**	**1,160.67**	**1,160.67**	**1,160.67**	**1,160.67**	**1,160.67**	**1,160.67**
三、摊销费	**60.25**	**361.48**	**361.48**	**361.48**	**361.48**	**361.48**	**361.48**	**361.48**
总成本费用合计	**290.34**	**1,744.67**	**1,747.35**	**1,754.36**	**1,754.36**	**1,754.36**	**1,760.61**	**1,760.61**
付现运营成本（不含进项税）	**36.64**	**222.52**	**225.20**	**232.21**	**232.21**	**232.21**	**238.46**	**238.46**
付现运营成本（含进项税）	**37.94**	**230.36**	**233.04**	**240.05**	**240.05**	**240.05**	**246.30**	**246.30**

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、不含税运行成本	**238.46**	**244.94**	**390.44**	**390.44**	**397.41**	**397.41**	**397.41**
1.燃料及动力费	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2.人员工资及福利费	124.16	129.57	129.57	129.57	135.22	135.22	135.22
3.修理费	81.45	81.45	81.45	81.45	81.45	81.45	81.45
4.其他费用	28.85	29.92	29.92	29.92	31.24	31.24	31.24
5.设备更新改造费	-	-	145.50	145.50	145.50	145.50	145.50
二、折旧费	**1,160.67**	**1,275.84**	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**
三、摊销费	**361.48**	**662.72**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
总成本费用合计	**1,760.61**	**2,183.50**	**1,412.88**	**1,412.88**	**1,419.85**	**1,419.85**	**1,419.85**
付现运营成本（不含进项税）	**238.46**	**244.94**	**390.44**	**390.44**	**397.41**	**397.41**	**397.41**
付现运营成本（含进项税）	**246.30**	**252.78**	**415.02**	**415.02**	**421.99**	**421.99**	**421.99**

（续）

项目 \ 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、不含税运行成本	**404.66**	**404.66**	**404.66**	**412.19**	**412.19**	**266.69**	**274.53**

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1.燃料及动力费	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2.人员工资及福利费	141.12	141.12	141.12	147.27	147.27	147.27	153.69
3.修理费	81.45	81.45	81.45	81.45	81.45	81.45	81.45
4.其他费用	32.59	32.59	32.59	33.97	33.97	33.97	35.39
5.设备更新改造费	145.50	145.50	145.50	145.50	145.50	-	-
二、折旧费	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**
三、摊销费	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
总成本费用合计	**1,427.10**	**1,427.10**	**1,427.10**	**1,434.63**	**1,434.63**	**1,289.13**	**1,296.97**
付现运营成本（不含进项税）	**404.66**	**404.66**	**404.66**	**412.19**	**412.19**	**266.69**	**274.53**
付现运营成本（含进项税）	**429.24**	**429.24**	**429.24**	**436.77**	**436.77**	**274.53**	**282.37**

（续）

项目 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、不含税运行成本	**274.53**	**274.53**	**282.67**	**282.67**	**282.67**	**145.58**	**8,236.65**
1.燃料及动力费	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	2.01	106.68
2.人员工资及福利费	153.69	153.69	160.39	160.39	160.39	83.69	3,661.86
3.修理费	81.45	81.45	81.45	81.45	81.45	40.72	2,171.99
4.其他费用	35.39	35.39	36.83	36.83	36.83	19.16	841.12
5.设备更新改造费	-	-	-	-	-	-	1,455.00
二、折旧费	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**	**1,022.44**	**511.22**	**28,647.35**
三、摊销费	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,614.81**
总成本费用合计	**1,296.97**	**1,296.97**	**1,305.11**	**1,305.11**	**1,305.11**	**656.80**	**40,498.81**
付现运营成本（不含进项税）	**274.53**	**274.53**	**282.67**	**282.67**	**282.67**	**145.58**	**8,236.65**
付现运营成本（含进项税）	**282.37**	**282.37**	**290.51**	**290.51**	**290.51**	**149.50**	**8,613.11**

说明：

本项目总成本构成包括燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、其他费用、设备更新改造费、折旧费、摊销费组成。项目债券存续期内总成本费用共40,498.8万元，其中燃料及动力费为106.68万元，人员工资及福利费为3,661.86万元，修理费为2,171.99万元，其他费用841.12万元，设备更新改造费1,455.00万元，折旧费28,647.35万元，摊销费3,614.81万元。具体测算如下：

1.燃料及动力费

本项目出租部分电费由承租单位承担，本项目仅计算公区部分电费，公区部分年耗电量6.32万度。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表(1千~10千伏)两部制每度0.6117元，该项目电价参照标准0.6117元/度计取。运营期内价格保持不变。

运营期年耗水量0.04万吨。根据咸宁联合水务有限公司公示的咸宁市城区自来水价格表。本项目用水价格按3.25元/吨估算（含污水处理费）。运营期内价格保持不变。

咸宁市城区自来水价格表

根据咸宁市物价局《关于调整咸宁地区自来水价格的批复》（咸价管[2009]106号）和市物价局、市财政局、市住建委《关于调整咸宁城区污水处理收费标准有关问题的通知》（咸价费[2016]12号）规定。收费价格如下：

单位：元/立方米

用水分类	基本水价	污水处理费	水资源费	到户水价
生活用水	1.45	0.95	0.05	2.45
行政用水	1.55	1.40	0.05	3.00
工业用水	1.80	1.40	0.05	3.25
经营用水	1.80	1.40	0.05	3.25
特种用水	2.95	1.40	0.05	4.40
费用归属	供水企业	市财政局	市水务局	

2.人员工资及福利费

参考咸宁统计年鉴2024年（http://www.xianning.gov.cn/xxgk/xxgkml/tjsj/tjnj/202502/t20250228_3922428.shtml），咸宁市2021年至2023年全部城镇单位职工平均工资分别为：65,196元/年、67,477元/年、71,649元/年。本项目的福利费按工资总额的14.00%计算，工资待遇按每三年增长5%。本项目保洁安保人员设置12人，职工薪酬按7.00万元/年计算；本项目管理人员设置2人，职工薪酬按8.00万元/年计算。职工福利费按总职工薪酬的14%计算。结合咸宁市未来年份消费价格上升趋势（咸宁市2020年至2024年，全年CPI同比涨幅分别为-5.30%、12.70%、2.90%、2.20%、6.10%，则每3年滚动平均增长率为4.36%），本项目价格增长率按每3年4.36%计。

3.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。一般来说维修费用按项目投资额0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额的0.2%估算。

4.其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按不含税营业收入的2%计算。

5.设备更新改造费

本项目不含税购置设备设施费用1,455.03万元。本项目2038年至2047年进行设备更新，年更新费用145.50万元。

6.折旧费

新增固定资产折旧费按直线法，折旧年限30年，残值率5.00%测算，新增固定资产原值按不含税工程费用（扣除设备费用）32,287.51万元计算。

新增设备折旧费按直线法，折旧年限10年，残值率5.00%测算，新增设备原值按不含税设备费用1,455.03万元计算。

7.摊销费

新增长期待摊费按直线法，摊销年限10年，无残值，新增原值按不含税工程建设其他费用及预备费合计数3,614.81万元计算。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	建设期留抵进项	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税销项税		18.00	122.11	136.20	148.27	148.27	148.27	153.87	153.87
增值税进项税		1.30	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84
固定资产进项税	3,365.30								
应缴纳的增值税									
城市维护建设税		-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）		-	-	-	-	-	-	-	-
房产税		10.79	73.98	83.23	86.86	86.86	86.86	90.66	90.66
税金及附加合计		**10.79**	**73.98**	**83.23**	**86.86**	**86.86**	**86.86**	**90.66**	**90.66**

（续）

项目 / 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
增值税销项税	153.87	159.56	159.56	159.56	166.77	166.77	166.77
增值税进项税	7.84	7.84	24.58	24.58	24.58	24.58	24.58
固定资产进项税							
应缴纳的增值税							
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	90.66	94.60	94.60	94.60	98.71	98.71	98.71
税金及附加合计	**90.66**	**94.60**	**94.60**	**94.60**	**98.71**	**98.71**	**98.71**

（续）

项目 / 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
增值税销项税	174.10	174.10	174.10	181.58	181.58	181.58	189.20
增值税进项税	24.58	24.58	24.58	24.58	24.58	7.84	7.84
固定资产进项税							
应缴纳的增值税							
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-

项目 / 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
房产税	103.01	103.01	103.01	107.50	107.50	107.50	112.17
税金及附加合计	**103.01**	**103.01**	**103.01**	**107.50**	**107.50**	**107.50**	**112.17**

（续）

项目 / 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
增值税销项税	189.20	189.20	196.99	196.99	196.99	102.46	4,489.79
增值税进项税	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	3.92	376.46
固定资产进项税							3,365.30
应缴纳的增值税		**82.04**	**189.15**	**189.15**	**189.15**	**98.54**	**748.03**
城市维护建设税	-	5.74	13.24	13.24	13.24	6.90	52.36
教育费附加（含地方教育附加）	-	4.10	9.46	9.46	9.46	4.93	37.41
房产税	112.17	112.17	117.07	117.07	117.07	61.08	2,660.82
税金及附加合计	**112.17**	**122.01**	**139.77**	**139.77**	**139.77**	**72.91**	**2,750.59**

说明：

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%。不动产租税率为 9%。

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。

1.增值税：项目运营期内充电桩收入增值税税率按 13%计算，停车服务费收入、租赁收入增值税税率按 9%计算。

项目运营期内电费、设备更新改造费增值税进项税按税率 13%计算，水费、修理费增值税进项税按税率 9%计算。

项目建设期设备费增值税进项留抵税额按税率 13%计算，工程费用、预备费增值税进项留抵税额按税率 9%计算，工程建设其他费用增值税进项留抵税额按税率 6%计算。

2.附加税：项目城市维护建设税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育附加 2.00%。

3.房产税：按照 12.00%税率从租计征。

4.企业所得税：按照应纳税所得额的25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
不含税营业收入	169.89	1,153.34	1,287.34	1,389.52	1,389.52	1,389.52	1,442.30	1,442.30
减：总成本费用（不含税）	290.34	1,744.67	1,747.35	1,754.36	1,754.36	1,754.36	1,760.61	1,760.61
减：税金及附加	10.79	73.98	83.23	86.86	86.86	86.86	90.66	90.66
减：财务费用	78.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00
利润总额	-209.24	-1,133.31	-1,011.24	-919.70	-919.70	-919.70	-876.97	-876.97
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-209.24	-1,133.31	-1,011.24	-919.70	-919.70	-919.70	-876.97	-876.97

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
不含税营业收入	1,442.30	1,496.23	1,496.23	1,496.23	1,562.17	1,562.17	1,562.17
减：总成本费用（不含税）	1,760.61	2,183.50	1,412.88	1,412.88	1,419.85	1,419.85	1,419.85
减：税金及附加	90.66	94.60	94.60	94.60	98.71	98.71	98.71
减：财务费用	468.00	444.60	421.20	397.80	374.40	351.00	327.60
利润总额	-876.97	-1,226.47	-432.45	-409.05	-330.79	-307.39	-283.99
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-876.97	-1,226.47	-432.45	-409.05	-330.79	-307.39	-283.99

（续）

项目 \ 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
不含税营业收入	1,629.64	1,629.64	1,629.64	1,698.67	1,698.67	1,698.67	1,769.27
减：总成本费用（不含税）	1,427.10	1,427.10	1,427.10	1,434.63	1,434.63	1,289.13	1,296.97
减：税金及附加	103.01	103.01	103.01	107.50	107.50	107.50	112.17
减：财务费用	304.20	280.80	257.40	234.00	210.60	187.20	163.80
利润总额	-204.67	-181.27	-157.87	-77.46	-54.06	114.84	196.33
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-204.67	-181.27	-157.87	-77.46	-54.06	114.84	196.33

（续）

项目 年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
不含税营业收入	1,769.27	1,769.27	1,841.72	1,841.72	1,841.72	957.91	42,057.04
减：总成本费用（不含税）	1,296.97	1,296.97	1,305.11	1,305.11	1,305.11	656.80	40,498.81
减：税金及附加	112.17	122.01	139.77	139.77	139.77	72.91	2,750.59
减：财务费用	140.40	117.00	93.60	70.20	46.80	23.40	8,268.00
利润总额	219.73	233.29	303.24	326.64	350.04	204.80	-9,460.36
所得税（25%）	-	44.67	75.81	81.66	87.51	51.20	340.85
净利润	219.73	188.62	227.43	244.98	262.53	153.60	-9,801.21

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	-	-	-	187.89	1,275.45	1,423.54	1,537.79	1,537.79
运营成本费用支付的现金	-	-	-	37.94	230.36	233.04	240.05	240.05
经营活动支付税费			-	10.79	73.98	83.23	86.86	86.86
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**139.16**	**971.11**	**1,107.27**	**1,210.88**	**1,210.88**
二、投资活动产生的现金								
购建固定资产所支付的现金	20,280.00	9,032.00	7,532.00	3,878.65				
投资活动现金净流量	**-20,280.00**	**-9,032.00**	**-7,532.00**	**-3,878.65**				
三、融资活动产生的现金								
融资活动现金流入	20,300.00	9,500.00	8,000.00	4,268.65	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	300.00	9,500.00	8,000.00	4,268.65				
债券融资	20,000.00	-	-	-				
银行借款								
融资活动现金流出	20.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00
支付利息	-	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费	20.00	-	-	-				
融资活动现金净流量	**20,280.00**	**9,032.00**	**7,532.00**	**3,800.65**	**-468.00**	**-468.00**	**-468.00**	**-468.00**

项目 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
四、本年现金净流量	-	-	-	**61.16**	**503.11**	**639.27**	**742.88**	**742.88**
五、本年累计现金净流量	-	-	-	**61.16**	**564.27**	**1,203.54**	**1,946.42**	**2,689.30**
六、本息覆盖倍数								

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	1,537.79	1,596.17	1,596.17	1,596.17	1,655.79	1,655.79	1,655.79	1,728.94
运营成本费用支付的现金	240.05	246.30	246.30	246.30	252.78	415.02	415.02	421.99
经营活动支付税费	86.86	90.66	90.66	90.66	94.60	94.60	94.60	98.71
经营活动现金净流量	**1,210.88**	**1,259.21**	**1,259.21**	**1,259.21**	**1,308.41**	**1,146.17**	**1,146.17**	**1,208.24**
二、投资活动产生的现金								
购建固定资产所支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）								
债券融资								
银行借款								
融资活动现金流出	468.00	468.00	468.00	1,468.00	1,444.60	1,421.20	1,397.80	1,374.40
支付利息	468.00	468.00	468.00	468.00	444.60	421.20	397.80	374.40
偿还本金	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
债券发行手续费								

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
融资活动现金净流量	-468.00	-468.00	-468.00	-1,468.00	-1,444.60	-1,421.20	-1,397.80	-1,374.40
四、本年现金净流量	742.88	791.21	791.21	-208.79	-136.19	-275.03	-251.63	-166.16
五、本年累计现金净流量	3,432.18	4,223.39	5,014.60	4,805.81	4,669.62	4,394.59	4,142.96	3,976.80
六、本息覆盖倍数								

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	1,728.94	1,728.94	1,803.74	1,803.74	1,803.74	1,880.25	1,880.25	1,880.25
运营成本费用支付的现金	421.99	421.99	429.24	429.24	429.24	436.77	436.77	274.53
经营活动支付税费	98.71	98.71	103.01	103.01	103.01	107.50	107.50	107.50
经营活动现金净流量	**1,208.24**	**1,208.24**	**1,271.49**	**1,271.49**	**1,271.49**	**1,335.98**	**1,335.98**	**1,498.22**
二、投资活动产生的现金								
购建固定资产所支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）								
债券融资								
银行借款								
融资活动现金流出	1,351.00	1,327.60	1,304.20	1,280.80	1,257.40	1,234.00	1,210.60	1,187.20

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
支付利息	351.00	327.60	304.20	280.80	257.40	234.00	210.60	187.20
偿还本金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
债券发行手续费								
融资活动现金净流量	**-1,351.00**	**-1,327.60**	**-1,304.20**	**-1,280.80**	**-1,257.40**	**-1,234.00**	**-1,210.60**	**-1,187.20**
四、本年现金净流量	**-142.76**	**-119.36**	**-32.71**	**-9.31**	**14.09**	**101.98**	**125.38**	**311.02**
五、本年累计现金净流量	**3,834.04**	**3,714.68**	**3,681.97**	**3,672.66**	**3,686.75**	**3,788.73**	**3,914.11**	**4,225.13**
六、本息覆盖倍数								

（续）

项目 年份	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	1,958.47	1,958.47	1,958.47	2,038.71	2,038.71	2,038.71	1,060.37	46,546.83
运营成本费用支付的现金	282.37	282.37	282.37	290.51	290.51	290.51	149.50	8,613.11
经营活动支付税费	112.17	112.17	248.72	404.73	410.58	416.43	222.65	3,839.47
经营活动现金净流量	**1,563.93**	**1,563.93**	**1,427.38**	**1,343.47**	**1,337.62**	**1,331.77**	**688.22**	**34,094.25**
二、投资活动产生的现金								-
购建固定资产所支付的现金								40,722.65
投资活动现金净流量								**-40,722.65**
三、融资活动产生的现金								-
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	42,068.65
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）								22,068.65

项目　年份	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
债券融资								20,000.00
银行借款								-
融资活动现金流出	1,163.80	1,140.40	1,117.00	1,093.60	1,070.20	1,046.80	1,023.40	29,614.00
支付利息	163.80	140.40	117.00	93.60	70.20	46.80	23.40	9,594.00
偿还本金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	20,000.00
债券发行手续费								20.00
融资活动现金净流量	**-1,163.80**	**-1,140.40**	**-1,117.00**	**-1,093.60**	**-1,070.20**	**-1,046.80**	**-1,023.40**	**12,454.65**
四、本年现金净流量	**400.13**	**423.53**	**310.38**	**249.87**	**267.42**	**284.97**	**-335.18**	**5,826.25**
五、本年累计现金净流量	**4,625.26**	**5,048.79**	**5,359.17**	**5,609.04**	**5,876.46**	**6,161.43**	**5,826.25**	
六、本息覆盖倍数								**1.15**

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区万松街道 CBD 楚世家崇章中心 11、12 栋 11 号楼 12 层 1201-6 号

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46 号

批准执业日期：2022 年 11 月 25 日

证书序号：5005045

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：湖北省财政厅

二〇二四 年 七 月 九 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本） 1 - 1

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　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（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：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（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）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区万松街道CBD楚世家崇章中心11、12栋11号楼12层1201-6号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2024 年 7 月 8 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制

咸安区智慧农贸综合批发市场

建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506620 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：武汉市武昌区友谊大道 303 号水岸国际 K6-1 栋 25 楼 2520、2521 室
电话：027-87250866 邮编：430061

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
1.项目建设地址及内容.....2
2.项目建设期间.....2
3.项目现状.....2
（三）投资估算与资金筹措.....2
1.项目投资估算依据.....2
2.项目投资估算.....2
3.项目资金筹措.....4
（四）资金的充足性.....7
1.项目收入预测.....7
2.项目预期成本预测.....18
3.增值税、税金及附加估算.....27
4.项目财务费用预测.....31
5.模拟利润及利润分配表.....33
6.本息覆盖倍数.....37
（五）压力测试.....40
二、评价结论.....40

地址：武汉市武昌区友谊大道303号水岸国际K6-1栋25楼2520、2521室
电话：027-87250866 邮编：430061

咸安区智慧农贸综合批发市场建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506620 号

咸安区财政局：

我们接受委托，对咸安区智慧农贸综合批发市场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：	咸宁泉润置业有限公司
负责人：	陈平
注册资本：	/
地址：	湖北省咸宁市咸安区浮山银桂路 186 号咸安经发集团一楼
统一社会信用代码：	91421202MA49EC6XXA
单位性质：	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
业务范围：	/
股权结构：	/
行业主管部门：	/
建设单位名称：	/
代建单位名称：	咸宁泉润置业有限公司

（二）项目概况

1.项目建设地址及内容

本项目建设地址位于咸宁市咸安区老车站路。

建设内容主要包括：

项目规划总用地面积 20047 ㎡，总建筑面积 23339.87 ㎡，其中地上建筑面积 11339.87 ㎡，地下建筑面积 12000 ㎡。建设内容主要包括：新建智慧农贸综合批发市场 1 个，设置肉类、蔬菜水果：水产、自产自销、商铺、社区服务、社区食堂、检验室、冻库等分区；同时购置安装农产品检测设备、大数据展示屏、智慧溯源系统、信息化交易系统、垃圾处理等相关设施设备并配套建设机动车停车位、非机动停车位、充电桩等相关附属设施。

2.项目建设期间

项目建设工期 2 年，2025 年 11 月-2027 年 10 月。

3.项目现状

本项目目前正在办理手续，预计 2025 年 11 月开工。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

国家发展和改革委员会《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 版）》（发改投资规〔2023〕304 号）；

国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

湖北省建设厅文件《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》

（鄂建文〔2022〕48 号）；

《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗定额及全费用计价表》（2018 年）、《湖北省通用安装工程消耗定额及全费用计价表》（2018 年）、《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》（2018 年）、《湖北省施工机具使用费定额》（2018 年）、《湖北省建筑安装工程费用定额》（2018 年）及相关规定、《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》（2018 年）；

项目建设方案设计及有关技术资料及图纸；

相关技术经济资料及工程经济指标；

财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83 号）；

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）；

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）；

中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。

2.项目投资估算

根据本项目初设批复，项目总投资为 29,417.61 万元，调整建设期

利息和发行费用后的总投资为 28,959.26 万元。其中：建设工程费用 15,919.99 万元，占比 54.97%；建设工程其他费用（含土地费）11,440.59 万元，占比 39.51%；预备费 1,368.03 万元，占比 4.72%，建设期利息 223.65 万元，占比 0.77%；债券发行兑付费用 7.00 万元，占比 0.02%。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	工程项目或费用名称	估算价值（万元）	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	15919.99	8919.99		7000.00		
1	建筑安装工程费	14500.99	8552.99		5948.00		
1.1	基础工程	4033.20	2533.20		1500.00		
1.2	地下部分建筑工程	3228.80	1728.80		1500.00		
1.3	地下部分安装工程	1738.78	1090.78		648.00		
1.4	地上部分建筑工程	2913.53	1413.53		1500.00		
1.5	地上部分安装工程	1771.61	1271.61		500.00		
1.6	室外配套工程	815.07	515.07		300.00		
2	设备购置费	1419.00	367.00		1052.00		
2.1	电梯	90.00	40.00		50.00		
2.2	前处理设备	52.00	2.00		50.00		
2.3	样品保存设备	2.00	0.00		2.00		
2.4	质量安全指标检测设备	445.00	245.00		200.00		
2.5	大数据展示屏	128.00	68.00		60.00		

2.6	**信息化交易系统与设备**	**100.00**	**0.00**		**100.00**		
2.7	**垃圾处理设施**	**512.00**	**12.00**		**500.00**		
2.8	**充电桩**	**90.00**	**0.00**		**90.00**		
二	**工程建设其他费（含土地费）**	**11440.59**	**11440.59**		**0.00**		
三	**工程预备费**	**1368.03**	**1368.03**		**0.00**		
四	**静态总投资**	**28728.61**	**21728.61**		**7000.00**		
五	**建设期利息**	**223.65**	**223.65**		**0.00**		
六	**债券发行费**	**7.00**	**7.00**		**0.00**		
七	**总投资**	**28959.26**	**21959.26**		**7000.00**		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 28,959.26 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 21,959.26 万元、专项债券资金 7,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2025	2026	2027
1	**总投资使用计划**	**28,959.26**	**14,371.31**	**8,767.68**	**5,820.27**
1.1	建设投资	**28,728.61**	14,364.31	8,618.58	5,745.72
1.2	建设期利息	**223.65**	-	149.10	74.55
1.3	债券发行费用	**7.00**	7.00	-	
1.4	流动资金	**-**			
2	**资金筹措及使用**	**28,959.26**	**14,371.31**	**8,767.68**	**5,820.27**
2.1	自有资金	**21,959.26**	7,371.31	8,767.68	5,820.27
2.1.1	用于建设投资	**21,728.61**	7,364.31	8,618.58	5,745.72
2.1.2	用于建设期利息	**223.65**	-	149.10	74.55
2.1.3	用于债券发行费用	**7.00**	7.00	-	
2.1.4	用于流动资金	**-**			
2.2	专项债券资金	**7,000.00**	7,000.00	-	-

2.2.1	用于建设投资	**7,000.00**	7,000.00	-	
2.2.2	用于建设期利息	-			
2.2.3	用于债券发行费用	-			
2.2.4	用于流动资金	-			

（2）项目融资计划

①资本金到位及使用情况

本项目资本金为 21,959.26 万元，占比 75.83%。资本金来源于项目单位自筹，目前已到位 0 万元。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设，目前已使用 0 万元。本项目未申请过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

②专项债券

本项目专项债券融资情况如下：

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(年)	发行利率	付息频次	还本方式
2025	7,000.00	0	30	2.13%	每半年一次	第 11 年—第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%

③已发行专项债券的使用情况。

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

④市场化融资情况

本项目目前尚未进行，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

1.项目收入预测

本项目建成后的运营收入，主要为农贸市场出租收入为 6,233.04 万元、停车位收入为 2,941.23 万元、充电桩收入为 4,556.52 万元。项目各经营产品与服务的定价系在遵循财务评价定价原则的基础上，根据近期市场实时的价格为基础进行预测。

（1）商铺及服务用房租赁收入

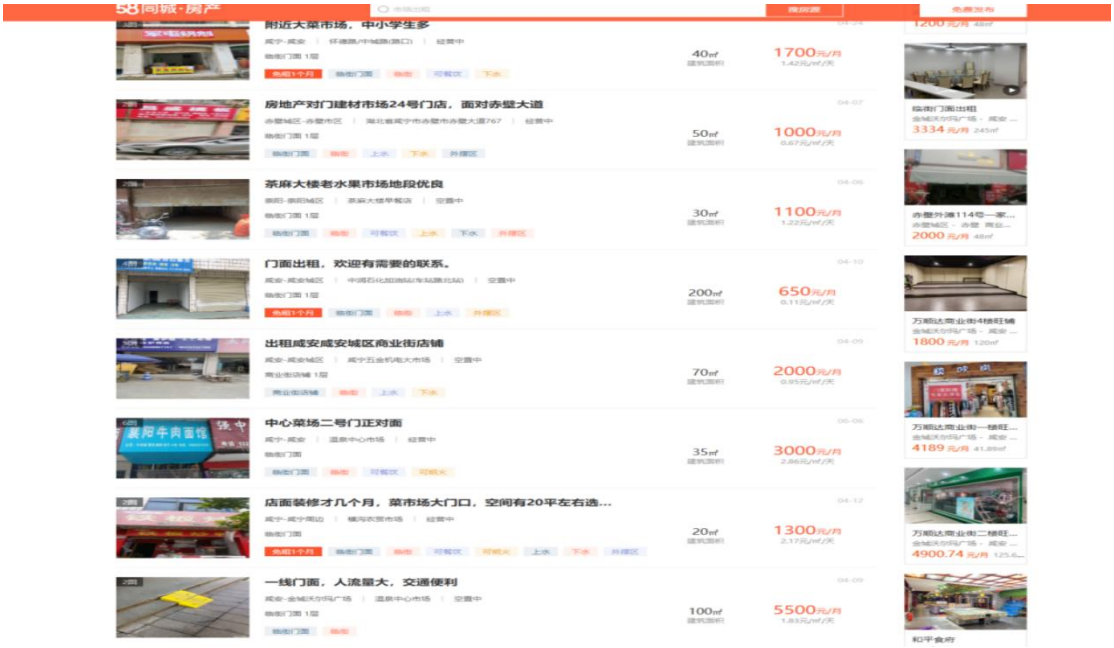
其中	肉类区	446.25	㎡
	蔬菜水果区	1032.25	㎡
	水产区	223.39	㎡
	自产自销	408.08	㎡
	商铺	2360	㎡
	社区服务	310.77	㎡
	社区食堂	179.78	㎡
	办公	457.23	㎡
	检验室	98.79	㎡
	冻库	143.1	㎡
	其他	5680.23	㎡

图 4-1　技术经济指标

商铺及服务用房租赁面积：　3,406.57 ㎡

收费依据：通过 58 同城网站查询咸宁市类似农贸市场出租，租金范围在 0.67 元/㎡/天～2.86 元/㎡/天，基于谨慎性原则，本项目暂按 1.42 元/㎡/天估算，租金每 3 年上涨 3%，运营期首年出租率按 80%考虑，随着后期人流量的增加，投入运营期后每年增加 10%，出租率逐年提升

至90%后保持不变，年运营天数按360天计。同时结合未来年份消费价格上升趋势(2021-2023)年，全年CPI同比涨幅分别为0.98%、2.0%、0.2%，则每3年滚动增长率为3.21%，单价增长率参照CPI涨幅每三



年上浮3%。

图4-2　农贸市场租商铺及服务用房租赁价格参考

经测算，债券存续期间，商铺及服务用房租赁收入共计5,001.86万元。

（2）摊位租赁收入

面积：2,109.97㎡

收费依据：参考区域内摊位租赁情况

中心花坛 5000方美食街余铺招租，0公摊，价格优惠！

咸安 -金城沃尔玛广场 | 万顺达商业街(淦河大道店)-咸宁市咸安区 | 空置中

商业街店铺

马骏 万顺达物业服务

免租2个月 商业街店铺 上水 下水 价格可面议 随时可看

20 ㎡ 建筑面积

2800元/月 4.67元/㎡/天

湖北科技学院食堂档口招租

咸安-咸安城区 | 湖北科技学院-东门 | 经营中

档口摊位 1层

全铺 免租1个月 档口摊位 临街 可餐饮 可明火 上水 下水

30 ㎡ 建筑面积

3000元/

3.33元/㎡/天

湖北科技学院 。西区超市水果摊

咸宁-咸宁周边 | 湖北科技学院 | 空置中

档口摊位

档口摊位 上水 下水

09-20

20 ㎡ 建筑面积

3000元/月 5元/㎡/天

香城夜市，只需晚上摆，收入可观

咸安-银泰百货 | 银泰百货(湖北咸宁店) | 空置中

档口摊位

档口摊位 可餐饮 可明火 外摆区

07-29

10 ㎡ 建筑面积

1280元/月 4.27元/㎡/天

咸安区公共资源交易中心
XIAN AN QU PUBLIC RESOURCES EXCHANGE CENTER
首页 通知公告 交易信息 服务指南 下载专区 行为公示 互动交流 全站搜索：请输入关键字 搜索
当前的位置： 首页 > 交易信息 > 招标公告 > 农村集体产权

黄畈社区农贸市场租赁交易公告

发布时间：2022-06-22 10:34 浏览： 次

咸安区农村产权交易公告

项目编号： 421202001V22060001

受 咸宁市咸安区温泉街道办事处黄畈社区居民委员会 委托，_对 黄畈社区农贸市场租赁 项目进行交易，现将有关事项公告如下：

一、项目概况

本项目共1个标段，标段位置见草图。

编号	资产名称	资产地点	建筑面积(m^2)	交易底价（万元/年）	交易保证金（万元）	租期
1	黄畈社区农贸市场租赁	长安大道136号	5512.61	80	9.2	自合同签订之日起10年
此房屋位于长安大道136号黄畈集贸市场，建筑物为6层钢混，建筑面积为5512.61㎡，竣工于2022年年初。地块东至黄畈村二组私房，南至黄畈二组私房，西至黄畈二组私房，北至长安大道。合同租期为10年，三年为一个周期，租金底价为：第一个周期每年租金80万元；第二个周期每年租金90万元；第三个周期每年租金100万元；第10年租金110万元，十年租金总价不低于玖佰贰拾万元整（9200000.00元）。						

标段1：位于咸安区长安大道136号的温泉办事处黄畈社区农贸市场整体对外招租，该建筑物共六层，建筑面积约为5512.61平方米。转让期限10年，交易底价：小写9200000.00元；大写 玖佰贰拾万圆整。报名费0.00元，保证金92000.00元。

二、时间地点

1、报名时间及地点： 2022年6月23日08时30分 - 2022年7月1日18时00分 在 咸宁征鸿项目管理有限公司(咸宁市咸安区长安大道89号) 报名。

2、交易时间及地点： 2022年7月6日09时00分 在 咸安区青龙路青龙大厦三楼 交易。

三、看样咨询

自行看样。联系人： 石红玉 ，联系电话： 15971562767 。

图 4-3　摊位租赁价格参考

参考区域内租金范围在 0.45 元/㎡/天～5 元/㎡/天考虑本项目实际情况，按照谨慎性原则，咸安区智慧农贸综合批发市场摊位费暂按 0.45 元/平方米/天，出租率第一年按 80%计算，每年增加 10%，增长至 90%。单价增长率参照 CPI 涨幅每三年上浮 3%。

经测算，债券存续期间，摊位租赁收入共计 959.93 万元。

（3）冻库租赁收入

面积：143.10 ㎡

收费依据：参考同类型的收费单价，按照谨慎性原则，本项目为农贸市场冻库，主要用于储存肉类水产，暂按 55 元/月/㎡计算，首年出租

率按 80%计算，每年增加 10%，增长至 90%。单价增长率参照 CPI 涨幅每三年上浮 3%。

经测算，债券存续期间，冻库租赁收入共计 271.25 万元。

2. 咸宁市场参考价格范围

根据周边城市（如武汉、黄石）及咸宁本地调研，冻库租赁均价如下（仅供参考）：

冻库类型	租金范围（元/月/㎡）	备注
高温库	15~30	适合短期存储，需求较低
低温库	30~60	最常见，肉类水产主力需求
超低温库	60~120	特殊行业，租金波动大

举例计算：

- 一个100㎡的低温冻库，月租金约 **3000~6000元**。
- 短期租赁（按日/周）价格可能上浮20%~50%。

图 4-3　冻库租赁价格参考

（4）停车位收入

停车位数量：305 个

根据《咸宁市中心城区机动车停车管理问题调研报告》(https://m.thepaper.cn/baijiahao_10652770)，咸宁市中心城区路内停车收费标准为 1.5-2.5 元/小时起步实行阶梯收费，每天累计最高收费不超过 16-25 元，平均日最高停车时间为 10-11 小时；商业体停车场、城投公司公共停车场收费基本为 3-5 元/小时起步，实行阶梯收费，收费上限 30-40 元，平均日最高停车时间为 8-10 小时。本项目平均停车时长暂按 8 小时，收费单价按 2.0 元/小时计算。停车位使用率按首年 55%计算，

每年增加 5%，增长至 60%后保持不变。

经测算，债券存续期间，停车位收入共计 2,941.23 万元。

（5）充电桩收入

充电桩数量：60 个

收费依据：

充电桩收入=服务费。

充电桩服务费收费单价依据：根据咸宁市物价局公布对市城区电动汽车充电服务收费标准(试行）的批复。根据市物价局的批复，咸宁市城市资产经营有限公司可向城区电动汽车用户收取电费及充电服务费。电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，其上限标准为 0.80 元/度。本项目服务费暂取 0.7 元/度。

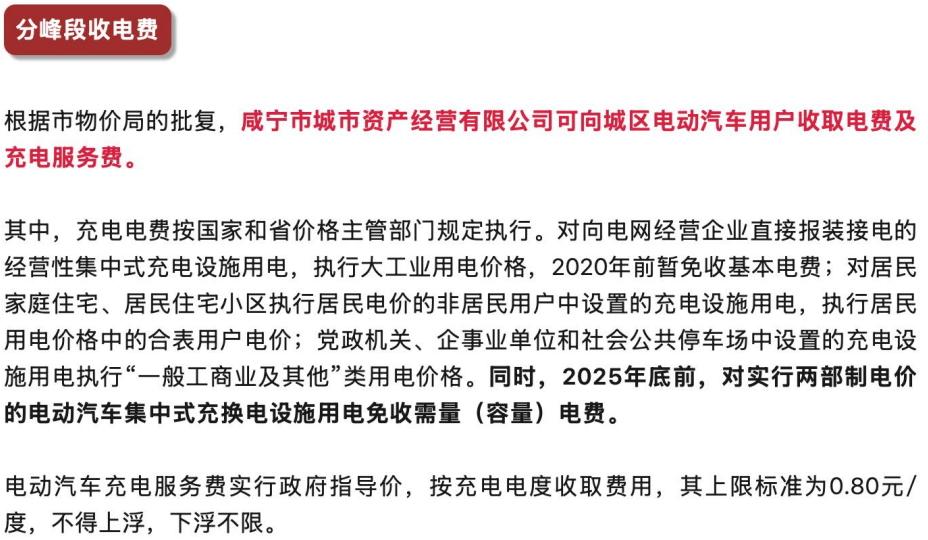


图 4-4　充电桩收费单价

（https://www.icauto.com.cn/cdz/10064.html）

根据目前市售的电动汽车中，续航里程排名靠前的几款车型都有着

超高的电池容量，特斯拉 ModelS 的续航里程超过 400 公里，其电池容量达到了 85kwh。比亚迪 e6 的续航里程达到了 300km，它的电池容量为 57kwh。比亚迪和奔驰合资的腾势电动汽车续航里程为 253 公里，它的电池容量为 47.5kwh。其余的电动汽车续航里程大都在 200km 以下，它们的电池容量普遍只有 20-30kwh。根据以上市场相关数据，本项目汽车充电容量暂按单次充满 60kwh 考虑，使用率按首年 55%考虑，年增长 5%直至 60%饱和，周转率按 3 考虑，年运营天数按 360 天计。

经测算，债券存续期间，充电桩收入共计 4,556.52 万元。

综上，本项目债券存续期内经营性收入共计 13,730.79 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期													
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	**经营收入**		**13,730.79**	**70.09**	**464.70**	**464.70**	**470.06**	**470.06**	**470.06**	**475.42**	**475.42**	**475.42**	**481.89**	**481.89**	**481.89**	**488.38**	**488.38**
1	**农贸市场出租收入（万元）**		**6,233.04**	**29.04**	**195.99**	**195.99**	**201.35**	**201.35**	**201.35**	**206.71**	**206.71**	**206.71**	**213.18**	**213.18**	**213.18**	**219.67**	**219.67**
1.1	**商铺及服务用房租赁收入**		**5,001.86**	**23.22**	**156.73**	**156.73**	**161.14**	**161.14**	**161.14**	**165.56**	**165.56**	**165.56**	**171.08**	**171.08**	**171.08**	**176.60**	**176.60**
	面积		—	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57
	单价	元/m²/天		1.42	1.42	1.42	1.46	1.46	1.46	1.50	1.50	1.50	1.55	1.55	1.55	1.60	1.60
	出租率			80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价增长率						3%			3%			3%			3%	
1.2	**摊位租赁收入**		**959.93**	**4.56**	**30.76**	**30.76**	**31.45**	**31.45**	**31.45**	**32.13**	**32.13**	**32.13**	**32.81**	**32.81**	**32.81**	**33.50**	**33.50**
	面积	㎡		2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97
	单价	元/㎡/天		0.45	0.45	0.45	0.46	0.46	0.46	0.47	0.47	0.47	0.48	0.48	0.48	0.49	0.49
	出租率			80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价增长率						3%			3%			3%			3%	
1.3	**冻库租赁收入**		**271.25**	**1.26**	**8.50**	**8.50**	**8.76**	**8.76**	**8.76**	**9.02**	**9.02**	**9.02**	**9.29**	**9.29**	**9.29**	**9.57**	**9.57**
	面积			143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10
	单价	元/㎡/月		55.00	55.00	55.00	56.65	56.65	56.65	58.35	58.35	58.35	60.10	60.10	60.10	61.90	61.90

序号	项目	单位	合计	运营期													
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	出租率			80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价增长率						3%			3%			3%			3%	
2	**停车位收入（万元）**		**2,941.23**	**16.10**	**105.41**	**105.41**	**105.41**	**105.41**	**105.41**	**105.41**	**105.41**	**105.41**	**105.41**	**105.41**	**105.41**	**105.41**	**105.41**
	单价	元/h		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车位数（个）			305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
	日均停车时长（h）			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	使用率			55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
3	**充电桩收入**		**4,556.52**	**24.95**	**163.30**	**163.30**	**163.30**	**163.30**	**163.30**	**163.30**	**163.30**	**163.30**	**163.30**	**163.30**	**163.30**	**163.30**	**163.30**
	充电桩单次能耗	KW·h		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	数量	个		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	服务费单价	元/度		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	使用率			55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	周转率			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
二	**收入总额**		**13,730.79**	**70.09**	**464.70**	**464.70**	**470.06**	**470.06**	**470.06**	**475.42**	**475.42**	**475.42**	**481.89**	**481.89**	**481.89**	**488.38**	**488.38**

（续）

序号	项目	单位	合计	运营期														
				2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	经营收入		13,730.79	488.38	494.86	494.86	494.86	502.04	502.04	502.04	509.23	509.23	509.23	516.43	516.43	516.43	523.64	392.73
1	农贸市场出租收入（万元）		6,233.04	219.67	226.15	226.15	226.15	233.33	233.33	233.33	240.52	240.52	240.52	247.72	247.72	247.72	254.93	191.20
1.1	商铺及服务用房租赁收入		5,001.86	176.60	182.12	182.12	182.12	187.63	187.63	187.63	193.15	193.15	193.15	198.67	198.67	198.67	204.19	153.14
	面积		—	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57	3,406.57
	单价	元/m2/天		1.60	1.65	1.65	1.65	1.70	1.70	1.70	1.75	1.75	1.75	1.80	1.80	1.80	1.85	1.85
	出租率			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价增长率				3%			3%			3%			3%			3%	
1.2	摊位租赁收入		959.93	33.50	34.18	34.18	34.18	35.55	35.55	35.55	36.92	36.92	36.92	38.28	38.28	38.28	39.65	29.74
	面积	㎡		2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97	2,109.97
	单价	元/㎡/天		0.49	0.50	0.50	0.50	0.52	0.52	0.52	0.54	0.54	0.54	0.56	0.56	0.56	0.58	0.58
	出租率			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价增长率				3%			3%			3%			3%			3%	
1.3	冻库租赁收入		271.25	9.57	9.85	9.85	9.85	10.15	10.15	10.15	10.45	10.45	10.45	10.77	10.77	10.77	11.09	8.32
	面积			143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10	143.10
	单价	元/㎡/月		61.90	63.76	63.76	63.76	65.67	65.67	65.67	67.64	67.64	67.64	69.67	69.67	69.67	71.76	71.76

序号	项目	单位	合计	运营期														
				2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
	出租率			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价增长率				3%			3%			3%			3%			3%	
2	停车位收入（万元）		2,941.23	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	79.06
	单价	元/h		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车位数（个）			305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
	日均停车时长（h）			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	使用率			60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
3	充电桩收入		4,556.52	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	122.47
	充电桩单次能耗	KW·h		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	数量	个		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	服务费单价	元/度		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	使用率			60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	周转率			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
二	收入总额		13,730.79	488.38	494.86	494.86	494.86	502.04	502.04	502.04	509.23	509.23	509.23	516.43	516.43	516.43	523.64	392.73

2.项目预期成本预测

本项目经营成本包括人员及福利费用成本、外购原材料成本、充电桩维护成本、管理费用。

（1）人员及福利费用成本

人员数量：本项目预估工作人员为 2 人。

工资及福利依据：参考《咸宁统计年鉴 2023》，2022 年在岗职工平均工资为 67477 元，考虑本项目人员多为基层人员，员工工资及福利费 6.8 万元/人*年，人员工资增长率按每三年 3%计算。

指　标	单　位	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
#住宅	亿元	78.60	79.25	72.61	85.03	111.93	168.16	186.64	170.48	196.71	144.50
商品房屋平均销售价格	元/平方米	3408	3315	3178	3461	3393	4233	4808.3	4568	4465	4401
#住宅	元/平方米	3204	3012	2779	2993	3186	3963	4417	4322	4116	4272
实际利用外资	万美元	24674	5880	6474	6998	3174	4031	3697	3750	5186	7856
三、财政											
地方公共财政预算收入	亿元	58.71	70.76	80.12	83.34	87.70	91.32	94.62	70.89	94.09	96.03
#各项税收	亿元	41.13	48.99	50.29	50.01	54.22	62.17	66.71	53.03	72.68	69.12
#增值税	亿元	4.04	4.23	4.85	9.37	13.78	16.58	28.29	22.56	31.57	30.57
改征增值税	亿元	1.61	2.12	1.83	4.04	8.88	11.07	11.85	9.00		
营业税	亿元	13.93	16.32	16.41	9.25	0.07	0.06				
企业所得税	亿元	4.8	6.06	5.96	6.52	7.12	7.50	10.03	8.94	10.35	10.51
个人所得税	亿元	1.00	1.30	1.42	1.60	2.19	2.74	2.27	1.83	2.32	2.04
地方公共财政预算支出	亿元	156.69	178.08	191.03	216.20	227.11	248.34	280.27	312.26	278.48	304.70
四、在岗职工工资											
在岗职工工资总额	亿元	95.15	120.33	125.94	141.38	155.46	171.67	191.07	195.54	234.73	245.90
在岗职工平均工资	元	29029	35780	36853	41019	44700	50157	54950	59813	65196	67477

图 4-7　《咸宁统计年鉴 2023》

经测算，债券存续期内人员成本共计 434.08 万元。

（2）外购燃料与动力费

根据本项目可行性研究报告，项目建成后大部分面积都为租赁面积，运营期的耗电量主要为垃圾房和地下室等公区面积的耗电，年耗

电量约为 14.60 万 kwh，年耗水量约为 0.84 万 t。

电费根据国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表（2024 年 7 月 1 日-2024 年 7 月 31 日）工商业用电标准，结合咸宁本地电费收取标准，取电费单价为 0.73 元/度，《关于调整咸宁市城区自来水价格及开征污水处理费的通知》其中经营性用水价格调整为 3.25 元/吨。

综上，债券存续期内外购原材料成本共计约 373.81 万元。

国家电网 STATE GRID 国网湖北省电力有限公司 STATE GRID HUBEI ELECTRIC POWER CO.,LTD.

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2024 年 7 月 1 日-2024 年 7 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.7217	0.4315	0.0232	0.2103	0.0452	0.0115	1.1764	0.9445	0.7217	0.4716	-	
		1~10（20）千伏	0.7017			0.1903			1.1564	0.9245	0.7017	0.4516		
		35 千伏	0.6817			0.1703			1.1364	0.9045	0.6817	0.4316		
	两部制	1~10（20）千伏	0.6377			0.1263			1.0924	0.8605	0.6377	0.3876	42	26.3
		35 千伏	0.6179			0.1065			1.0726	0.8407	0.6179	0.3678		
		110 千伏	0.5998			0.0884			1.0545	0.8226	0.5998	0.3497	39	24.4
		220 千伏及以上	0.5808			0.0694			1.0355	0.8036	0.5808	0.3307		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7 月、8 月 20:00-22：00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

图 4-8 湖北省电网销售电价表

2020咸宁电费多少钱一度?阶梯电价怎么算?

一、居民用电

咸宁市居民生活用电城乡"一户一表"用户实行分档累进递增的阶梯电价,按户年均用电量分三档,

第一档年用电量2160千瓦时：每千瓦时0.558元;

第二档年用电量2160千瓦时- 4800千瓦时：每千瓦时0.608元;

第三档年用电量4800千瓦时及以上：每千瓦时0.858元;

居民合表用户：电费价格不满一千伏为每千瓦时0.58元，1-110千伏以下0.57元每千瓦时。

二、工商业及其他用电：

1.不满1千伏 ：电费价格为每千瓦时0.7577元;
2.1-10千伏：电费价格为每千瓦时0.7377元;
3.35-110千伏以下：电费价格为每千瓦时0.7327元;

4.110千伏：电费价格为每千瓦时0.7177元;

三、大工业用电：

1.1-10千伏：电费价格为每千瓦时0.6117元;

2.20-35千伏以下：电费价格为每千瓦时0.6069元;

3.35-110千伏以下：电费价格为每千瓦时0.5951元;

图 **4-9** 咸宁市电费价格

咸宁市城区自来水价格表

根据咸宁市物价局《关于调整咸宁地区自来水价格的批复》(咸价管[2009]106号）和市物价局、市财政局、市住建委《关于调整咸宁城区污水处理收费标准有关问题的通知》(咸价费[2016]12号）规定。收费价格如下：

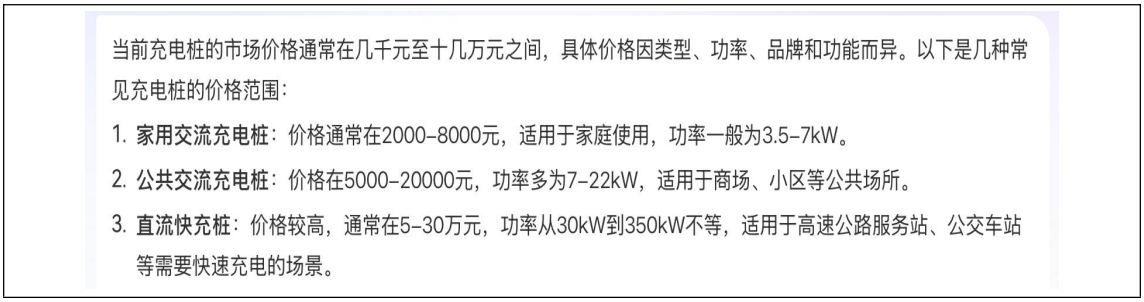
单位：元/立方米

用水分类	基本水价	污水处理费	水资源费	到户水价
生活用水	1.45	0.95	0.05	2.45
行政用水	1.55	1.40	0.05	3.00
工业用水	1.80	1.40	0.05	3.25
经营用水	1.80	1.40	0.05	3.25
特种用水	2.95	1.40	0.05	4.40
费用归属	供水企业	市财政局	市水务局	

图 **4-10** 咸宁市用水价格

（3）充电桩维护成本

公共交流充电桩的价格在 5000-20000 元之间，本项目后续更换电桩成本为 0.8 万/个，维修费每年约 500-1000 元/个，本项目暂按 500 元/个计算，通过网站查询可知，充电桩使用寿命为 3-15 年，出于谨慎性原则，本项目充电桩使用寿命暂按 10 年计算，债券存续期期内，2036 年和 2046 年将更换所有的充电桩设备，债券存续期内充电桩维护成本共计约 183.00 万元。


当前充电桩的市场价格通常在几千元至十几万元之间，具体价格因类型、功率、品牌和功能而异。以下是几种常见充电桩的价格范围：

1. **家用交流充电桩**：价格通常在2000-8000元，适用于家庭使用，功率一般为3.5-7kW。
2. **公共交流充电桩**：价格在5000-20000元，功率多为7-22kW，适用于商场、小区等公共场所。
3. **直流快充桩**：价格较高，通常在5-30万元，功率从30kW到350kW不等，适用于高速公路服务站、公交车站等需要快速充电的场景。

图 4-11 充电桩使用寿命

（4）管理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。

项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。”

管理费率取值在5%—10%之间，本项目管理费用暂取5%。

债券存续期内管理费用合计 49.55 万元。

（5）其他费用

暂按前面几项成本费用的2%计算，其他费用为 20.90 万元。

综上，整个债券存续期内，本项目经营成本共计 1,061.34 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

	项目	单位	合计	运营期													
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	经营成本	万元	1,061.34	8.05	32.12	32.12	32.55	32.55	32.55	33.00	33.00	84.41	33.47	33.47	33.47	33.94	33.94
1	人员及福利费用成本	单位	434.08	2.27	13.60	13.60	14.00	14.00	14.00	14.42	14.42	14.42	14.86	14.86	14.86	15.30	15.30
	人员数量	人		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	工资及福利费用标准	万元/年		6.80	6.80	6.80	7.00	7.00	7.00	7.21	7.21	7.21	7.43	7.43	7.43	7.65	7.65
	增长率						3.00%			3.00%			3.00%			3.00%	
2	外购原材料成本		373.81	2.24	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39
2.1	用电成本		297.59	1.78	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66
	耗电量（万度）			14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
	用电单价（元/度）			0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73
2.2	用水成本		76.22	0.46	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73
	耗水量（万吨/年）			0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
	用水单价（元/吨）			3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
3	充电桩维护成本		183.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	51.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	管理费用（5%）		49.55	0.38	1.50	1.50	1.52	1.52	1.52	1.54	1.54	3.94	1.56	1.56	1.56	1.58	1.58
5	其他费用		20.90	0.16	0.63	0.63	0.64	0.64	0.64	0.65	0.65	1.66	0.66	0.66	0.66	0.67	0.67
二	折旧摊销费		18,022.92	111.57	669.41	669.41	669.41	669.41	669.41	669.41	669.41	669.41	669.41	669.41	669.41	669.41	669.41

	项目	单位	合计	运营期													
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
三	财务费用		2,832.95	74.55	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	141.65	134.19	126.74	119.28
四	总成本费用（一+二+三）		21,917.21	194.17	850.63	850.63	851.06	851.06	851.06	851.51	851.51	902.92	851.98	844.53	837.07	830.09	822.63

续表：

	项目	单位	合计	运营期													
				2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	经营成本	万元	1,061.34	33.94	34.44	34.44	34.44	34.95	86.35	34.95	35.47	35.47	35.47	36.00	36.00	36.00	36.56	28.22
1	人员及福利费用成本	单位	434.08	15.30	15.76	15.76	15.76	16.24	16.24	16.24	16.72	16.72	16.72	17.22	17.22	17.22	17.74	13.31
	人员数量	人		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	工资及福利费用标准	万元/年		7.65	7.88	7.88	7.88	8.12	8.12	8.12	8.36	8.36	8.36	8.61	8.61	8.61	8.87	8.87
	增长率				3.00%			3.00%			3.00%			3.00%			3.00%	
2	外购原材料成本		373.81	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	13.39	10.04
2.1	用电成本		297.59	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	7.99
	耗电量（万度）			14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
	用电单价（元/度）			0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73
2.2	用水成本		76.22	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.05
	耗水量（万吨/年）			0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
	用水单价（元/吨）			3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
3	充电桩维护成本		183.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	51.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	管理费用（5%）		49.55	1.58	1.61	1.61	1.61	1.63	4.03	1.63	1.66	1.66	1.66	1.68	1.68	1.68	1.71	1.32

	项目	单位	合计	运营期														
				2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
5	其他费用		20.90	0.67	0.68	0.68	0.68	0.69	1.69	0.69	0.70	0.70	0.70	0.71	0.71	0.71	0.72	0.55
二	折旧摊销费		18,022.92	669.41	669.41	669.41	669.41	607.57	607.57	607.57	607.57	607.57	607.57	607.57	607.57	607.57	607.57	455.68
三	财务费用		2,832.95	111.83	104.37	96.92	89.46	82.01	74.55	67.10	59.64	52.19	44.73	37.28	29.82	22.37	14.91	7.46
四	总成本费用（一+二+三）		21,917.21	815.18	808.22	800.77	793.31	724.53	768.47	709.62	702.68	695.23	687.77	680.85	673.39	665.94	659.04	491.36

3.增值税、税金及附加估算

债券存续期内税费合计 1,389.87 万元，其中增值税 1,241.01 万元，附加税 148.86 万元。

（1）增值税

增值税=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》，本项目经营产生的农贸市场出租收入销项税按照 9%的税率计算，停车场收入销项税按照 9%的税率计算，充电桩收入销项税按照 13%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、勘查设计费、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；其他费用按照 9%的税率计算。运营期内用电成本按照 13%的税率计算，用水成本按照 9%的税率计算，修理维护费进项税按照 9%的税率计算。

（2）附加税

附加税主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税；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%，房产税按照以不含税出租收入的 12%计算。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期													
				2027	2028	2029	2030	2029	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2030	2039	2040
1	**销项税合计**	**—**	**1,281.72**	**6.60**	**43.67**	**43.67**	**44.12**	**44.12**	**44.12**	**44.56**	**44.56**	**44.56**	**45.09**	**45.09**	**45.09**	**45.63**	**45.63**
1.1	租赁收入	9%	6,233.04	29.04	195.99	195.99	201.35	201.35	201.35	206.71	206.71	206.71	213.18	213.18	213.18	219.67	219.67
	销项税额		514.67	2.40	16.18	16.18	16.63	16.63	16.63	17.07	17.07	17.07	17.60	17.60	17.60	18.14	18.14
1.2	停车场收入	9%	2,941.23	16.10	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41
	销项税额		242.76	1.33	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70
1.3	充电桩收入	9%	4,556.52	24.95	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30
	销项税额		524.29	2.87	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79
2	**进项税合计**	**—**	**40.71**	**0.43**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**
2.1	用电成本	13%	297.59	1.78	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66
	进项税额		34.33	0.20	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23
2.2	用水成本	9%	76.22	0.46	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73
	进项税额		6.42	0.04	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
2.3	进项税额（建设期抵扣）		1,241.01	6.17	42.21	42.21	42.66	42.66	42.66	43.10	43.10	43.10	43.63	43.63	43.63	44.17	44.17
2.4	待抵扣固定资产进项税额		-	2,069.26	2,027.05	1,984.84	1,942.18	1,899.52	1,856.86	1,813.76	1,770.66	1,727.56	1,683.93	1,640.30	1,596.67	1,552.50	1,508.33
3	**实缴增值税**	**—**	**1,241.01**	**6.17**	**42.21**	**42.21**	**42.66**	**42.66**	**42.66**	**43.10**	**43.10**	**43.10**	**43.63**	**43.63**	**43.63**	**44.17**	**44.17**

序号	项目	税率	合计	运营期													
				2027	2028	2029	2030	2029	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2030	2039	2040
4	**计算附加税**	**—**	**148.86**	**0.74**	**5.06**	**5.06**	**5.12**	**5.12**	**5.12**	**5.17**	**5.17**	**5.17**	**5.23**	**5.23**	**5.23**	**5.30**	**5.30**
4.1	城市建设维护税	7%	86.84	0.43	2.95	2.95	2.99	2.99	2.99	3.02	3.02	3.02	3.05	3.05	3.05	3.09	3.09
4.2	教育费附加	3%	37.24	0.19	1.27	1.27	1.28	1.28	1.28	1.29	1.29	1.29	1.31	1.31	1.31	1.33	1.33
4.3	地方教育附加费	2.0%	24.78	0.12	0.84	0.84	0.85	0.85	0.85	0.86	0.86	0.86	0.87	0.87	0.87	0.88	0.88
5	**房产税**	**12.00%**	**-**														
6	**合计**	**—**	**1,389.87**	**6.91**	**47.27**	**47.27**	**47.78**	**47.78**	**47.78**	**48.27**	**48.27**	**48.27**	**48.86**	**48.86**	**48.86**	**49.47**	**49.47**

续表：

序号	项目	税率	合计	运营期													
				2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
1	**销项税合计**	**—**	**1,281.72**	**45.63**	**46.16**	**46.16**	**46.16**	**46.76**	**46.76**	**46.76**	**47.35**	**47.35**	**47.35**	**47.94**	**47.94**	**47.94**	**48.54**	**36.41**
1.1	租赁收入	9%	6,233.04	219.67	226.15	226.15	226.15	233.33	233.33	233.33	240.52	240.52	240.52	247.72	247.72	247.72	254.93	191.20
	销项税额		514.67	18.14	18.67	18.67	18.67	19.27	19.27	19.27	19.86	19.86	19.86	20.45	20.45	20.45	21.05	15.79
1.2	停车场收入	9%	2,941.23	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	105.41	79.06
	销项税额		242.76	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	8.70	6.53
1.3	充电桩收入	9%	4,556.52	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	163.30	122.47
	销项税额		524.29	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	18.79	14.09

序号	项目	税率	合计	运营期														
				2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
2	**进项税合计**	**—**	**40.71**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.46**	**1.40**	**0.92**
2.1	用电成本	13%	297.59	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	10.66	7.99
	进项税额		34.33	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	0.92
2.2	用水成本	9%	76.22	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.73	2.05
	进项税额		6.42	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.17
2.3	进项税额（建设期抵扣）		1,241.01	44.17	44.70	44.70	44.70	45.30	45.30	45.30	45.89	45.89	45.89	46.48	46.48	46.48	47.14	35.49
2.4	待抵扣固定资产进项税额		-	1,464.16	1,419.46	1,374.76	1,330.06	1,284.76	1,239.46	1,194.16	1,148.27	1,102.38	1,056.49	1,010.01	963.53	917.05	869.91	834.42
3	**实缴增值税**	**—**	**1,241.01**	**44.17**	**44.70**	**44.70**	**44.70**	**45.30**	**45.30**	**45.30**	**45.89**	**45.89**	**45.89**	**46.48**	**46.48**	**46.48**	**47.14**	**35.49**
4	**计算附加税**	**—**	**148.86**	**5.30**	**5.36**	**5.36**	**5.36**	**5.44**	**5.44**	**5.44**	**5.51**	**5.51**	**5.51**	**5.57**	**5.57**	**5.57**	**5.65**	**4.25**
4.1	城市建设维护税	7%	86.84	3.09	3.13	3.13	3.13	3.17	3.17	3.17	3.21	3.21	3.21	3.25	3.25	3.25	3.30	2.48
4.2	教育费附加	3%	37.24	1.33	1.34	1.34	1.34	1.36	1.36	1.36	1.38	1.38	1.38	1.39	1.39	1.39	1.41	1.06
4.3	地方教育附加费	2.0%	24.78	0.88	0.89	0.89	0.89	0.91	0.91	0.91	0.92	0.92	0.92	0.93	0.93	0.93	0.94	0.71
5	**房产税**	**12.00%**	**-**															
6	**合计**	**—**	**1,389.87**	**49.47**	**50.06**	**50.06**	**50.06**	**50.74**	**50.74**	**50.74**	**51.40**	**51.40**	**51.40**	**52.05**	**52.05**	**52.05**	**52.79**	**39.74**

4.项目财务费用预测

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目拟于2025年申请发行地方政府专项债券合计7,000.00万元，债券期限为30年期。

本次30年期债券发行利率参考债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（二十五期）票面利率2.13%，即本项目30年期暂按2.13%进行测算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为10,056.60万元，专项债券利息合计为3,056.60万元，其中建设期内专项债券利息223.65万元，运营期内专项债券利息为2,832.95万元；专项债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，约为7.00万元。

本项目的还本付息方式：在债券存续期内分期还本，每半年付息一次，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

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	-	7,000.00	-	7,000.00	-	-
2026	7,000.00	-	-	7,000.00	149.10	149.10
2027	7,000.00	-	-	7,000.00	149.10	149.10
2028	7,000.00	-	-	7,000.00	149.10	149.10
2029	7,000.00	-	-	7,000.00	149.10	149.10
2030	7,000.00	-	-	7,000.00	149.10	149.10
2031	7,000.00	-	-	7,000.00	149.10	149.10
2032	7,000.00	-	-	7,000.00	149.10	149.10
2033	7,000.00	-	-	7,000.00	149.10	149.10
2034	7,000.00	-	-	7,000.00	149.10	149.10
2035	7,000.00	-	-	7,000.00	149.10	149.10

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	-	7,000.00	-	7,000.00	-	-
2036	7,000.00	-	350.00	6,650.00	149.10	499.10
2037	6,650.00	-	350.00	6,300.00	141.65	491.65
2038	6,300.00	-	350.00	5,950.00	134.19	484.19
2039	5,950.00	-	350.00	5,600.00	126.74	476.74
2040	5,600.00	-	350.00	5,250.00	119.28	469.28
2041	5,250.00	-	350.00	4,900.00	111.83	461.83
2042	4,900.00	-	350.00	4,550.00	104.37	454.37
2043	4,550.00	-	350.00	4,200.00	96.92	446.92
2044	4,200.00	-	350.00	3,850.00	89.46	439.46
2045	3,850.00	-	350.00	3,500.00	82.01	432.01
2046	3,500.00	-	350.00	3,150.00	74.55	424.55
2047	3,150.00	-	350.00	2,800.00	67.10	417.10
2048	2,800.00	-	350.00	2,450.00	59.64	409.64
2049	2,450.00	-	350.00	2,100.00	52.19	402.19
2050	2,100.00	-	350.00	1,750.00	44.73	394.73
2051	1,750.00	-	350.00	1,400.00	37.28	387.28
2052	1,400.00	-	350.00	1,050.00	29.82	379.82
2053	1,050.00	-	350.00	700.00	22.37	372.37
2054	700.00	-	350.00	350.00	14.91	364.91
2055	350.00	-	350.00	-	7.46	357.46
合计	-	7,000.00	7,000.00	-	3,056.60	10,056.60

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 12,449.07 万元，预测不含税经营成本合计 1,020.63 万元，附加税及房产税合计 148.86 万元，利润总额合计 -262,336.03 万元，所得税应纳税额合计 0 万元，所得税合计 0 万元，净利润-262,336.03 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	**经营收入**	**12,449.07**	**63.49**	**421.03**	**421.03**	**425.94**	**425.94**	**425.94**	**430.86**	**430.86**	**430.86**	**436.8**	**436.8**	**436.8**	**442.75**	**442.75**
1.1	经营收入（不含税）	12,449.07	63.49	421.03	421.03	425.94	425.94	425.94	430.86	430.86	430.86	436.80	436.80	436.80	442.75	442.75
2	**总成本费用**	**274,636.24**	**193.74**	**960.74**	**1,630.15**	**2,299.99**	**2,969.40**	**3,638.81**	**4,308.67**	**4,978.08**	**5,698.90**	**6,317.37**	**6,979.33**	**7,641.28**	**8,303.71**	**8,965.66**
	运营成本（不含税）	1,020.63	7.62	30.66	30.66	31.09	31.09	31.09	31.54	31.54	82.95	32.01	32.01	32.01	32.48	32.48
	折旧摊销	270,782.66	111.57	780.98	1,450.39	2,119.80	2,789.21	3,458.62	4,128.03	4,797.44	5,466.85	6,136.26	6,805.67	7,475.08	8,144.49	8,813.90
	财务费用	2,832.95	74.55	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	141.65	134.19	126.74	119.28
3	**附加税、房产税**	**148.86**	**0.74**	**5.06**	**5.06**	**5.12**	**5.12**	**5.12**	**5.17**	**5.17**	**5.17**	**5.23**	**5.23**	**5.23**	**5.30**	**5.30**
4	**利润总额**	**-262,336.03**	-130.99	-544.77	-1,214.18	-1,879.17	-2,548.58	-3,217.99	-3,882.98	-4,552.39	-5,273.21	-5,885.80	-6,547.76	-7,209.71	-7,866.26	-8,528.21
5	**弥补以前年度亏损**	**-**	-													
6	**应纳税所得额**	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	所得税(25%)	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	**净利润**	**-262,336.03**	-130.99	-544.77	-1,214.18	-1,879.17	-2,548.58	-3,217.99	-3,882.98	-4,552.39	-5,273.21	-5,885.80	-6,547.76	-7,209.71	-7,866.26	-8,528.21
9	**息税前利润**	**-259,354.22**	-55.70	-390.61	-1,060.02	-1,724.95	-2,394.36	-3,063.77	-3,728.71	-4,398.12	-5,118.94	-5,731.47	-6,400.88	-7,070.29	-7,734.22	-8,403.63

序号	项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
10	息税折旧摊销前利润	11,428.44	55.87	390.37	390.37	394.85	394.85	394.85	399.32	399.32	347.91	404.79	404.79	404.79	410.27	410.27

续表：

序号	项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
1	经营收入	12,449.07	442.75	448.7	448.7	448.7	455.28	455.28	455.28	461.88	461.88	461.88	468.49	468.49	468.49	475.1	356.32
1.1	经营收入（不含税）	12,449.07	442.75	448.70	448.70	448.70	455.28	455.28	455.28	461.88	461.88	461.88	468.49	468.49	468.49	475.10	356.32
2	总成本费用	274,636.24	9,627.62	10,290.07	10,952.03	11,613.98	12,214.61	12,866.12	13,414.84	14,015.47	14,615.59	15,215.70	15,816.35	16,416.46	17,016.58	17,617.31	18,057.68
	运营成本（不含税）	1,020.63	32.48	32.98	32.98	32.98	33.49	84.89	33.49	34.01	34.01	34.01	34.54	34.54	34.54	35.16	27.30
	折旧摊销	270,782.66	9,483.31	10,152.72	10,822.13	11,491.54	12,099.11	12,706.68	13,314.25	13,921.82	14,529.39	15,136.96	15,744.53	16,352.10	16,959.67	17,567.24	18,022.92
	财务费用	2,832.95	111.83	104.37	96.92	89.46	82.01	74.55	67.10	59.64	52.19	44.73	37.28	29.82	22.37	14.91	7.46
3	附加税、房产税	148.86	5.30	5.36	5.36	5.36	5.44	5.44	5.44	5.51	5.51	5.51	5.57	5.57	5.57	5.65	4.25
4	利润总额		-9,190.17	-9,846.73													

序号	项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
		-262,336.03			-10,508.69	-11,170.64	-11,764.77	-12,416.28	-12,965.00	-13,559.10	-14,159.22	-14,759.33	-15,353.43	-15,953.54	-16,553.66	-17,147.86	-17,705.61
5	弥补以前年度亏损	-															
6	应纳税所得额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	所得税(25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	净利润	**-262,336.03**	-9,190.17	-9,846.73	-10,508.69	-11,170.64	-11,764.77	-12,416.28	-12,965.00	-13,559.10	-14,159.22	-14,759.33	-15,353.43	-15,953.54	-16,553.66	-17,147.86	-17,705.61
9	息税前利润	**-259,354.22**	-9,073.04	-9,737.00	-10,406.41	-11,075.82	-11,677.32	-12,336.29	-12,892.46	-13,493.95	-14,101.52	-14,709.09	-15,310.58	-15,918.15	-16,525.72	-17,127.30	-17,693.90
10	息税折旧摊销前利润	**11,428.44**	410.27	415.72	415.72	415.72	421.79	370.39	421.79	427.87	427.87	427.87	433.95	433.95	433.95	439.94	329.02

6.本息覆盖倍数

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	**现金流入总额**	**42,690.05**	**14,371.31**	**8,767.68**	**5,890.36**	**464.70**	**464.70**	**470.06**	**470.06**	**470.06**	**475.42**	**475.42**	**475.42**	**481.89**	**481.89**	**481.89**	**488.38**	**488.38**
1.1	项目资本金投入	21,959.26	7,371.31	8,767.68	5,820.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	7,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营收入	13,730.79	-	-	70.09	464.70	464.70	470.06	470.06	470.06	475.42	475.42	475.42	481.89	481.89	481.89	488.38	488.38
二	**现金流出总额**	**41,243.42**	**14,371.31**	**8,767.68**	**5,909.78**	**228.49**	**228.49**	**229.43**	**229.43**	**229.43**	**230.37**	**230.37**	**281.78**	**581.43**	**573.98**	**566.52**	**560.15**	**552.69**
2.1	建设投资	28,728.61	14,364.31	8,618.58	5,745.72		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	经营成本	1,061.34			8.05	32.12	32.12	32.55	32.55	32.55	33.00	33.00	84.41	33.47	33.47	33.47	33.94	33.94

序号	项目	合计	建设期	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
2.3	债券还本付息	10,056.60	-	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	149.10	499.10	491.65	484.19	476.74	469.28
2.4	债券发行费用	7.00	7.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	增值税与税金及附加	1,389.87	-	-	6.91	47.27	47.27	47.78	47.78	47.78	48.27	48.27	48.27	48.86	48.86	48.86	49.47	49.47
2.6	所得税	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	**净现金流量**	**1,446.63**	**-**	**-**	**-19.42**	**236.21**	**236.21**	**240.63**	**240.63**	**240.63**	**245.05**	**245.05**	**193.64**	**-99.54**	**-92.09**	**-84.63**	**-71.77**	**-64.31**
四	**期末项目累计现金结存额**	**1,446.63**	**-**	**-**	**-19.42**	**216.79**	**453.00**	**693.63**	**934.26**	**1,174.89**	**1,419.94**	**1,664.99**	**1,858.63**	**1,759.09**	**1,667.00**	**1,582.37**	**1,510.60**	**1,446.29**

序号	项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	**现金流入总额**	**42,690.05**	**488.38**	**494.86**	**494.86**	**494.86**	**502.04**	**502.04**	**502.04**	**509.23**	**509.23**	**509.23**	**516.43**	**516.43**	**516.43**	**523.64**	**392.73**
1.1	项目资本金投入	21,959.26	-	-	-	-			-	-	-	-			-	-	-
1.2	专项债券投入	7,000.00	-	-	-	-			-	-	-	-			-	-	-
1.3	经营收入	13,730.79	488.38	494.86	494.86	494.86	502.04	502.04	502.04	509.23	509.23	509.23	516.43	516.43	516.43	523.64	392.73
二	**现金流出总额**	**41,243.42**	**545.24**	**538.87**	**531.42**	**523.96**	**517.70**	**561.64**	**502.79**	**496.51**	**489.06**	**481.60**	**475.33**	**467.87**	**460.42**	**454.26**	**425.42**
2.1	建设投资	28,728.61	-	-	-	-			-	-	-	-			-	-	-
2.2	经营成本	1,061.34	33.94	34.44	34.44	34.44	34.95	86.35	34.95	35.47	35.47	35.47	36.00	36.00	36.00	36.56	28.22
2.3	债券还本付息	10,056.60	461.83	454.37	446.92	439.46	432.01	424.55	417.10	409.64	402.19	394.73	387.28	379.82	372.37	364.91	357.46
2.4	债券发行费用	7.00	-	-	-	-			-	-	-	-			-	-	-
2.5	增值税与税金及附加	1,389.87	49.47	50.06	50.06	50.06	50.74	50.74	50.74	51.40	51.40	51.40	52.05	52.05	52.05	52.79	39.74
2.6	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	**净现金流量**	**1,446.63**	**-56.86**	**-44.01**	**-36.56**	**-29.10**	**-15.66**	**-59.60**	**-0.75**	**12.72**	**20.17**	**27.63**	**41.10**	**48.56**	**56.01**	**69.38**	**-32.69**
四	**期末项目累计现金结存额**	**1,446.63**	**1,389.43**	**1,345.42**	**1,308.86**	**1,279.76**	**1,264.10**	**1,204.50**	**1,203.75**	**1,216.47**	**1,236.64**	**1,264.27**	**1,305.37**	**1,353.93**	**1,409.94**	**1,479.32**	**1,446.63**

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
咸安区智慧农贸综合批发市场建设项目	11,279.58	10,056.60	7,000.00	1.12

本项目偿债资金来源为农贸市场出租收入、停车位收入、充电桩收入。项目预期收入总额为 13,730.79 万元，扣除运营成本及相关税费 2451.21 万元后预计用于资金平衡相关收益为 11,279.58 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.12 倍。

（五）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	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24
债券本息资金覆盖率	1.12	1.13	1.14	1.14	1.15	1.16	1.17
债券本息资金覆盖倍数	0.95	1.01	1.07	1.12	1.18	1.23	1.29
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.27	1.25	1.23	1.21	1.18	1.16	1.14
债券本息资金覆盖率	1.20	1.18	1.16	1.14	1.13	1.11	1.09
债券本息资金覆盖倍数	1.18	1.16	1.14	1.12	1.10	1.09	1.07

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目

建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；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，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的咸安区智慧农贸综合批发市场建设项目实施方案实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的咸安区智慧农贸综合批发市场建设项目实施方案预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.12 倍，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。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 27 日

营业执照

（副本） 2 - 2

统一社会信用代码 91420106MAC39J9U5X

名　　称 中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型 特殊普通合伙企业分支机构

经营范围 许可项目：代理记账；注册会计师业务；（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：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；企业管理；企业管理咨询；政府投资金项目评审；财务咨询；税务服务；破产清算服务；税务咨询；信息咨询服务；咨询策划服务；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人 杨文化

成立日期 2022年10月18日

经营场所 湖北省武汉市武昌区徐家棚街道友谊大道303号水岸国际K6—1栋25楼2520、2521室

登记机关 武昌区行政审批局 2025 年 8 月19 日

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。

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

经营场所：湖北省武汉市武昌区徐家棚街道友谊大道303号水岸国际K6-1栋25楼2520、2521室

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

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：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

咸丰县智慧生猪全产业链综合开发项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0110 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、 区域概况 ..... - 1 -
二、 评价分析 ..... - 3 -
（一） 项目概况 ..... - 4 -
（二） 投资估算 ..... - 4 -
（三） 资金筹措 ..... - 8 -
（四） 债券应还本付息情况 ..... - 8 -
（五）项目资金充足性 ..... - 10 -
（六）压力测试 ..... - 10 -
三、风险分析 ..... - 11 -
四、评价结论 ..... - 11 -
附件一：项目收入明细表 ..... - 13 -
附件二：成本费用明细表 ..... - 22 -
附件三：税费估算表 ..... - 27 -
附件四：利润估算表 ..... - 29 -
附件五：债券存续期现金流估算表 ..... - 31 -

咸丰县智慧生猪全产业链综合开发项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第WH0110号

一、区域概况

恩施土家族苗族自治州位于中国湖北省西南部，西面和北面邻接重庆市，东临宜昌市，南邻湖南省湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区，构建了承东启西、接南纳北、内畅外联、安全便捷的综合交通运输体系。恩施州财政经济数据详见下表：

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,400.00	1481.29	1,661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,756.70	38,248.00	40,015.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,301.80	15,571.00	16,571.00
4.地方财政总收入	170.99	188.96	201.34
4.1地方公共预算收入	76.81	93.07	102.04
其中：税收收入	54.37	60.63	63.39
非税收入	22.44	32.44	38.65
4.2政府性基金收入	57.99	57.88	59.57
其中：国有土地使用权出让收益	54.76	50.14	48.06
5.地方财政总支出	566.05	584.78	691.91
5.1一般公共预算支出	425.13	473.00	501.34
5.2政府性基金支出	137.08	111.78	190.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.59	34.60	29.90

咸丰县为湖北省恩施土家族苗族自治州下辖县，湖北西大门。县名取“咸庆丰年”之意，古有“荆南雄镇”、“楚蜀屏翰”之誉。位于鄂、湘、黔、渝四省（市）边区结合部，距州府所在地恩施98公里，

距重庆市黔江区53公里。地处武陵山东部、鄂西南边陲；扼楚蜀之腹心，为荆南之要地。县政府驻高乐山镇。

咸丰县2022-2024财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	113.94	130.51	141.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	33,928	36,350	38,182
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,313	15,464	16,444
4.地方财政总收入	6.78	6.41	7.64
4.1 地方公共预算收入	4.32	4.92	5.52
其中：税收收入	2.97	3.39	3.62
非税收入	1.35	1.53	1.90
4.2 政府性基金收入	2.46	1.49	2.12
其中：国有土地使用权出让收入	2.22	1.05	1.93
5.地方财政总支出	48.92	47.78	55.73
5.1 一般公共预算支出	38.77	40.98	39.57
5.2 政府性基金支出	10.15	6.8	16.16
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.6	0.82	-

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
恩施州	573.98	510.70
咸丰县	42.43	41.16

表1-4本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024年
1年期	0.00

期限	2024 年
2 年期	0.00
3 年期	0.00
5 年期	8,132.00
7 年期	88,590.00
10 年期	74,125.00
15 年期	111,423.00
20 年期	66,822.00
30 年期	62,500.00

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于咸丰县智慧生猪全产业链综合开发项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，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）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位咸丰县联达农业投资发展有限公司确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的咸丰县智慧生猪全产业链综合开发项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.16，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，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

（一）项目概况

项目建设地点：湖北省恩施土家族苗族自治州咸丰县

建设内容：涵盖种繁场、育肥场、屠宰冷链加工设施及饲料厂四大板块。总规划用地面积约265333.25㎡（约398亩），核心种繁场（扩繁）1个、种繁基地3个（年存栏7000头）、育肥场3个（年存栏20000头）、屠宰场、冷链物流、肉制品精加工、研发中心、饲料厂及基础配套设施等。

（二）投资估算

根据本项目初设批复，本项目建安工程费用31,264.85万元，设备购置费用13,548.91万元，工程建设其他费用4,587.61万元，基本预备费2,472.62万元，静态总投资合计51,873.99万元，经计算建设期利息1,122.00万元，债券发行兑付费用40.00万元，调整后总投资合计为53,035.99万元。

具体投资估算明细如下表所示：

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
			资本金	其中:专项债券用于资本金	
一	建安工程费用	31,264.85	-	-	31,264.85
1	黄泥塘饲料厂	4,093.35	-	-	4,093.35
1.1	1#原料车间	941.55			941.55
1.2	2#-A饲料加工车间	1,217.25			1,217.25
1.3	3#筒仓	295.84			295.84
1.4	4#研发办公+宿舍+食堂土建	1,205.76			1,205.76
1.5	门卫、卸料棚、消毒	51.09			51.09

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
			资本金	其中:专项债券用于资本金	
1.6	室外工程	381.86			381.86
2	曲江镇高坡村冷链加工	15,766.24	-	-	15,766.24
2.1	1#屠宰加工车间	2,124.95			2,124.95
2.2	2#冷库	5,449.05			5,449.05
2.3	3#成品加工车间	4,178.19			4,178.19
2.4	4#研发中心+5#宿舍	2,936.37			2,936.37
2.5	6#无害化处理间	20.54			20.54
2.6	污水处理	162.40			162.40
2.7	室外工程	894.74			894.74
3	忠堡镇黄木坨核心种繁场	2,570.26	-	-	2,570.26
3.1	1#哺乳舍 56 头	218.40			218.40
3.2	2#配怀舍 260 头	582.53			582.53
3.3	3#4#一体舍 600 头	592.61			592.61
3.4	5#设备间	36.21			36.21
3.5	6#后备猪舍 92 头	324.76			324.76
3.6	7#公猪舍	70.40			70.40
3.7	8#堆粪棚及病死猪处理间	20.42			20.42
3.8	9#污水处理	112.00			112.00
3.9	10#、11#、12#配套附属用房(3 栋)	124.15			124.15
3.10	13#隔离、洗消用房	9.90			9.90
3.11	猪舍附属房	25.92			25.92
3.12	室外工程	452.96			452.96
4	杨家寨村吴家槽种繁场	1,764.09	-	-	1,764.09
4.1	1#配套附属用房	41.39			41.39
4.2	2#隔离、洗消用房	9.90			9.90
4.3	3#设备间	21.67			21.67
4.4	4#哺乳舍 56 头	215.56			215.56
4.5	5#配怀舍 260 头	583.95			583.95
4.6	6#后备猪舍 328 头	324.76			324.76
4.7	7#堆粪棚及病死猪处理间	20.42			20.42
4.8	8#污水处理	112.00			112.00
4.9	猪舍附属房	25.92			25.92
4.10	室外工程	408.52			408.52
5	龙坪村种繁基地	1,639.56	-	-	1,639.56

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
			资本金	其中:专项债券用于资本金	
5.1	1#隔离、洗消用房	9.90			9.90
5.2	2#3#配套附属用房(2栋)	81.27			81.27
5.3	4#污水处理	80.00			80.00
5.4	5#配怀舍260头	583.95			583.95
5.5	6#堆粪棚及病死猪处理间	20.42			20.42
5.6	7#哺乳舍56头	215.56			215.56
5.7	8#后备猪舍184头	324.53			324.53
5.8	9#设备间	21.67			21.67
5.9	猪舍附属房	25.92			25.92
5.10	室外工程	276.34			276.34
6	杨家寨村吴家槽（沙场）种繁场	2,077.67	-	-	2,077.67
6.1	1#隔离、洗消用房	5.63			5.63
6.2	2#、3#、4#、5#厂区附属用房(4栋)	166.40			166.40
6.3	6#设备间	21.67			21.67
6.4	7#、8#哺乳舍56头(两个单体)	425.46			425.46
6.5	9#配怀舍	308.76			308.76
6.6	10#后备猪舍	320.98			320.98
6.7	11#堆粪棚及病死猪处理间	21.44			21.44
6.8	13#污水处理	132.00			132.00
6.9	猪舍附属房	43.92			43.92
6.10	室外工程	631.41			631.41
7	唐崖镇大水坪村育肥场	767.32	-	-	767.32
7.1	1#隔离、洗消用房	9.42			9.42
7.2	2#配套附属用房	40.20			40.20
7.3	3#一体猪舍	293.58			293.58
7.4	5#设备间	21.89			21.89
7.5	4#设备间	24.88			24.88
7.6	6#粪棚及病死猪处理间	20.42			20.42
7.7	7#污水处理	64.80			64.80
7.8	猪舍附属房	28.80			28.80
7.9	室外工程	263.33			263.33
8	铜厂坡村育肥场	1,174.22	-	-	1,174.22
8.1	1#隔离、洗消用房	9.90			9.90
8.2	2#3#一体猪舍(两个单体)	586.35			586.35

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
			资本金	其中:专项债券用于资本金	
8.3	4#5#配套附属用房(2栋)	81.26			81.26
8.4	6#设备间	25.07			25.07
8.5	7#污水处理站	98.90			98.90
8.6	8#粪棚及病死猪处理间	20.42			20.42
8.7	猪舍附属房	25.92			25.92
8.8	室外工程	326.40			326.40
9	杨家寨育肥场	1,412.14	-	-	1,412.14
9.1	1#隔离、洗消用房	9.90			9.90
9.2	2#3#配套附属用房(2栋)	81.27			81.27
9.3	4#5#一体舍600头(两个单体)	586.35			586.35
9.4	6#设备间	25.07			25.07
9.5	7#堆粪棚及病死猪处理间	20.42			20.42
9.6	8#设备间	22.03			22.03
9.7	9#污水处理	123.20			123.20
9.8	猪舍附属房	25.92			25.92
9.9	室外工程	517.98			517.98
二	设备购置费用	13,548.91	4,813.76	-	8,735.15
1	饲料厂生产线	1,083.00			1,083.00
2	种繁场设备	2,390.00			2,390.00
3	育肥场设备	927.76			927.76
4	屠宰场设备	1,500.00			1,500.00
5	冷链物流设备	2,280.00			2,280.00
6	肉制品加工设备	1,500.00	945.61		554.39
7	供配电设备	1,503.00	1,503.00		
8	弱电设备	162.00	162.00		
9	给排水设备	1,604.65	1,604.65		
10	消防设备	598.50	598.50		
三	工程建设其他费用	4,587.61	4,587.61	-	-
1	建设项目管理费	653.55	653.55		
2	建设项目前期工作咨询费	147.35	147.35		
3	工程设计费	800.00	800.00		
4	工程勘察费	210.00	210.00		
5	环境影响咨询服务费	69.00	69.00		
6	工程监理费	898.56	898.56		

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
			资本金	其中:专项债券用于资本金	
7	施工图预算编制费	80.00	80.00		
8	工程质量检测费	156.32	156.32		
9	施工图设计审查费	41.00	41.00		
10	造价咨询费	457.95	457.95		
11	招标代理费	137.50	137.50		
12	竣工图编制费	64.00	64.00		
13	施工水电报装费	31.26	31.26		
14	道路交通管制费	31.26	31.26		
15	工程保险费	168.70	168.70		
16	劳动安全卫生评审费	31.26	31.26		
17	场地准备费及临时设施费	210.90	210.90		
18	市政配套设施建设费	289.00	289.00		
19	政府征收的水土保持专项费用	40.00	40.00		
20	水土保持方案编制费	40.00	40.00		
21	防雷检测费	30.00	30.00		
三	基本预备费	2,472.62	2,472.62		
四	静态总投资	51,873.99	11,873.99		40,000.00
五	建设期利息	1,122.00	1,122.00		
六	债券发行费	40.00	40.00		
七	项目总投资	53,035.99	13,035.99		40,000.00

（三）资金筹措

本项目总投资 53,035.99 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 13,035.99 万元，主要用于前期工程费用的支付和利息的支付；申请专项债券融资 40,000.00 万元，主要用于工程费用的支付。

（四）债券应还本付息情况

2025 年拟发行 35,000.00 万元，2026 年拟发行 5,000.00 万元，债券期限为 30 年，参考最近一期 30 年期专项债券利率，即 2025 年湖

北省政府专项债券（三十二期）利率为2.04%，每半年支付一次利息，第11-第30年每年等额偿还发行金额5%。应还本付息情况如下：

单位：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
2025年	-	35,000.00	-	35,000.00	-	-
2026年	35,000.00	5,000.00	-	40,000.00	714.00	714.00
2027年	40,000.00	-	-	40,000.00	816.00	816.00
2028年	40,000.00	-	-	40,000.00	816.00	816.00
2029年	40,000.00	-	-	40,000.00	816.00	816.00
2030年	40,000.00	-	-	40,000.00	816.00	816.00
2031年	40,000.00	-	-	40,000.00	816.00	816.00
2032年	40,000.00	-	-	40,000.00	816.00	816.00
2033年	40,000.00	-	-	40,000.00	816.00	816.00
2034年	40,000.00	-	-	40,000.00	816.00	816.00
2035年	40,000.00	-	-	40,000.00	816.00	816.00
2036年	40,000.00	-	1,750.00	38,250.00	816.00	2,566.00
2037年	38,250.00	-	2,000.00	36,250.00	780.30	2,780.30
2038年	36,250.00	-	2,000.00	34,250.00	739.50	2,739.50
2039年	34,250.00	-	2,000.00	32,250.00	698.70	2,698.70
2040年	32,250.00	-	2,000.00	30,250.00	657.90	2,657.90
2041年	30,250.00	-	2,000.00	28,250.00	617.10	2,617.10
2042年	28,250.00	-	2,000.00	26,250.00	576.30	2,576.30
2043年	26,250.00	-	2,000.00	24,250.00	535.50	2,535.50
2044年	24,250.00	-	2,000.00	22,250.00	494.70	2,494.70
2045年	22,250.00	-	2,000.00	20,250.00	453.90	2,453.90
2046年	20,250.00	-	2,000.00	18,250.00	413.10	2,413.10
2047年	18,250.00	-	2,000.00	16,250.00	372.30	2,372.30
2048年	16,250.00	-	2,000.00	14,250.00	331.50	2,331.50
2049年	14,250.00	-	2,000.00	12,250.00	290.70	2,290.70
2050年	12,250.00	-	2,000.00	10,250.00	249.90	2,249.90
2051年	10,250.00	-	2,000.00	8,250.00	209.10	2,209.10
2052年	8,250.00	-	2,000.00	6,250.00	168.30	2,168.30
2053年	6,250.00	-	2,000.00	4,250.00	127.50	2,127.50
2054年	4,250.00	-	2,000.00	2,250.00	86.70	2,086.70

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
2055 年	2,250.00	-	2,000.00	250.00	45.90	2,045.90
2056 年	250.00	-	250.00	-	5.10	255.10
合计	——	40,000.00	40,000.00	——	16,728.00	56,728.00

（五）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。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四、附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

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
咸丰县智慧生猪全产业链综合开发项目	65,716.17	56,728.00	40,000.00	1.16

（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，当项目运营收益或利率在±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。分析结果见下表。

压力测试表

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	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.18	1.16	1.14	1.11

（七）项目资金稳定性

咸丰县智慧生猪全产业链综合开发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，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为65,716.17万元，且在2056年债券本金偿还后仍有10,110.17万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、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发行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，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

四、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合中央最新投向领域（2024年版）规定的投向领域，且专项债券资金未用于禁止类项目清单《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单》（国办发〔2024〕52号），湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号））所列示内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，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，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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65,716.17万元，对债券的本息覆盖倍数为1.16，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有10,110.17万元的期末结余。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。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.生猪种繁收入（万元）						
年销售量（头）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
经营负荷（%）	70%	75%	80%	80%	80%	80%
平均单价（元/头）	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
含税收入小计	35.28	151.20	161.28	161.28	161.28	161.28
销项税	-	-	-	-	-	-
2.育肥生猪收入（万元）						
年销售量（头）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
经营负荷（%）	70%	75%	80%	80%	80%	80%
平均单价（元/头）	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00
含税收入小计	604.80	2,592.00	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80
销项税	-	-	-	-	-	-
3.冷库出租收入（万元）						
出租面积（平方米）	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84
出租率	70%	80%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/月）	18.98	18.98	18.98	18.98	18.98	18.98
含税收入小计	71.35	326.15	346.54	346.54	346.54	346.54
销项税	5.89	26.93	28.61	28.61	28.61	28.61
4.研发中心出租收入（万元）						
出租面积（平方米）	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85
出租率	70%	80%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
含税收入小计	108.71	496.95	528.01	528.01	528.01	528.01
销项税	8.98	41.03	43.60	43.60	43.60	43.60
5.饲料车间出租收入（万元）						
出租面积（平方米）	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74
出租率	70%	80%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/月）	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
含税收入小计	202.86	927.37	985.33	985.33	985.33	985.33
销项税	16.75	76.57	81.36	81.36	81.36	81.36
6.物业管理费						
物业管理费单价（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
建筑面积	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
出租率	70%	80%	85%	85%	85%	85%
含税收入小计	21.30	97.39	103.48	103.48	103.48	103.48
销项税	1.21	5.51	5.86	5.86	5.86	5.86
含税收入合计	1,044.30	4,591.06	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44
不含税收入合计	1,011.47	4,441.02	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.生猪种繁收入（万元）					
年销售量（头）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
经营负荷（%）	80%	80%	80%	80%	80%
平均单价（元/头）	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
含税收入小计	161.28	161.28	161.28	161.28	161.28
销项税	-	-	-	-	-
2.育肥生猪收入（万元）					
年销售量（头）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
经营负荷（%）	80%	80%	80%	80%	80%
平均单价（元/头）	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00
含税收入小计	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80
销项税	-	-	-	-	-
3.冷库出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/月）	18.98	18.98	18.98	18.98	18.98
含税收入小计	346.54	346.54	346.54	346.54	346.54
销项税	28.61	28.61	28.61	28.61	28.61
4.研发中心出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
含税收入小计	528.01	528.01	528.01	528.01	528.01
销项税	43.60	43.60	43.60	43.60	43.60
5.饲料车间出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/月）	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
含税收入小计	985.33	985.33	985.33	985.33	985.33
销项税	81.36	81.36	81.36	81.36	81.36
6.物业管理费					
物业管理费单价（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
建筑面积	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
含税收入小计	103.48	103.48	103.48	103.48	103.48
销项税	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86
含税收入合计	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44
不含税收入合计	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01

（续）

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.生猪种繁收入（万元）					
年销售量（头）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
经营负荷（%）	80%	80%	80%	80%	80%
平均单价（元/头）	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
含税收入小计	161.28	161.28	161.28	161.28	161.28
销项税	-	-	-	-	-
2.育肥生猪收入（万元）					
年销售量（头）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
经营负荷（%）	80%	80%	80%	80%	80%
平均单价（元/头）	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00
含税收入小计	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80
销项税	-	-	-	-	-
3.冷库出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/月）	18.98	18.98	18.98	18.98	18.98
含税收入小计	346.54	346.54	346.54	346.54	346.54
销项税	28.61	28.61	28.61	28.61	28.61
4.研发中心出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
含税收入小计	528.01	528.01	528.01	528.01	528.01
销项税	43.60	43.60	43.60	43.60	43.60
5.饲料车间出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/月）	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
含税收入小计	985.33	985.33	985.33	985.33	985.33
销项税	81.36	81.36	81.36	81.36	81.36
6.物业管理费					

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
物业管理费单价（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
建筑面积	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
含税收入小计	103.48	103.48	103.48	103.48	103.48
销项税	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86
含税收入合计	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44
不含税收入合计	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01

（续）

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.生猪种繁收入（万元）					
年销售量（头）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
经营负荷（%）	80%	80%	80%	80%	80%
平均单价（元/头）	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
含税收入小计	161.28	161.28	161.28	161.28	161.28
销项税	-	-	-	-	-
2.育肥生猪收入（万元）					
年销售量（头）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
经营负荷（%）	80%	80%	80%	80%	80%
平均单价（元/头）	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00
含税收入小计	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80
销项税	-	-	-	-	-
3.冷库出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/月）	18.98	18.98	18.98	18.98	18.98
含税收入小计	346.54	346.54	346.54	346.54	346.54
销项税	28.61	28.61	28.61	28.61	28.61
4.研发中心出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
含税收入小计	528.01	528.01	528.01	528.01	528.01
销项税	43.60	43.60	43.60	43.60	43.60
5.饲料车间出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/月）	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
含税收入小计	985.33	985.33	985.33	985.33	985.33
销项税	81.36	81.36	81.36	81.36	81.36

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
6.物业管理费					
物业管理费单价（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
建筑面积	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
含税收入小计	103.48	103.48	103.48	103.48	103.48
销项税	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86
含税收入合计	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44
不含税收入合计	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01

（续）

项目/年份	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1.生猪种繁收入（万元）					
年销售量（头）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
经营负荷（%）	80%	80%	80%	80%	80%
平均单价（元/头）	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
含税收入小计	161.28	161.28	161.28	161.28	161.28
销项税	-	-	-	-	-
2.育肥生猪收入（万元）					
年销售量（头）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
经营负荷（%）	80%	80%	80%	80%	80%
平均单价（元/头）	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00
含税收入小计	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80
销项税	-	-	-	-	-
3.冷库出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/月）	18.98	18.98	18.98	18.98	18.98
含税收入小计	346.54	346.54	346.54	346.54	346.54
销项税	28.61	28.61	28.61	28.61	28.61
4.研发中心出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
含税收入小计	528.01	528.01	528.01	528.01	528.01
销项税	43.60	43.60	43.60	43.60	43.60
5.饲料车间出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
收费标准（元/㎡/月）	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
含税收入小计	985.33	985.33	985.33	985.33	985.33

项目/年份	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
销项税	81.36	81.36	81.36	81.36	81.36
6.物业管理费					
物业管理费单价（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
建筑面积	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43
出租率	85%	85%	85%	85%	85%
含税收入小计	103.48	103.48	103.48	103.48	103.48
销项税	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86
含税收入合计	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44
不含税收入合计	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01

（续）

项目/年份	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
1.生猪种繁收入（万元）					
年销售量（头）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	
经营负荷（%）	80%	80%	80%	80%	
平均单价（元/头）	288.00	288.00	288.00	288.00	
含税收入小计	161.28	161.28	161.28	80.64	4,621.68
销项税	-	-	-	-	0.00
2.育肥生猪收入（万元）					
年销售量（头）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
经营负荷（%）	80%	80%	80%	80%	
平均单价（元/头）	1,728.00	1,728.00	1,728.00	1,728.00	
含税收入小计	2,764.80	2,764.80	2,764.80	1,382.40	79,228.80
销项税	-	-	-	-	0.00
3.冷库出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	17,896.84	17,896.84	17,896.84	17,896.84	
出租率	85%	85%	85%	85%	
收费标准（元/㎡/月）	18.98	18.98	18.98	18.98	
含税收入小计	346.54	346.54	346.54	173.27	9,927.35
销项税	28.61	28.61	28.61	14.31	819.60
4.研发中心出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	17,018.85	17,018.85	17,018.85	17,018.85	
出租率	85%	85%	85%	85%	
收费标准（元/㎡/天）	1.00	1.00	1.00	1.00	
含税收入小计	528.01	528.01	528.01	264.00	15,125.93
销项税	43.60	43.60	43.60	21.80	1,249.01
5.饲料车间出租收入（万元）					
出租面积（平方米）	49,623.74	49,623.74	49,623.74	49,623.74	
出租率	85%	85%	85%	85%	
收费标准（元/㎡/月）	0.64	0.64	0.64	0.64	

项目/年份	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
含税收入小计	985.33	985.33	985.33	492.66	28,226.80
销项税	81.36	81.36	81.36	40.68	2,330.72
6.物业管理费					
物业管理费单价（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	
建筑面积	84,539.43	84,539.43	84,539.43	84,539.43	
出租率	85%	85%	85%	85%	
含税收入小计	103.48	103.48	103.48	103.48	3,016.13
销项税	5.86	5.86	5.86	5.86	170.80
含税收入合计	4,889.44	4,889.44	4,889.44	2,496.45	140,146.69
不含税收入合计	4,730.01	4,730.01	4,730.01	2,413.80	135,576.56

说明：

（1）生猪种繁收入

根据本项目初设批复，生猪年存栏 7000 头，根据养猪数据中心（https://zhujia.zhuwang.com.cn/areapriceinfoov-422826.shtml）显示，咸丰县 2025 年 8 月 12 日当天猪肉价格，生猪（外三元）价格为 13.9 元/公斤，生猪（内三元）价格为 14.3 元/公斤，生猪（土杂猪）价格为 15 元/公斤,根据谨慎性考虑，本项目生猪价格取平均数 14.4 元/公斤计算。根据行业参考，仔猪平均体重为 10-30 公斤进行售卖，故生猪种繁单价按照平均数 288 元/头计算，根据 2024 年咸丰县国民经济和社会发展统计公报（http://www.enshi.gov.cn/sj/xstjgb/202506/t20250606_1706997.shtml），全年共出栏生猪 43.86 万头，比上年增长 4.5%，生猪市场需求巨大，基本是供不应求。根据 2025 年中央一号文件“做好生猪产能监测和调控，促进平稳发展”的要求，以及国家《生猪产能调控实施方案》，国家建立了以能繁母猪存栏量为核心调控指标的体系。本项目核心种繁场（扩繁）和种繁基地（年存栏 7000 头）的能繁母猪，本身就是最重要的调控指标和对象，有效规避了‘猪周期’的极端冲击，确保需求稳定。本项目经营负荷按照第一年 70%，第二年增长至 75%，第三年及以后年度增长至 80%保持不变。

（2）育肥生猪收入

根据本项目初设批复，育肥猪年存栏 20000 头，根据养猪数据中心（https://zhujia.zhuwang.com.cn/areapriceinfoov-422826.shtml）显示，咸丰县 2025 年 8 月 12 日当天猪肉价格，生猪（外三元）价格为 13.9 元/公斤，生猪（内三元）价格为 14.3 元/公斤，生猪（土杂猪）价格为 15 元/公斤,根据谨慎性考虑，本项目育肥猪价格取平均数 14.4 元/公斤计算，根据行业参考，育肥猪体重达到 120 斤销售，故育肥猪单价按照平均数 1,728.00 元/头计算，根据 2024 年咸丰县国民经济和社会发展统计公报（http://www.enshi.gov.cn/sj/xstjgb/20

2506/t20250606_1706997.shtml）全年共出栏生猪 43.86 万头，比上年增长 4.5%，生猪市场需求巨大，基本是供不应求。根据 2025 年中央一号文件“做好生猪产能监测和调控，促进平稳发展”的要求，以及国家《生猪产能调控实施方案》，国家建立了以能繁母猪存栏量为核心调控指标的体系。本项目核心种繁场（扩繁）和种繁基地（年存栏 7000 头）的能繁母猪，本身就是最重要的调控指标和对象，有效规避了‘猪周期’的极端冲击，确保需求稳定。本项目经营负荷按照第一年 70%，第二年增长至 75%，第三年及以后年度增长至 80%保持不变。

（3）冷库出租收入

根据本项目初设批复，项目新建 1 处冷链加工中心。根据可行性研究报告建设内容主要技术经济指标，冷库建筑面积 17,896.84 平方米。因恩施周边暂未公布可参考的冷库租赁市场数据，故选取武汉三环以外区域作为参考依据。根据物联云仓网（https://www.50yc.com/warehouse/azx3xzxzxzxzxzxzxzxzxz）调查显示,同类型冷库租赁市场均价分别为 22.00 元/㎡▪月、24.00 元/㎡▪月、21.00 元/㎡▪月,经谨慎考虑，本项目冷库出租价格按上述武汉三环外区域冷库租赁均价的 85%计算，即 18.98 元/㎡▪月。出租率按照第一年 70%，第二年增长至 80%，第三年及以后年度增长至 85%保持不变。

（4）研发中心出租收入

根据本项目初设批复，项目新建研发中心及配套用房。根据可行性研究报告建设内容主要技术经济指标，项目新建 2 处研发办公、宿舍、食堂，总建筑面积 17,018.85 平方米。因咸丰周边暂未公布可参考的写字楼租赁市场数据，故选取恩施周边写字楼租赁市场价格作为参考依据，根据 58 同城（https://es.58.com/hefengxian/zhaozu/?PGTID=0d30000d-0009-e7cd-0ba5-a9ff97783416&ClickID=16）调查显示，研发中心办公楼租赁均价分别为 0.95 元/㎡▪天、1.29 元/㎡▪天、0.82 元/㎡▪天，谨慎性估计本项目冷库出租价格为 1.00 元/㎡▪天。出租率按照第一年 70%，第二年增长至 80%，第三年及以后年度增长至 85%保持不变。

（5）饲料车间出租收入

根据本项目初设批复，项目新建饲料车间。根据可行性研究报告建设内容主要技术经济指标，项目新建 1 处饲料车间，总建筑面积 49,623.74 平方米。因咸丰周边暂未公布可参考的厂房租赁市场数据，故选取恩施周边同类型厂房租赁市场价格，58 同城（https://es.58.com/changfang/?PGTID=0d30576d-0009-eb51-4d27-eb98cd416bbb&ClickID=57）调查显示，饲料车间租赁均价分别为 0.60 元/㎡▪天、1.00 元/㎡▪天、0.33 元/㎡▪天，谨慎性估计本项目

饲料车间出租价格为0.64元/㎡▪天。出租率按照第一年70%，第二年增长至80%，第三年及以后年度增长至85%保持不变。

（6）物业管理费收入

本项目为生产车间、厂房配备专业生产线和设备，拟对饲料车间、冷库、研发中心出租收取物业管理费。依照《恩施市物业管理服务收费管理实施细则》，《恩施市实行政府定价的收费标准清单》（第十次动态调整），物业管理费执行标准按1.2元/平方米·月，因此本项目物业管理费为1.2元/平方米·月计算。出租率按照第一年70%，第二年增长至80%，第三年及以后年度增长至85%保持不变。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、人工成本	20.60	82.40	82.40	82.40	82.40	82.40
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资（万元/人/年）	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
二、生猪饲料成本	317.22	1,359.50	1,450.14	1,450.14	1,450.14	1,450.14
三、动力费用	100.68	402.71	402.71	402.71	402.71	402.71
电价（元/千瓦时）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
年用电量(万千瓦时)	170.64	682.56	682.56	682.56	682.56	682.56
四、维修费	34.59	138.34	138.34	138.34	138.34	138.34
五、管理费用	10.11	44.41	47.30	47.30	47.30	47.30
六、固定资产折旧费	227.08	908.31	908.31	908.31	908.31	908.31
七、长期待摊费用	108.20	432.79	432.79	432.79	432.79	432.79
成本费用合计	818.48	3,368.46	3,461.99	3,461.99	3,461.99	3,461.99
其中付现运营成本(不含税)	483.20	2,027.36	2,120.89	2,120.89	2,120.89	2,120.89
其中付现运营成本(含税)	500.79	2,097.70	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、人工成本	82.40	82.40	82.40	82.40	82.40
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资（万元/人/年）	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
二、生猪饲料成本	1,450.14	1,450.14	1,450.14	1,450.14	1,450.14
三、动力费用	402.71	402.71	402.71	402.71	402.71
电价（元/千瓦时）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
年用电量(万千瓦时)	682.56	682.56	682.56	682.56	682.56
四、维修费	138.34	138.34	138.34	138.34	138.34
五、管理费用	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30
六、固定资产折旧费	908.31	908.31	908.31	908.31	908.31
七、长期待摊费用	432.79	432.79	432.79	432.79	324.62
成本费用合计	3,461.99	3,461.99	3,461.99	3,461.99	3,353.82
其中付现运营成本(不含税)	2,120.89	2,120.89	2,120.89	2,120.89	2,120.89
其中付现运营成本(含税)	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23

（续）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、人工成本	82.40	82.40	82.40	82.40	82.40
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
人均工资（万元/人/年）	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
二、生猪饲料成本	1,450.14	1,450.14	1,450.14	1,450.14	1,450.14
三、动力费用	402.71	402.71	402.71	402.71	402.71
电价（元/千瓦时）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
年用电量(万千瓦时)	682.56	682.56	682.56	682.56	682.56
四、维修费	138.34	138.34	138.34	138.34	138.34
五、管理费用	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30
六、固定资产折旧费	908.31	908.31	908.31	908.31	908.31
七、长期待摊费用					
成本费用合计	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20
其中付现运营成本(不含税)	2,120.89	2,120.89	2,120.89	2,120.89	2,120.89
其中付现运营成本(含税)	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、人工成本	82.40	82.40	82.40	82.40	82.40
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资（万元/人/年）	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
二、生猪饲料成本	1,450.14	1,450.14	1,450.14	1,450.14	1,450.14
三、动力费用	402.71	402.71	402.71	402.71	402.71
电价（元/千瓦时）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
年用电量(万千瓦时)	682.56	682.56	682.56	682.56	682.56
四、维修费	138.34	138.34	138.34	138.34	138.34
五、管理费用	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30
六、固定资产折旧费	908.31	908.31	908.31	908.31	908.31
七、长期待摊费用					
成本费用合计	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20
其中付现运营成本(不含税)	2,120.89	2,120.89	2,120.89	2,120.89	2,120.89
其中付现运营成本(含税)	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23

（续）

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、人工成本	82.40	82.40	82.40	82.40	82.40
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资（万元/人/年）	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12
二、生猪饲料成本	1,450.14	1,450.14	1,450.14	1,450.14	1,450.14
三、动力费用	402.71	402.71	402.71	402.71	402.71
电价（元/千瓦时）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
年用电量(万千瓦时)	682.56	682.56	682.56	682.56	682.56
四、维修费	138.34	138.34	138.34	138.34	138.34

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
五、管理费用	47.30	47.30	47.30	47.30	47.30
六、固定资产折旧费	908.31	908.31	908.31	908.31	908.31
七、长期待摊费用					
成本费用合计	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20
其中付现运营成本(不含税)	2,120.89	2,120.89	2,120.89	2,120.89	2,120.89
其中付现运营成本(含税)	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23

（续）

项目	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、人工成本	82.40	82.40	82.40	41.20	2,369.00
人员数量（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	
人均工资（万元/人/年）	4.12	4.12	4.12	4.12	
二、生猪饲料成本	1,450.14	1,450.14	1,450.14	725.07	41,555.57
三、动力费用	402.71	402.71	402.71	201.36	11,577.92
电价（元/千瓦时）	0.59	0.59	0.59	0.59	
年用电量(万千瓦时)	682.56	682.56	682.56	682.56	
四、维修费	138.34	138.34	138.34	69.17	3,977.28
五、管理费用	47.30	47.30	47.30	24.14	1,355.76
六、固定资产折旧费	908.31	908.31	908.31	454.15	26,113.91
七、长期待摊费用					4,327.93
成本费用合计	3,029.20	3,029.20	3,029.20	1,515.09	91,277.37
其中付现运营成本(不含税)	2,120.89	2,120.89	2,120.89	1,060.94	60,835.53
其中付现运营成本(含税)	2,191.23	2,191.23	2,191.23	1,096.11	62,857.81

说明：

1.人工成本

根据本项目可行性研究报告P123，项目建成后需配备人员共20人，种繁场岗位（共10人），其中种繁场负责人1人、母猪养殖技术员3人、仔猪保育技术员2人、种猪选育专员1人、兽医防疫员2人以及后勤人员1人；育肥场岗位（9人），其中育肥场负责人1人、育肥区管理员3人，饲料管理专员1人、兽医防疫员2人，出栏协调员1人以及后勤人员1人，物业管理1人。

根据咸丰县国民经济和社会发展统计公报(http://www.enshi.gov.cn/sj/)，咸丰县2022年、2023年、2024年城镇居民人均可支配收入分别为33,928.00元/年、36,350.00元/年、38,182.00元/年，平均工资标准为36,153.33元/年，按14%计提职工福利费，工资合计4.12万元/年。

2.生猪饲料成本

根据农业农村部《全国农产品成本收益资料汇编》显示，2022-2023 年规模场仔猪养殖（对应本项目种繁环节）中，饲料成本占仔猪产值的 35%-48%，此区间的形成与仔猪养殖阶段的饲料构成直接相关：该阶段饲料以“高蛋白、高能量、精准营养”为核心，其中包括蛋白质饲料（以豆粕为主）、能量饲料（以玉米为绝对主力）、预混料及添加剂占比 5%-10%（含维生素 A/D/E、微量元素铁/锌/硒，以及 2%-3%的酶制剂、1%-2%的防霉剂）。育肥猪养殖阶段的饲料构成更侧重“高能量、高转化”，饲料成本占仔猪产值的 42%-58%，主要包括能量饲料（玉米占比超 85%）；蛋白质饲料（豆粕）、预混料及添加剂（新增 1%-2%的调味诱食剂、2%-3%的益生菌，提升采食量与肠道健康）。同时，《中国农村经济》期刊《中国生猪养殖成本结构及效率分析》指出，仔猪饲料成本占其收入的 30%-55%、育肥猪饲料成本占其收入的 38%-62%，与实际养殖数据高度吻合。

上述资料已充分反映玉米、豆粕等大宗商品价格波动的影响—作为饲料核心原料，玉米占能量饲料成本的 80%以上、豆粕占蛋白质饲料成本的 70%以上，二者均属全球流通大宗商品，2022-2023 年受国际主产国气候灾害（如美国大豆减产、巴西玉米运输受阻）、国内供需紧平衡（如生猪存栏回升拉动饲料需求）等因素影响，玉米、豆粕价格波动直接导致仔猪饲料成本占比在 35%-48%、育肥猪饲料成本占比在 42%-58%（汇编数据），以及仔猪 30%-55%、育肥猪 38%-62%（期刊数据）的区间内波动。

基于此，结合本项目实际养殖规划与谨慎性原则，在充分考虑饲料明细构成及大宗商品价格波动对成本区间的影响后，确定本项目生猪种繁饲料成本占其收入 42%，育肥生猪饲料成本占其收入 50%。

3.动力费用

根据本项目可行性研究报告 P123，本项目年耗电量 682.56 万 kwh。根据咸丰县水电气行业收费价格信息公示（https://mp.weixin.qq.com/s/XBkbbhzEUogfTrKY80ljqQ），自 2023 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(35 千伏)两部制每度 0.6655 元，该项目电价参照标准 0.6655 元/千瓦时计取，不含税价格为 0.59 元/千瓦时计算。

4.维修费

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。一般来说，维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目静态投资总额的0.5%估算。

5.管理费用

管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包含公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、业务招待费、其他费用等。参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）计取方式，管理费用按不含税收入的1%计。

6.固定资产折旧

新增固定资产折旧费按直线法，折旧年限30年，残值率5.00%测算，新增固定资产不含税原值28,683.35万元。

7.长期待摊费用

长期待摊费用的摊销原值按工程建设其他费用4,327.93万元，采用直线法摊销，无残值，按10年进行摊销。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目	留抵进项	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项税额		32.83	150.04	159.43	159.43	159.43
进项税额		17.59	70.34	70.34	70.34	70.34
建设期留抵进项税	2,581.50					
应缴纳的增值税		-	-			
城市维护建设税		-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-
房产税		42.16	192.71	204.76	204.76	204.76
税金及附加小计		42.16	192.71	204.76	204.76	204.76

（续）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税额	159.43	159.43	159.43	159.43	159.43	159.43
进项税额	70.34	70.34	70.34	70.34	70.34	70.34
建设期留抵进项税						
应缴纳的增值税						
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76
税金及附加小计	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76

（续）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
销项税额	159.43	159.43	159.43	159.43	159.43
进项税额	70.34	70.34	70.34	70.34	70.34
建设期留抵进项税					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76
税金及附加小计	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
销项税额	159.43	159.43	159.43	159.43	159.43
进项税额	70.34	70.34	70.34	70.34	70.34

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
建设期留抵进项税					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76
税金及附加小计	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76

（续）

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
销项税额	159.43	159.43	159.43	159.43	159.43
进项税额	70.34	70.34	70.34	70.34	70.34
建设期留抵进项税					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76
税金及附加小计	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76

（续）

项目	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
销项税额	159.43	159.43	159.43	82.65	4,570.13
进项税额	70.34	70.34	70.34	35.17	2,022.28
建设期留抵进项税					2,581.50
应缴纳的增值税					-
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	204.76	204.76	204.76	102.38	5,865.77
税金及附加小计	204.76	204.76	204.76	102.38	5,865.77

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
不含税营业收入	1,011.47	4,441.02	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01
不含税运营成本费用	818.48	3,368.46	3,461.99	3,461.99	3,461.99	3,461.99
税金及附加	42.16	192.71	204.76	204.76	204.76	204.76
财务费用	408.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00
利润总额	-257.17	63.85	247.26	247.26	247.26	247.26
应纳税所得额			53.94	247.26	247.26	247.26
所得税	-	-	13.49	61.82	61.82	61.82
净利润	-257.17	63.85	233.77	185.44	185.44	185.44

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
不含税营业收入	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01
不含税运营成本费用	3,461.99	3,461.99	3,461.99	3,461.99	3,353.82
税金及附加	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76
财务费用	816.00	816.00	816.00	816.00	780.30
利润总额	247.26	247.26	247.26	247.26	391.13
应纳税所得额	247.26	247.26	247.26	247.26	391.13
所得税	61.82	61.82	61.82	61.82	97.78
净利润	185.44	185.44	185.44	185.44	293.35

（续）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
不含税营业收入	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01
不含税运营成本费用	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20
税金及附加	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76
财务费用	739.50	698.70	657.90	617.10	576.30
利润总额	756.55	797.35	838.15	878.95	919.75
应纳税所得额	756.55	797.35	838.15	878.95	919.75
所得税	189.14	199.34	209.54	219.74	229.94
净利润	567.41	598.01	628.61	659.21	689.81

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
不含税营业收入	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01
不含税运营成本费用	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20
税金及附加	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76
财务费用	535.50	494.70	453.90	413.10	372.30
利润总额	960.55	1,001.35	1,042.15	1,082.95	1,123.75

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
应纳税所得额	960.55	1,001.35	1,042.15	1,082.95	1,123.75
所得税	240.14	250.34	260.54	270.74	280.94
净利润	720.41	751.01	781.61	812.21	842.81

（续）

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
不含税营业收入	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01	4,730.01
不含税运营成本费用	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20	3,029.20
税金及附加	204.76	204.76	204.76	204.76	204.76
财务费用	331.50	290.70	249.90	209.10	168.30
利润总额	1,164.55	1,205.35	1,246.15	1,286.95	1,327.75
应纳税所得额	1,164.55	1,205.35	1,246.15	1,286.95	1,327.75
所得税	291.14	301.34	311.54	321.74	331.94
净利润	873.41	904.01	934.61	965.21	995.81

（续）

项目	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
不含税营业收入	4,730.01	4,730.01	4,730.01	2,413.80	135,576.56
不含税运营成本费用	3,029.20	3,029.20	3,029.20	1,515.09	91,277.37
税金及附加	204.76	204.76	204.76	102.38	5,865.77
财务费用	127.50	86.70	45.90	5.10	15,606.00
利润总额	1,368.55	1,409.35	1,450.15	791.23	22,827.42
应纳税所得额	1,368.55	1,409.35	1,450.15	791.23	22,827.42
所得税	342.14	352.34	362.54	197.81	5,706.94
净利润	1,026.41	1,057.01	1,087.61	593.42	17,120.48

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金			1,044.30	4,591.06	4,889.44	4,889.44
运营成本费用支付的现金			500.79	2,097.70	2,191.23	2,191.23
经营活动支付税费			42.16	192.71	218.25	266.58
经营活动现金净流量			501.35	2,300.65	2,479.96	2,431.63
二、投资活动产生的现金						
构建固定资产所支付的现金	35,465.00	9,816.99	6,592.00			
投资活动现金净流量	-35,465.00	-9,816.99	-6,592.00			
三、融资活动产生的现金						
1.融资流入	35,500.00	10,535.99	7,000.00			
自有资金	500.00	5,535.99	7,000.00			
债券融资	35,000.00	5,000.00				
2.融资流出	35.00	719.00	816.00	816.00	816.00	816.00
支付利息	-	714.00	816.00	816.00	816.00	816.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行费用	35.00	5.00	-			
融资活动现金净流量	35,465.00	9,816.99	6,184.00	-816.00	-816.00	-816.00
本年现金净流量	-	-	93.35	1,484.65	1,663.96	1,615.63
本年累计现金净流量	-	-	93.35	1,578.00	3,241.96	4,857.59
本息覆盖倍数						

（续）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44
运营成本费用支付的现金	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23
经营活动支付税费	266.58	266.58	266.58	266.58	266.58	266.58
经营活动现金净流量	2,431.63	2,431.63	2,431.63	2,431.63	2,431.63	2,431.63
二、投资活动产生的现金						
构建固定资产所支付的现金						

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资流入						
自有资金						
债券融资						
2.融资流出	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	2,566.00
支付利息	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00
偿还本金	-	-	-	-	-	1,750.00
发行费用						
融资活动现金净流量	-816.00	-816.00	-816.00	-816.00	-816.00	-2,566.00
本年现金净流量	1,615.63	1,615.63	1,615.63	1,615.63	1,615.63	-134.37
本年累计现金净流量	6,473.22	8,088.85	9,704.48	11,320.11	12,935.74	12,801.37
本息覆盖倍数						

（续）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44
运营成本费用支付的现金	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23
经营活动支付税费	302.54	393.90	404.10	414.30	424.50	434.70
经营活动现金净流量	2,395.67	2,304.31	2,294.11	2,283.91	2,273.71	2,263.51
二、投资活动产生的现金						
构建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资流入						
自有资金						
债券融资						
2.融资流出	2,780.30	2,739.50	2,698.70	2,657.90	2,617.10	2,576.30
支付利息	780.30	739.50	698.70	657.90	617.10	576.30
偿还本金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
发行费用						
融资活动现金净流量	-2,780.30	-2,739.50	-2,698.70	-2,657.90	-2,617.10	-2,576.30
本年现金净流量	-384.63	-435.19	-404.59	-373.99	-343.39	-312.79
本年累计现金净流量	12,416.74	11,981.55	11,576.96	11,202.97	10,859.58	10,546.79

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
本息覆盖倍数						

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44
运营成本费用支付的现金	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23
经营活动支付税费	444.90	455.10	465.30	475.50	485.70
经营活动现金净流量	2,253.31	2,243.11	2,232.91	2,222.71	2,212.51
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
债券融资					
2.融资流出	2,535.50	2,494.70	2,453.90	2,413.10	2,372.30
支付利息	535.50	494.70	453.90	413.10	372.30
偿还本金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-2,535.50	-2,494.70	-2,453.90	-2,413.10	-2,372.30
本年现金净流量	-282.19	-251.59	-220.99	-190.39	-159.79
本年累计现金净流量	10,264.60	10,013.01	9,792.02	9,601.63	9,441.84
本息覆盖倍数					

（续）

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44	4,889.44
运营成本费用支付的现金	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23	2,191.23
经营活动支付税费	495.90	506.10	516.30	526.50	536.70
经营活动现金净流量	2,202.31	2,192.11	2,181.91	2,171.71	2,161.51
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
债券融资					
2.融资流出	2,331.50	2,290.70	2,249.90	2,209.10	2,168.30

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
支付利息	331.50	290.70	249.90	209.10	168.30
偿还本金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-2,331.50	-2,290.70	-2,249.90	-2,209.10	-2,168.30
本年现金净流量	-129.19	-98.59	-67.99	-37.39	-6.79
本年累计现金净流量	9,312.65	9,214.06	9,146.07	9,108.68	9,101.89
本息覆盖倍数					

（续）

项目	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	4,889.44	4,889.44	4,889.44	2,496.45	140,146.69
运营成本费用支付的现金	2,191.23	2,191.23	2,191.23	1,096.11	62,857.81
经营活动支付税费	546.90	557.10	567.30	300.19	11,572.71
经营活动现金净流量	2,151.31	2,141.11	2,130.91	1,100.15	65,716.17
二、投资活动产生的现金					-
构建固定资产所支付的现金					51,873.99
投资活动现金净流量					-51,873.99
三、融资活动产生的现金					-
1.融资流入					53,035.99
自有资金					13,035.99
债券融资					40,000.00
2.融资流出	2,127.50	2,086.70	2,045.90	255.10	56,768.00
支付利息	127.50	86.70	45.90	5.10	16,728.00
偿还本金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	250.00	40,000.00
发行费用					40.00
融资活动现金净流量	-2,127.50	-2,086.70	-2,045.90	-255.10	-3,732.01
本年现金净流量	23.81	54.41	85.01	845.05	10,110.17
本年累计现金净流量	9,125.70	9,180.11	9,265.12	10,110.17	
本息覆盖倍数					1.16

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（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：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（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）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

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：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

竹山县通用机场低空物流产业园（平战结合）项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2025]第012号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

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 3
（五） 资金的稳定性 25
（六） 压力测试 25
二 、评价结论 25

竹山县通用机场低空物流产业园（平战结合）项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2025]第012号

我们接受委托，对竹山县通用机场低空物流产业园（平战结合）项目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

竹山县通用机场低空物流产业园（平战结合）项目（以下简称“本项目”）的实施主体为竹山县交通运输局，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	竹山县交通运输局
法定代表人/负责人：	沈警钟
地址：	竹山县城关镇人民路33号
统一社会信用代码：	114203230114467969
单位性质：	机关单位
单位职责范围：	1. 政策执行与规划编制：贯彻执行国家、省、市和县有关交通工作的方

	针、政策和法规，制订全县公路和水路交通行业的规章和发展战略，并监督执行。根据全县经济和社会发展的总体布局，组织编制全县公路和水路交通行业的发展规划，制订交通建设、运输生产等计划，并监督实施。 2. 行业管理：负责全县道路和水路旅客运输、城乡出租车管理、货物运输等行业管理；指导城乡客、货运输的衔接协调工作。推进县综合交通运输体系建设，统筹协调公路、水路以及客货邮行业发展。 3. 基础设施建设与养护：负责全县公路和水路交通基础设施的建设、养护、管理，组织重点交通工程建设的实施。 4. 安全监督：负责全县水上交通安全监督、船舶检验和公路路政、水路航政的行业管理。负责督促指导公路、水路运输、港口及营运车辆、船舶的安全监督管理工作。

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点：竹山县境内。

2.项目建设内容

项目规划建设现代物流产业园，新建6万平方米仓库，具体为新建3栋钢构仓库2万平方米,2栋砖混结构仓库1万平方米,3栋农产品交易中心2万平方米，改造现有3栋3层砖混结构仓库1万平方米，配备智能化仓库物流设备和信息化系统。

3.项目建设期

项目建设期24个月，计划2024年12月至2026年11月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目初步设计批复的总投资为28,008.00万元，调整建设期债券利息及手续费之后的总投资额为28,432.16万元，其中工程费用22,725.70万元，占比79.93%；土地使用及拆迁补偿费1,842.90万元，占比6.48%；工程建设其他费用1,434.00万元，占比5.04%；预备费2,005.40万元，占比7.06%，静态总投资28,008.00万元，建设期利息412.16万元，占比1.45%，债券发行手续费12.00万元，占比0.04%。

2.资金筹措

资金筹措方式为自筹资金16,432.16万元，计划发行专项债券融资12,000.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于仓库租赁收入、农产品交易中心租赁收入。2027年1月投入使用。因专项债发行期限为30年，债券最后一期本金于2055年到期偿还，因此项目收益预测期为2027年1月至2055年10月。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）仓库租赁收入

本项目新建及改建物流仓储40,000平方米，为物流、农产品等提供仓储服务，参考竹山县同类租赁价格进行合理预测。周边类似建筑出租单价在7.50-8.40元/㎡·月。结合区域经济和地理位置的影响，该部分场地的租赁价格按8.00元/㎡·月进行测算，近六年，十堰市全年CPI同比

涨幅分别为 3.10%、2.30%、0.30%、1.20%、0.00%、-0.20%，则每三年 CPI 滚动增长率为 5.70%、3.80%、1.50%、1.00%，平均滚动增长率为 2.99%），单价每三年上涨 3.00%。本项目出租率运营期第一年为 60%、第二年为 70%、第三年为 80%、第四年开始稳定在 90%。

https://shiyan.58.com/zhushan/cangkucf/?PGTID=0d305770-00d9-7114-4878-a4639639243e&ClickID=8

（2）农产品交易中心租赁收入

本项目新建农产品交易中心 20,000 平方米，为农产品批发提供服务，参考竹山县同类租赁价格进行合理预测。周边类似建筑出租单价在 25.80-27.00 元/㎡·月。结合区域经济和地理位置的影响，该部分场地的租赁价格按 25.50 元/㎡·月进行测算，近六年，十堰市全年 CPI 同比涨幅分别为 3.10%、2.30%、0.30%、1.20%、0.00%、-0.20%，则每三年 CPI 滚动增长率为 5.70%、3.80%、1.50%、1.00%，平均滚动增长率为 2.99%），单价每三年上涨 3.00%。本项目出租率运营期第一年为 60%、第二年为 70%、第三年为 80%、第四年开始稳定在 90%。

https://shiyan.58.com/zhushan/shangpucz/?PGTID=0d306b35-00d

9-7028-0a52-c3856834c6fb&ClickID=3

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目含税总收入为 28,870.75 万元，其中：仓库租赁收入 11,129.06 万元、农产品交易中心租赁收入 17,741.69 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、房屋租赁收入	**597.60**	**697.20**	**796.80**	**923.40**	**923.40**
1.1 仓库租赁收入	**230.40**	**268.80**	**307.20**	**355.97**	**355.97**
租赁面积（㎡）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
出租率	60%	70%	80%	90%	90%
租赁价格（元/㎡/月）	8.00	8.00	8.00	8.24	8.24
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	19.02	22.19	25.37	29.39	29.39
1.2 农产品交易中心租赁收入	**367.20**	**428.40**	**489.60**	**567.43**	**567.43**
租赁面积（㎡）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
出租率	60%	70%	80%	90%	90%
租赁价格（元/㎡/月）	25.50	25.50	25.50	26.27	26.27
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	30.32	35.37	40.43	46.85	46.85

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
含税营业收入合计	**597.60**	**697.20**	**796.80**	**923.40**	**923.40**
销项税额合计	**49.34**	**57.56**	**65.80**	**76.24**	**76.24**
含税营业收入合计	**548.26**	**639.64**	**731.00**	**847.16**	**847.16**

（续）

项目年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、房屋租赁收入	**923.40**	**951.27**	**951.27**	**951.27**	**979.56**	**979.56**
1.1 仓库出租收入	**355.97**	**366.77**	**366.77**	**366.77**	**377.57**	**377.57**
租赁面积（㎡）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
租赁价格（元/㎡/月）	8.24	8.49	8.49	8.49	8.74	8.74
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	29.39	30.28	30.28	30.28	31.18	31.18
1.2 农产品交易中心租赁收入	**567.43**	**584.50**	**584.50**	**584.50**	**601.99**	**601.99**
租赁面积（㎡）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
租赁价格（元/㎡/月）	26.27	27.06	27.06	27.06	27.87	27.87
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	46.85	48.26	48.26	48.26	49.71	49.71
含税营业收入合计	**923.40**	**951.27**	**951.27**	**951.27**	**979.56**	**979.56**
销项税额合计	**76.24**	**78.54**	**78.54**	**78.54**	**80.89**	**80.89**
含税营业收入合计	**847.16**	**872.73**	**872.73**	**872.73**	**898.67**	**898.67**

（续）

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、房屋租赁收入	**979.56**	**1,008.94**	**1,008.94**	**1,008.94**	**1,039.17**	**1,039.17**
1.1 仓库出租收入	**377.57**	**388.80**	**388.80**	**388.80**	**400.46**	**400.46**
租赁面积（㎡）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
租赁价格（元/㎡/月）	8.74	9.00	9.00	9.00	9.27	9.27
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	31.18	32.10	32.10	32.10	33.07	33.07
1.2 农产品交易中心租赁收入	**601.99**	**620.14**	**620.14**	**620.14**	**638.71**	**638.71**

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
租赁面积（㎡）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
租赁价格（元/㎡/月）	27.87	28.71	28.71	28.71	29.57	29.57
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	49.71	51.20	51.20	51.20	52.74	52.74
含税营业收入合计	**979.56**	**1,008.94**	**1,008.94**	**1,008.94**	**1,039.17**	**1,039.17**
销项税额合计	**80.89**	**83.30**	**83.30**	**83.30**	**85.81**	**85.81**
含税营业收入合计	**898.67**	**925.64**	**925.64**	**925.64**	**953.36**	**953.36**

（续）

项目年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、房屋租赁收入	**1,039.17**	**1,070.50**	**1,070.50**	**1,070.50**	**1,102.68**	**1,102.68**
1.1 仓库出租收入	**400.46**	**412.56**	**412.56**	**412.56**	**425.09**	**425.09**
租赁面积（㎡）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
租赁价格（元/㎡/月）	9.27	9.55	9.55	9.55	9.84	9.84
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	33.07	34.06	34.06	34.06	35.10	35.10
1.2 农产品交易中心租赁收入	**638.71**	**657.94**	**657.94**	**657.94**	**677.59**	**677.59**
租赁面积（㎡）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
租赁价格（元/㎡/月）	29.57	30.46	30.46	30.46	31.37	31.37
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	52.74	54.33	54.33	54.33	55.95	55.95
含税营业收入合计	**1,039.17**	**1,070.50**	**1,070.50**	**1,070.50**	**1,102.68**	**1,102.68**
销项税额合计	**85.81**	**88.39**	**88.39**	**88.39**	**91.05**	**91.05**
含税营业收入合计	**953.36**	**982.11**	**982.11**	**982.11**	**1,011.63**	**1,011.63**

（续）

项目年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年 1-10 月	合计
一、房屋租赁收	**1,102.68**	**1,135.95**	**1,135.95**	**1,135.95**	**1,169.86**	**974.88**	**28,870.75**
1.1 仓库出租收入	**425.09**	**438.05**	**438.05**	**438.05**	**451.01**	**375.84**	**11,129.06**

项目年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年 1-10 月	合计
租赁面积（㎡）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
租赁价格（元/㎡/月）	9.84	10.14	10.14	10.14	10.44	10.44	
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	10.00	
销项税额	35.10	36.17	36.17	36.17	37.24	31.03	918.90
1.2 农产品交易中心租赁收入	**677.59**	**697.90**	**697.90**	**697.90**	**718.85**	**599.04**	**17,741.69**
租赁面积（㎡）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
租赁价格（元/㎡/月）	31.37	32.31	32.31	32.31	33.28	33.28	
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	10.00	
销项税额	55.95	57.62	57.62	57.62	59.35	49.46	1,464.91
含税营业收入合计	**1,102.68**	**1,135.95**	**1,135.95**	**1,135.95**	**1,169.86**	**974.88**	**28,870.75**
销项税额合计	**91.05**	**93.79**	**93.79**	**93.79**	**96.59**	**80.49**	**2,383.81**
含税营业收入合计	**1,011.63**	**1,042.16**	**1,042.16**	**1,042.16**	**1,073.27**	**894.39**	**26,486.94**

2.税费及附加估算

（1）增值税

增值税销项税：租赁收入增值税税率按 9%估算。

增值税进项税：修理费、外购燃料及动力费增值税税率 9%、管理及其他费用增值税税率按照 6%估算；固定资产增值税进项税按 9%、6%估算。

（2）税金及附加

城市维护建设税按增值税额的 5%计取、教育费附加按增值税额的 3%计取、地方教育费附加按 2%估算，房产税按不含税租赁收入 12%估算。

（3）企业所得税

企业所得税按照应纳税所得额的 25%计提。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项税合计	49.34	57.56	65.80	76.24	76.24
进项税合计	6.04	6.15	6.26	6.55	6.55
固定资产进项税额	2,123.18				
实缴增值税	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	65.79	76.76	87.72	101.66	101.66
合计	**65.79**	**76.76**	**87.72**	**101.66**	**101.66**

（续）

项目年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税合计	76.24	78.54	78.54	78.54	80.89	80.89
进项税合计	6.55	6.58	6.58	6.58	6.61	6.61
固定资产进项税额						
实缴增值税	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	101.66	104.73	104.73	104.73	107.84	107.84
合计	**101.66**	**104.73**	**104.73**	**104.73**	**107.84**	**107.84**

（续）

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
销项税合计	80.89	83.30	83.30	83.30	85.81	85.81
进项税合计	6.61	6.64	6.64	6.64	6.68	6.68
固定资产进项税额						
实缴增值税	-	-	-	-	-	-
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-

教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	107.84	111.08	111.08	111.08	114.40	114.40
合计	**107.84**	**111.08**	**111.08**	**111.08**	**114.40**	**114.40**

（续）

项目年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
销项税合计	85.81	88.39	88.39	88.39	91.05	91.05
进项税合计	6.68	6.71	6.71	6.71	6.75	6.75
固定资产进项税额						
实缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市建设维护税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	114.40	117.85	117.85	117.85	121.40	121.40
合计	**114.40**	**117.85**	**117.85**	**117.85**	**121.40**	**121.40**

（续）

项目年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年 1-10 月	合计
销项税合计	91.05	93.79	93.79	93.79	96.59	80.49	2,383.81
进项税合计	6.75	6.79	6.79	6.79	6.82	5.68	190.88
固定资产进项税额							2,123.18
实缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**69.75**	**69.75**
城市建设维护税	-	-	-	-	-	3.49	3.49
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	3.49	3.49
房产税	121.40	125.06	125.06	125.06	128.79	107.33	3,178.45
合计	**121.40**	**125.06**	**125.06**	**125.06**	**128.79**	**114.31**	**3,185.43**

3.项目运营成本费用

参考可行性研究报告及结合项目的实际情况，项目的总成本费用由工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、管理费及其他、折旧及摊销等部分构成。

（1）工资及福利费

运营期内共计划新增员工20人。参照竹山县2022-2026年城镇居民人均可支配收入为3.31万元、3.48万元、3.62万元，平均可支配收入为3.47万元，其中管理人员1人，人均年工资6万元；新增财务人员2人，人均年工资4.2万元；其他工作人员17人，人均年工资3.84万元，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条，企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额14%的部分，准予扣除。本项目福利费按照人均的工资的14%发放，参照收入增幅，每三年增幅3.00%。

竹山县财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,519,051.30	1,523,749.00	1,695,000.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	33,052.00	34,771.00	36,162.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,041.00	15,220.00	16,133.00

（2）外购燃料及动力费

根据项目能耗计算表，公用部分年用电量2.23万度，年用水量2.46万吨。电价及水价：根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起,电网销售电价表单一制每度0.6907元,本项目电价参照标准0.6907元/度计取；竹山县经营用水到户水价3.00元/m^3（含污水处理费），本项目用水价格按3.00元/m^3估算。

年耗能量	能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	计量单位	年耗能量
	电	kw·h	623825.392	0.1229	kgce/kw·h	76.67
	耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	计量单位	年耗能量
	水	t	24630.58337	0.2571	kgce/t	6.33
	年耗能总量（吨标准煤）					76.67
	备注：水为能耗工质，不计入综合能耗					

耗电量统计表

用电项目	用电指标（w/㎡，w/座）	面积,数量（㎡，座）	日运行时长（h）	年运行天数（天）	需用系数	年用电量（万kw·h）	总功率
农产品批发中心	25.00	20000.00	8.00	200.00	0.40	32.00	500.00
仓库	22.00	40000.00	8.00	200.00	0.20	28.16	880.00
门卫室	25.00	142.56	24.00	365.00	0.30	0.94	3.56
消防水池及泵房	15.00	550.00	8.00	200.00	0.30	0.40	8.25
设备用房	18.00	480.00	5.00	200.00	0.30	0.26	8.64
配电房	25.00	96.00	24.00	365.00	0.30	0.63	2.40
合计						62.38	1402.85

用水量统计表

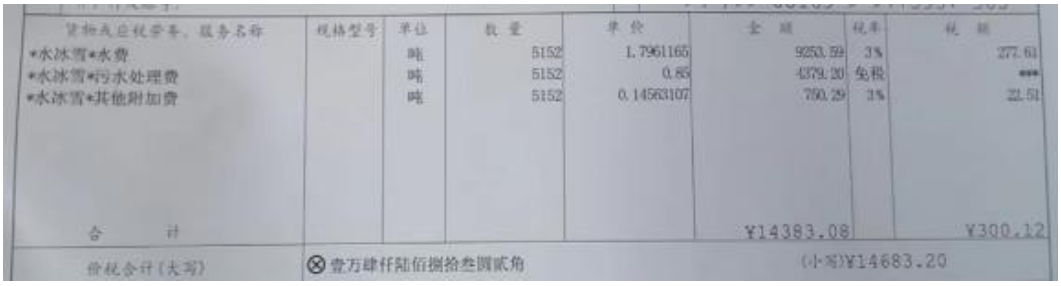
用水项目	使用人数/面积	节水设计用水定额	单位	用水时间	单位	日用水量t	年用水量（万t）
工作人员	1200.00	40.00	L/人·班	250.00	天	48.00	1.20
来访人员	1000.00	8.00	L/人·次	250.00	天	8.00	0.2
室外洒扫	15326.83	1.50	L/㎡·天	365.00	天	22.99	0.84
小计						78.99	2.24
未预见用水量	总用水量的10%					7.90	0.22
合计						86.89	2.46

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
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	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：英团县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4657			

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.33分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。



货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*水冰雪*水费		吨	5152	1.7961165	9253.59	3%	277.61
*水冰雪*污水处理费		吨	5152	0.85	4379.20	免税	***
*水冰雪*其他附加费		吨	5152	0.14563107	750.29	3%	22.51
合　　计					¥14383.08		¥300.12
价税合计（大写）	⊗壹万肆仟陆佰捌拾叁圆贰角					（小写）¥14683.20	

（3）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，通常按照0.1%~1.5%估算。考虑行业和本项目特点，本项目年修理费按静态总投资的0.2%估算。

（4）管理费及其他

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，结合本项目的实际情况，本项目的管理费用主要包括在营业费用中扣除人员工资及福利费、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的管理费用按当年营业收入的2%进行测算。

（5）折旧及摊销

固定资产房屋建筑物原值24,466.08万元，折旧年限30年，残值率为5%。

无形资产原值1,842.90万元，摊销年限40年。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，本项目在债券存续期各项运营成本测算结果如下：

运营成本费用估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、含税付现运行成本	**167.73**	**169.72**	**171.72**	**178.66**	**178.66**
1.工资及福利费	90.84	90.84	90.84	93.57	93.57

2.外购燃料及动力费	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92
3.维修费	56.02	56.02	56.02	57.70	57.70
4.管理及其他费用	11.95	13.94	15.94	18.47	18.47
二、折旧摊销费	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**
含税运营成本费用合计	**988.56**	**990.55**	**992.55**	**999.49**	**999.49**
其中付现运营成本	**167.73**	**169.72**	**171.72**	**178.66**	**178.66**
不含税运营成本费用合计	**982.52**	**984.40**	**986.29**	**992.94**	**992.94**

（续）

项目年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、含税付现运行成本	**178.66**	**182.03**	**182.03**	**182.03**	**185.48**	**185.48**
1.工资及福利费	93.57	96.38	96.38	96.38	99.27	99.27
2.外购燃料及动力费	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92
3.维修费	57.70	57.70	57.70	57.70	57.70	57.70
4.管理及其他费用	18.47	19.03	19.03	19.03	19.59	19.59
二、折旧摊销费	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**
含税运营成本费用合计	**999.49**	**1,002.86**	**1,002.86**	**1,002.86**	**1,006.31**	**1,006.31**
其中付现运营成本	**178.66**	**182.03**	**182.03**	**182.03**	**185.48**	**185.48**
不含税运营成本费用合计	**992.94**	**996.28**	**996.28**	**996.28**	**999.70**	**999.70**

（续）

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、含税付现运行成本	**185.48**	**189.05**	**189.05**	**189.05**	**192.72**	**192.72**
1.工资及福利费	99.27	102.25	102.25	102.25	105.32	105.32
2.外购燃料及动力费	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92
3.维修费	57.70	57.70	57.70	57.70	57.70	57.70
4.管理及其他费用	19.59	20.18	20.18	20.18	20.78	20.78
二、折旧摊销费	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**
含税运营成本费用合计	**1,006.31**	**1,009.88**	**1,009.88**	**1,009.88**	**1,013.55**	**1,013.55**
其中付现运营成本	**185.48**	**189.05**	**189.05**	**189.05**	**192.72**	**192.72**
不含税运营成本费用合计	**999.70**	**1,003.24**	**1,003.24**	**1,003.24**	**1,006.87**	**1,006.87**

（续）

项目年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、含税付现运行成本	**192.72**	**196.51**	**196.51**	**196.51**	**200.40**	**200.40**
1.工资及福利费	105.32	108.48	108.48	108.48	111.73	111.73
2.外购燃料及动力费	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92
3.维修费	57.70	57.70	57.70	57.70	57.70	57.70
4.管理及其他费用	20.78	21.41	21.41	21.41	22.05	22.05
二、折旧摊销费	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**
含税运营成本费用合计	**1,013.55**	**1,017.34**	**1,017.34**	**1,017.34**	**1,021.23**	**1,021.23**
其中付现运营成本	**192.72**	**196.51**	**196.51**	**196.51**	**200.40**	**200.40**
不含税运营成本费用合计	**1,006.87**	**1,010.63**	**1,010.63**	**1,010.63**	**1,014.48**	**1,014.48**

（续）

项目年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年 1-10 月	合计
一、含税付现运行成本	**200.40**	**204.42**	**204.42**	**204.42**	**208.55**	**173.79**	**5,479.32**
1.工资及福利费	111.73	115.08	115.08	115.08	118.53	98.78	2,986.07
2.外购燃料及动力费	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	7.43	257.19
3.维修费	57.70	57.70	57.70	57.70	57.70	48.08	1,658.64
4.管理及其他费用	22.05	22.72	22.72	22.72	23.40	19.50	577.42
二、折旧摊销费	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**820.83**	**684.02**	**23,667.26**
含税运营成本费用合计	**1,021.23**	**1,025.25**	**1,025.25**	**1,025.25**	**1,029.38**	**857.81**	**29,146.58**
其中付现运营成本	**200.40**	**204.42**	**204.42**	**204.42**	**208.55**	**173.79**	**5,479.32**
不含税运营成本费用合计	**1,014.48**	**1,018.46**	**1,018.46**	**1,018.46**	**1,022.56**	**852.13**	**28,955.70**

4.债券应付本息情况

（1）已发行专项债券

2024 年 8 月已发行专项债券 5,600.00 万元，票面利率 2.40%。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%。已发行专项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	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2024 年	-	5,600.00		5,600.00	-	-
2025 年	5,600.00			5,600.00	134.40	134.40
2026 年	5,600.00			5,600.00	134.40	134.40
2027 年	5,600.00			5,600.00	134.40	134.40
2028 年	5,600.00			5,600.00	134.40	134.40
2029 年	5,600.00			5,600.00	134.40	134.40
2030 年	5,600.00			5,600.00	134.40	134.40
2031 年	5,600.00			5,600.00	134.40	134.40
2032 年	5,600.00			5,600.00	134.40	134.40
2033 年	5,600.00			5,600.00	134.40	134.40
2034 年	5,600.00			5,600.00	134.40	134.40
2035 年	5,600.00		280.00	5,320.00	134.40	414.40
2036 年	5,320.00		280.00	5,040.00	127.68	407.68
2037 年	5,040.00		280.00	4,760.00	120.96	400.96
2038 年	4,760.00		280.00	4,480.00	114.24	394.24
2039 年	4,480.00		280.00	4,200.00	107.52	387.52
2040 年	4,200.00		280.00	3,920.00	100.80	380.80
2041 年	3,920.00		280.00	3,640.00	94.08	374.08
2042 年	3,640.00		280.00	3,360.00	87.36	367.36
2043 年	3,360.00		280.00	3,080.00	80.64	360.64
2044 年	3,080.00		280.00	2,800.00	73.92	353.92
2045 年	2,800.00		280.00	2,520.00	67.20	347.20
2046 年	2,520.00		280.00	2,240.00	60.48	340.48
2047 年	2,240.00		280.00	1,960.00	53.76	333.76
2048 年	1,960.00		280.00	1,680.00	47.04	327.04
2049 年	1,680.00		280.00	1,400.00	40.32	320.32
2050 年	1,400.00		280.00	1,120.00	33.60	313.60
2051 年	1,120.00		280.00	840.00	26.88	306.88
2052 年	840.00		280.00	560.00	20.16	300.16
2053 年	560.00		280.00	280.00	13.44	293.44

2054 年	280.00		280.00	-	6.72	286.72
合计	——	5,600.00	5,600.00	——	2,755.20	8,355.20

（2）计划发行专项债券

本项目 2025 年下半年拟发行专项债券 6,400.00 万元，债券期限 30 年，假设按照 2025 年 6 月 25 日湖北省政府专项债券（三十二期）相同期限票面利率 1.1 倍，即 30 年期专项债券测算利率为 2.24%。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%。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	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025 年	-	6,400.00		6,400.00	-	-
2026 年	6,400.00			6,400.00	143.36	143.36
2027 年	6,400.00			6,400.00	143.36	143.36
2028 年	6,400.00			6,400.00	143.36	143.36
2029 年	6,400.00			6,400.00	143.36	143.36
2030 年	6,400.00			6,400.00	143.36	143.36
2031 年	6,400.00			6,400.00	143.36	143.36
2032 年	6,400.00			6,400.00	143.36	143.36
2033 年	6,400.00			6,400.00	143.36	143.36
2034 年	6,400.00			6,400.00	143.36	143.36
2035 年	6,400.00			6,400.00	143.36	143.36
2036 年	6,400.00		320.00	6,080.00	143.36	463.36
2037 年	6,080.00		320.00	5,760.00	136.19	456.19
2038 年	5,760.00		320.00	5,440.00	129.02	449.02
2039 年	5,440.00		320.00	5,120.00	121.86	441.86
2040 年	5,120.00		320.00	4,800.00	114.69	434.69

2041 年	4,800.00		320.00	4,480.00	107.52	427.52
2042 年	4,480.00		320.00	4,160.00	100.35	420.35
2043 年	4,160.00		320.00	3,840.00	93.18	413.18
2044 年	3,840.00		320.00	3,520.00	86.02	406.02
2045 年	3,520.00		320.00	3,200.00	78.85	398.85
2046 年	3,200.00		320.00	2,880.00	71.68	391.68
2047 年	2,880.00		320.00	2,560.00	64.51	384.51
2048 年	2,560.00		320.00	2,240.00	57.34	377.34
2049 年	2,240.00		320.00	1,920.00	50.18	370.18
2050 年	1,920.00		320.00	1,600.00	43.01	363.01
2051 年	1,600.00		320.00	1,280.00	35.84	355.84
2052 年	1,280.00		320.00	960.00	28.67	348.67
2053 年	960.00		320.00	640.00	21.50	341.50
2054 年	640.00		320.00	320.00	14.34	334.34
2055 年	320.00		320.00	-	7.17	327.17
合计	**-**	**6,400.00**	**6,400.00**	**-**	**2,938.88**	**9,338.88**

（3）专项债券汇总表

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2024 年	-	5,600.00	-	5,600.00	-	-
2025 年	5,600.00	6,400.00	-	12,000.00	134.40	134.40
2026 年	12,000.00	-	-	12,000.00	277.76	277.76
2027 年	12,000.00	-	-	12,000.00	277.76	277.76
2028 年	12,000.00	-	-	12,000.00	277.76	277.76
2029 年	12,000.00	-	-	12,000.00	277.76	277.76
2030 年	12,000.00	-	-	12,000.00	277.76	277.76
2031 年	12,000.00	-	-	12,000.00	277.76	277.76
2032 年	12,000.00	-	-	12,000.00	277.76	277.76
2033 年	12,000.00	-	-	12,000.00	277.76	277.76

2034 年	12,000.00	-	-	12,000.00	277.76	277.76
2035 年	12,000.00	-	280.00	11,720.00	277.76	557.76
2036 年	11,720.00	-	600.00	11,120.00	271.04	871.04
2037 年	11,120.00	-	600.00	10,520.00	257.15	857.15
2038 年	10,520.00	-	600.00	9,920.00	243.26	843.26
2039 年	9,920.00	-	600.00	9,320.00	229.38	829.38
2040 年	9,320.00	-	600.00	8,720.00	215.49	815.49
2041 年	8,720.00	-	600.00	8,120.00	201.60	801.60
2042 年	8,120.00	-	600.00	7,520.00	187.71	787.71
2043 年	7,520.00	-	600.00	6,920.00	173.82	773.82
2044 年	6,920.00	-	600.00	6,320.00	159.94	759.94
2045 年	6,320.00	-	600.00	5,720.00	146.05	746.05
2046 年	5,720.00	-	600.00	5,120.00	132.16	732.16
2047 年	5,120.00	-	600.00	4,520.00	118.27	718.27
2048 年	4,520.00	-	600.00	3,920.00	104.38	704.38
2049 年	3,920.00	-	600.00	3,320.00	90.50	690.50
2050 年	3,320.00	-	600.00	2,720.00	76.61	676.61
2051 年	2,720.00	-	600.00	2,120.00	62.72	662.72
2052 年	2,120.00	-	600.00	1,520.00	48.83	648.83
2053 年	1,520.00	-	600.00	920.00	34.94	634.94
2054 年	920.00	-	600.00	320.00	21.06	621.06
2055 年	320.00	-	320.00	-	7.17	327.17
合计	-	12,000.00	12,000.00	-	5,694.08	17,694.08

5.模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
不含税营业收入	548.26	639.64	731.00	847.16	847.16

减：不含税运营成本费用	982.52	984.40	986.29	992.94	992.94
减：税金及附加合计	65.79	76.76	87.72	101.66	101.66
减：财务费用	277.76	277.76	277.76	277.76	277.76
利润总额	-777.81	-699.28	-620.77	-525.20	-525.20
所得税费用	-	-	-	-	-
净利润	-777.81	-699.28	-620.77	-525.20	-525.20

（续）

项目年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
不含税营业收入	847.16	872.73	872.73	872.73	898.67	898.67
减：不含税运营成本费用	992.94	996.28	996.28	996.28	999.70	999.70
减：税金及附加合计	101.66	104.73	104.73	104.73	107.84	107.84
减：财务费用	277.76	277.76	277.76	277.76	271.04	257.15
利润总额	-525.20	-506.04	-506.04	-506.04	-479.91	-466.02
所得税费用	-	-	-	-	-	-
净利润	-525.20	-506.04	-506.04	-506.04	-479.91	-466.02

（续）

项目年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
不含税营业收入	898.67	925.64	925.64	925.64	953.36	953.36
减：不含税运营成本费用	999.70	1,003.24	1,003.24	1,003.24	1,006.87	1,006.87
减：税金及附加合计	107.84	111.08	111.08	111.08	114.40	114.40
减：财务费用	243.26	229.38	215.49	201.60	187.71	173.82
利润总额	-452.13	-418.06	-404.17	-390.28	-355.62	-341.73
所得税费用	-	-	-	-	-	-
净利润	-452.13	-418.06	-404.17	-390.28	-355.62	-341.73

（续）

项目年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
不含税营业收入	953.36	982.11	982.11	982.11	1,011.63	1,011.63
减：不含税运营成本费用	1,006.87	1,010.63	1,010.63	1,010.63	1,014.48	1,014.48
减：税金及附加合计	114.40	117.85	117.85	117.85	121.40	121.40
减：财务费用	159.94	146.05	132.16	118.27	104.38	90.50
利润总额	-327.85	-292.42	-278.53	-264.64	-228.63	-214.75

所得税费用	-	-	-	-	-	-
净利润	-327.85	-292.42	-278.53	-264.64	-228.63	-214.75

（续）

项目年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年 1-10 月	合计
不含税营业收入	1,011.63	1,042.16	1,042.16	1,042.16	1,073.27	894.39	26,486.94
减：不含税运营成本费用	1,014.48	1,018.46	1,018.46	1,018.46	1,022.56	852.13	28,955.70
减：税金及附加合计	121.40	125.06	125.06	125.06	128.79	114.31	3,185.43
减：财务费用	76.61	62.72	48.83	34.94	21.06	7.17	5,281.92
利润总额	-200.86	-164.08	-150.19	-136.30	-99.14	-79.22	-10,936.11
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-200.86	-164.08	-150.19	-136.30	-99.14	-79.22	-10,936.11

6.项目现金流量模拟测算

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	-	-	-	597.60	697.20	796.80
运营成本费用支付的现金	-	-	-	167.73	169.72	171.72
经营活动支付税费	-	-	-	65.79	76.76	87.72
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**364.08**	**450.72**	**537.36**
二、投资活动产生的现金						
构建固定资产支付的现金	5,694.40	6,859.20	15,454.40	-		
投资活动现金净流量	**-5,694.40**	**-6,859.20**	**-15,454.40**	**-**		
三、筹资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	5,700.00	7,000.00	15,732.16	-		
项目资本金	100.00	600.00	15,732.16	-	-	-
专项债融资	5,600.00	6,400.00	-	-	-	-

项目年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2.融资活动现金流出	5.60	140.80	277.76	277.76	277.76	277.76
债券发行手续费	5.60	6.40	-			
支付利息	-	134.40	277.76	277.76	277.76	277.76
偿还本金	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	**5,694.40**	**6,859.20**	**15,454.40**	**-277.76**	**-277.76**	**-277.76**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**86.32**	**172.96**	**259.60**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**86.32**	**259.28**	**518.88**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	923.40	923.40	923.40	951.27	951.27	951.27
运营成本费用支付的现金	178.66	178.66	178.66	182.03	182.03	182.03
经营活动支付税费	101.66	101.66	101.66	104.73	104.73	104.73
经营活动现金净流量	**643.08**	**643.08**	**643.08**	**664.51**	**664.51**	**664.51**
二、投资活动产生的现金						
构建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
项目资本金	-					
专项债融资	-					
2.融资活动现金流出	**277.76**	**277.76**	**277.76**	**277.76**	**277.76**	**557.76**
债券发行手续费						
支付利息	277.76	277.76	277.76	277.76	277.76	277.76
偿还本金	-	-	-	-	-	280.00
融资活动现金净流量	**-277.76**	**-277.76**	**-277.76**	**-277.76**	**-277.76**	**-557.76**
四、本年现金净流量	**365.32**	**365.32**	**365.32**	**386.75**	**386.75**	**106.75**
五、累计现金净流量	**884.20**	**1,249.52**	**1,614.84**	**2,001.59**	**2,388.34**	**2,495.09**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	979.56	979.56	979.56	1,008.94	1,008.94	1,008.94	1,039.17
运营成本费用支付的现金	185.48	185.48	185.48	189.05	189.05	189.05	192.72
经营活动支付税费	107.84	107.84	107.84	111.08	111.08	111.08	114.40
经营活动现金净流量	**686.24**	**686.24**	**686.24**	**708.81**	**708.81**	**708.81**	**732.05**
二、投资活动产生的现金							
构建固定资产支付的现金							
投资活动现金净流量							
三、筹资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入							
项目资本金							
专项债融资							
2.融资活动现金流出	871.04	857.15	843.26	829.38	815.49	801.60	787.71
债券发行手续费							
支付利息	271.04	257.15	243.26	229.38	215.49	201.60	187.71
偿还本金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
融资活动现金净流量	**-871.04**	**-857.15**	**-843.26**	**-829.38**	**-815.49**	**-801.60**	**-787.71**
四、本年现金净流量	**-184.80**	**-170.91**	**-157.02**	**-120.57**	**-106.68**	**-92.79**	**-55.66**
五、累计现金净流量	**2,310.29**	**2,139.38**	**1,982.36**	**1,861.79**	**1,755.11**	**1,662.32**	**1,606.66**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	1,039.17	1,039.17	1,070.50	1,070.50	1,070.50	1,102.68	1,102.68
运营成本费用支付的现金	192.72	192.72	196.51	196.51	196.51	200.40	200.40
经营活动支付税费	114.40	114.40	117.85	117.85	117.85	121.40	121.40
经营活动现金净流量	**732.05**	**732.05**	**756.14**	**756.14**	**756.14**	**780.88**	**780.88**
二、投资活动产生的现金							
构建固定资产支付的现金							

投资活动现金净流量							
三、筹资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入							
项目资本金							
专项债融资							
2.融资活动现金流出	773.82	759.94	746.05	732.16	718.27	704.38	690.50
债券发行手续费							
支付利息	173.82	159.94	146.05	132.16	118.27	104.38	90.50
偿还本金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
融资活动现金净流量	**-773.82**	**-759.94**	**-746.05**	**-732.16**	**-718.27**	**-704.38**	**-690.50**
四、本年现金净流量	**-41.77**	**-27.89**	**10.09**	**23.98**	**37.87**	**76.50**	**90.38**
五、累计现金净流量	**1,564.89**	**1,537.00**	**1,547.09**	**1,571.07**	**1,608.94**	**1,685.44**	**1,775.82**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	1,102.68	1,135.95	1,135.95	1,135.95	1,169.86	974.88	28,870.75
运营成本费用支付的现金	200.40	204.42	204.42	204.42	208.55	173.79	5,479.32
经营活动支付税费	121.40	125.06	125.06	125.06	128.79	184.06	3,255.18
经营活动现金净流量	**780.88**	**806.47**	**806.47**	**806.47**	**832.52**	**617.03**	**20,136.25**
二、投资活动产生的现金							
构建固定资产支付的现金							28,008.00
投资活动现金净流量							**-28,008.00**
三、筹资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入							28,432.16
项目资本金							16,432.16
专项债融资							12,000.00
2.融资活动现金流出	676.61	662.72	648.83	634.94	621.06	327.17	17,706.08
支付利息							12.00
债券发行手续费	76.61	62.72	48.83	34.94	21.06	7.17	5,694.08
偿还本金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	320.00	12,000.00

项目年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
融资活动现金净流量	-676.61	-662.72	-648.83	-634.94	-621.06	-327.17	10,726.08
四、本年现金净流量	104.27	143.75	157.64	171.53	211.46	289.86	2,854.33
五、累计现金净流量	1,880.09	2,023.84	2,181.48	2,353.01	2,564.47	2,854.33	
六、本息覆盖倍数							1.14

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 1.14，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

竹山县通用机场低空物流产业园（平战结合）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 20,136.25 万元，且在 2055 年债券本金偿还后仍有 2,854.33 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，本次债券利率参照 2025 年 6 月 25 日湖北省政府专项债券（三十二期）相同期限票面利率 1.1 倍进行测算，当项目运营收益及债券利率在±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。

竹山县通用机场低空物流产业园（平战结合）项目压力测试表

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	1.02	1.08	1.14	1.19	1.25
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.16	1.14	1.12	1.10

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1.14倍，且在债券本金偿还后仍有2,854.33万元的期末结余，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。

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2025年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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所执业许可的业务）；票据信息咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；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）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

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：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

洪山区世界一流城市电网建设项目

收益与融资自求平衡
财务评价咨询报告

武方会咨字[2025]003 号

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 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 5

（四） 资金的充足性 7

（五） 资金的稳定性 47

（六） 压力测试 47

二、评价结论 48

洪山区世界一流城市电网建设项目
收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

武方会咨字[2025]003 号

我们接受委托，对洪山区世界一流城市电网建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，财务评估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、事实和假设条件做出。本项目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：	武汉市洪山建设投资有限责任公司
法定代表人/负责人：	蔡凡
注册资本：	贰拾亿圆整
地址：	武汉市洪山区夹套河路 22 号
统一社会信用代码：	91420111MA4KTCTD44
单位性质：	国有企业
业务范围：	国有资产经营管理；城市基础设施（含城管、园林）、公共事业、基础产业的投资和建设；政府公共设施的特许经营；土地利用与开发；房地产开发、销售、租赁及其物业管理等。（依法须经审批的项目、经相关部门审批后方可开展经营活动）
股权结构：	武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司 100%控股
行业主管部门：	武汉市洪山区住房和城市更新局
建设单位名称：	武汉市洪山建设投资有限责任公司
代建单位名称：	武汉市洪建项目管理有限公司

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点：武汉市洪山区。

2.项目建设内容

主要建设内容包括电缆隧道工程、七个输变电工程以及复合利用工程。详细地址和建设规模见下表：

序号	项目名称	建设地址	建设规模
1	洪山区世界一流电网电缆通道土建工程	洪山区 22 条道路	建设电缆通道全长 21.7km，一流电网一标段、二标段、三标段及夹套河路、才汇巷、光霞路、竹苑路、南湖路、滨河路、狮子山北路电力通道。
2	武汉洪山白沙洲 110 千伏输变电（土建）工程及复合利用工程	位于武汉市洪山区夹套河路（次干道）和白沙二路（次干道）交叉口西南角，站址西北距长江约 1.05km，西南距武汉市三环线约 1.6km，东南白沙洲大道约 0.8km。站址西北侧紧邻夹套河路，夹套河对侧为已建长江鑫都小区。	位于洪山区张家湾街白沙二路。规划总用地面积 5612.92 平方米，批准总建筑面积 10837.24 ㎡。总平面方案中拟建 1 栋配电装置楼：地上 5 层；1 栋管理用房：地上 4 层，地下 2 层。共设置停车位 48 个。在用地北侧夹套河路及东侧白沙二路各设置 1 个出入口。项目地上计容建筑面积 6879 平方米（配电装置楼 3991 平方米，管理用房 2888 平方米），不计容建筑面积 3958.24 平方米（管理用房 3958.24 平方米），建筑容积率 1.23，建筑密度 36.7%，建筑高度 18.90m。
3	武汉洪山青菱乡 110 千伏输变电（土建）工程及综合利用工程	位于武汉市洪山区青菱路与白沙四路交叉口东南侧，站址西距长江约 3.3km，南距黄家湖约 1.7km，南距青菱河约 990m，南距武汉市三环线约 930m，西侧紧邻规划青菱路，北侧紧邻已建白沙四路。	该项目总用地 10482.5㎡，由变电站部分及综合利用部分构成。其中变电站部分占地面积 3307 ㎡，总建筑面积 2086 ㎡，设置一座配电装置楼及警卫室；综合利用部分占地面积 7175.5 平方米，拟新建一栋电力通道管理用房、储能电站及停车场。电力通道管理用房占地面积 1326 ㎡，总建筑

序号	项目名称	建设地址	建设规模
			面积 41332.59 ㎡。地下总停车位 193 个（其中 40 个新能源汽车停车位）。楼顶安装光伏设备。储能电站装机容量 4MW/Wh，共配置 4 套储能电池预制舱和 4 套 PCS 及升压变预制舱。
4	武汉洪山南湖新城 110 千伏输变电（土建）工程	武汉市洪山区富安街与平安路交叉口东南角	主变压器：终期 3×50MVA，本期 2×50MVA。110kV 主接线：终、本期均为单母线分段接线，终期出线 4 回，本期 4 回。10kV 主接线：终期单母线三分段环形接线，本期单母分段接线，终期出线 36 回，本期 24 回。本站容性无功补偿按每台主变配置（3+5）Mvar 电容器补偿装置，本期 2×（3+5）Mvar，终期 3×（3+5）Mvar。配电装置楼一栋，地上四层，总建筑面积 4187.45 平方米.地下设消防泵房；地上一层设 10 千伏配电装置室、接地变室、电容器室、蓄电池室、二次设备间、安全工具间、资料室、主变压器室、110 千伏 GIS 配电装置室等功能用房；地上二层设预留设备间及资料室；地上三层设预留设备间；地上四层设预留设备间。配电装置楼采用钢筋混凝土框架结构。
5	陈家嘴 110 千伏输变电（土建）工程	站位于武汉市洪山区白马馨居 2 期以东，欢乐大道以北，和谐路以南及京广高速铁路以西合围区域。	变电站采用户内 GIS 建设型式，主变本期 2×50MVA，终期 3×50MVA，变比为 110/10kV。站区建筑物设有建筑物两座，分别为：配电装置楼、消防泵房及警卫室，总建筑面积 1930.79 平方米。配电装置楼一栋，地下一层，地上两层，建筑面积 1784.32 平方米。地下一层布置为电缆夹层地上一层主要布置主变压器室、散热器室、110 千伏 GIS 室、10 千伏配电室、蓄电池室等房间；地上二层

序号	项目名称	建设地址	建设规模
			主要布置二次设备间、电容器室、消弧线圈室等房间。配电装置楼地上部分采用钢筋混凝土框架结构，地下部分采用钢筋混凝土箱型结构。 消防泵房及警卫室一栋，地下一层，地上一层，建筑面积 146.47 平方米。地下一层布置为楼梯间、水泵房及消防水池；地上一层布置为警卫室、卫生间、保电值班室、备餐间。消防泵房、消防水池和警卫室合建，地上部分采用钢筋混凝土框架结构，地下部分采用钢筋混凝土箱型结构.
6	杨家桥 110 千伏输变电（土建）工程	位于武汉市洪山区沙湖港北路以北，园林路以西。	为户内 GIS 变电站，主变：终期 3×50MVA，本期 2×50MVA，电压等级 110/10kV，为三相双线圈有载调压变压器。110kV 配电装置：终期出线 4 回，本期出线 4 回。10kV 配电装置：终期出线 36 回，本期出线 24 回。站区主要建筑为配电装置楼、消防水泵房及馨卫室联合建筑各 1 幢。 配电装置楼为钢筋混凝土框架结构，地下 1 层，地上 2 层，总建筑面积 1784.32 平方米。地下一层布置为电缆夹层；地上一层主要布置主变压器室、散热器室、110kV GTS 室、10kV 配电室、蓄电池室、资料室、警卫室、卫生间、备品备件间等功能用房；地上二层主要布置电容器室、消瓢线圈室、二次设备间等功能用房。 消防水泵房及警卫室联合建筑为钢筋混凝土框架结构，地下一层，地上一层，建筑面积 124.23 平方米，地下一层布置为封闭楼梯间及消防泵房，地上一层布置为封闭楼梯间、保电值班室、备餐间、

序号	项目名称	建设地址	建设规模
			警卫室、卫生间等房间。
7	杨春湖 110 千伏输变电（土建）工程	位于北洋桥村附近，站址东距武汉市三环线 1.5km，距杨春湖约 420m，距杨春湖路约 230m；西距武汉市二环线 4.2km；南距东湖约 1.4km，距团结大道约 170m；北距长江约 4.5km，距北洋桥路约 100m。	变电站规划总用地面积 3650 平方米（折合 5.48 亩）。站内主要建筑为配电装置楼、消防水泵房和警卫室，占地面积为 1094 平方米。新建 110kV 线路 2 回，电缆线路总长度为 0.80 公里，电缆型号 ZCYJLW0364/110kV-1×1000，拆除现状 2.5 米×2.8 米明挖隧道 21 米，新建 18×Φ200+2×Φ125MPP 排管 30 米，新建 2.5 米×1.9 米×14 米排管转角井 1 座，新建明挖四通井 1 座，新建 110kV 双回路电缆终端塔 1 基。
8	武汉工业大道 110 千伏变电(土建）工程	武汉市洪山区和平港路北侧，站址东距武汉市三环线 3.0 公里	变电站总用地面积 4311.79 平方米（折合 6.47 亩），其中围墙内面积 4110.61 平方米（折合 6.17 亩）。建筑物占地面积为 1102.2 平方米，其中配电装置楼占地面积 998.7 平方米。新建进站道路长 9 米，变电站围墙长 253 米

3.项目建设期

本项目建设期 68 个月，项目于 2020 年开始办理前期手续，2021 年 4 月开工，计划于 2026 年 12 月完成建设。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据本项目可研/初设批复，本项目总投资 316,708.97 万元，其中：建设工程费用 194,934.74 万元，占比 61.55%；专项费用 43,919.69 万元，占比 13.87%；建设工程其他费用 32,482.39 万元，占比 10.26%；建设用地费用 15,691.56 万元，占比 4.95%；预备费 10,634.56 万元，占比 3.36%，静态总投资 297,662.94 万元，建设期利息 18,828.03 万元，占比 5.94%；债券发行兑付费用 218.00 万元，占比 0.07%。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**	**194,934.74**	**4,934.74**		**190,000.00**		
（一）	**变电站工程**	**42,471.88**	**2,471.88**		**40,000.00**		
1	南湖新城 110 千伏输变电工程	2,592.00			**2,592.00**		
2	青菱乡 110 千伏输变电工程	26,521.95	**2,471.88**		**24,050.07**		
3	杨春湖 110 千伏输变电工程	1,706.00			**1,706.00**		
4	杨家桥 110 千伏输变电工程	1,819.00			**1,819.00**		
5	陈家嘴 110 千伏输变电工程	1,625.71			**1,625.71**		
6	工业大道 110 千伏输变电工程	1,796.00			**1,796.00**		
7	白沙洲 110 千伏输变电工程	6,411.22			**6,411.22**		
（二）	**电力通道工程**	**152,462.86**	**2,462.86**		**150,000.00**		
1	**道路变更项目**	**63818.03**	**818.03**		**63,000.00**		
2	**新模式电力通道项目**	**88,644.83**	**1,644.83**		**87,000.00**		
二	**其他费用**	**32,482.39**	**4,482.39**		**28,000.00**		
2.1	建设管理费	6479.53					
2.2	建设项目前期工作咨	507.52					
2.3	工程勘察设计费	14112.23					
2.4	工程勘察文件审查费	127.73					
2.5	水土保持费用	203.32					
2.6	招标代理服务费	226.14					

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			
2.7	造价咨询服务费	2690.20					
2.8	场地准备和临时设施费	2296.53					
2.9	城市基础设施配套费	2755.83					
2.10	防雷审查及检测费	78.08					
2.11	垃圾处理及清运费	826.75					
2.12	高可靠性供电费	8.42					
2.13	工程检测费	637.40					
2.14	工程保险费	1274.80					
2.15	建筑消防设施检测服务费	57.90					
2.16	其他与工程建设有关的费用	200.00					
三	**专项费用**	**43,919.69**	**43,919.69**				
四	**建设用地费用**	**15691.56**	**15,691.56**				
五	**工程预备费**	**10,634.56**	**10,634.56**				
六	**项目建设投资**	**297,662.94**	**79,662.94**		**218,000.00**		
五	**建设期利息**	**18,828.03**	**18,828.03**				
六	**债券发行兑付费用**	**218.00**	**218.00**				
七	**合计**	**316,708.97**	**98,708.97**		**218,000.00**		

2. 资金筹措

本项目总投资 316,708.97 万元，资金筹措方式为项目单位自筹资金 98,708.97 万元、专项债券资金 218,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元。

（四）资金的充足性

本项目收益预测期间为 2027 年至 2056 年，收入主要来源于储能站收入、停车位收入（停车位、充电桩、青菱工业园区和学校公共停车场）、出租收入（办公室、临

时商亭）和财政补贴收入。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）储能站收入

1）储能电站电价差收入

依据项目可研，储能电站规模为4MW/8MWh，每天采取“两充两放”的运行模式，则每年充放电量为467.20万千瓦时（充放电效率按80%考虑）。湖北省发改委公布了《湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》,湖北省电网销售电价表单一制工商业及其他用电电度电价，基准销售电价取为0.6907元/千瓦时，峰谷电价差为0.9117元/千瓦时，峰平电价差为0.5525元/千瓦时，每年峰谷、峰平各占一半，每年电价差额收入342.04万元，电价相对稳定，运营期内不考虑增长。

2）光伏发电收入

依据项目可研，光伏规模为77.44kWp，以自发自用方式运行，年均发电量为5.99万千瓦时，电价同湖北省电网销售电价表单一制工商业及其他用电电度电价，该部分电量按全部在建筑物内消纳计算，每年可收电费 4.28 万元，电价相对稳定，运营期内不考虑增长。

（2）停车收入

依据项目可研及相关文件，本项目变电站及复合利用部分共计停车位 274.00 个（白沙洲站复合利用 48 个、青菱乡站复合利用 226 个）、充电桩 89.00 个；青菱工业园区和学校公共停车场共 1,328 个、充电桩 376 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。武汉市机动车停车场等级收费标准如下：

等级	设备设施	车型	收费标准（元）	
			白天 7:00~19:00	夜间/次

					19:00~7:00
			1 小时内	1 小时后	
一级	大型室内或地下全封闭停车场；停车泊位在 100 个以下，并安装经验收合格的计时系统，配有消防设施及保管人员，管理制度和收费程序规范。 大型室内或地下全封闭停车场；停车泊位在 100 个以上（含 100 个），并安装经验收合格的计时系统，配有消防设施及保管人员，管理制度和收费程序规范。	小	2 元/小时		
			24 小时限额 30 元		
			3 元/小时		
			24 小时限额 45 元		
二级	露天停车场，泊车位在 80 个以上，进出道口设有标准的停（行）车标线，配有冲洗及消防设施、保管人员、管理制度和收费程序规范	小	3	6	8
		中	5	10	13
		大	6.5	13	17
三级	露天停车场，泊车位在 40~80 个沥青或地砖路面，进出道口分设，有明显的停（行）车标线，设有消防设施、保管人员、管理制度和收费程序规范	小	2.5	5	7
		中	4	8	10
		大	5	10	13
四级	露天停车场，泊车位在 40 辆以内，硬碴路面，进出道口分设，配有消防设施、现场保管人员和管理	小	2.5	4	5
		中	2.5	5	7
		大	3.5	7	9

1）变电站及复合利用停车位

本项目变电站及复合利用停车位：根据停车场所处地段（市区），出于谨慎性考虑，半小时以内不收费，每小时收费 5 元，日平均停车时间按 12 小时计算，年运营

天数按 365 天计。停车位使用率按 60%逐年增长 10%至 90%饱和。随着经济发展，项目周边环境的提升，周边居民、企业对车位需求将会更加紧迫，暂估每个车位平均每三年收费增加 0.8 元。经测算，变电站及复合利用停车位收入运营期合计约 26,348.62 万元。

2）青菱工业园区和学校公共停车位

青菱工业园区和学校公共停车场共 1,328 个，根据停车场所处地段（市区），出于谨慎性考虑，半小时以内不收费，每小时收费 5 元，日平均停车时间按 12 小时计算，年运营天数按 365 天计。停车位使用率按 60%逐年增长 10%至 90%饱和。随着经济发展，项目周边环境的提升，周边居民、企业对车位需求将会更加紧迫，暂估每个车位平均每三年收费增加 0.8 元。经测算，青菱工业园区和学校公共停车收入运营期合计约 127,704.32 万元。

3）充电桩

武汉洪山区充电桩市场收费案例如下：

收费类别（充电桩）	收费标准	网上链接网址
武汉珞狮路中百店充电站	一度电费 1.20 元和充电服务费 0.65 元，合计 1.85 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#
武汉光谷软件园 1 号充电站	一度电费 1.30 元和充电服务费 0.65 元，合计 1.95 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#
武汉明泽半岛充电站	一度电费 1.20 元和充电服务费 0.65 元，合计 1.85 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#
武汉北洋桥鑫园充电站	一度电费 1.00 元和充电服务费 1.00 元，合计 2.00 元/度	https://www.icauto.com.cn/cdz/420111/#

本项目充电桩：充电桩服务收入按照“电价加充电服务费”来核算。根据调查，目前武汉市充电价格收费标准不一，部分采用分时波动价格，充电一度电费 1.20 元和充电服务费 0.75 元，合计 1.95 元/度。充电桩配置 30KW 电动汽车直流一体机（单

枪），每小时最多可充电 30 度。目前市面主流新能源车电容量在 50 度左右，小型车电容量约 30 度，大型物流车电容量在 90 度左右。按每小时充电 30 度，每天充电时间 8 小时计算，年运营天数按 365 天计。随着经济发展，新能源充电汽车普及率会越来越普遍，充电桩使用率按 60%逐年增长 10%至 90%饱和，收费单价按平均每 3 年递增 0.13 元/度。经测算，充电桩收入运营期合计约 213,238.07 万元。

（3）出租收入

依据《武汉洪山青菱乡 110 千伏输变电（土建）工程及综合利用工程”初步设计的批复》“综合利用部分占地面积 7,175.5 ㎡，总建筑面积 41,332.59 ㎡,建设 1 栋电力通道管理用房，1 座储能电站”，基于谨慎性原则并取整，本项目可出租办公室面积按照 30,000.00 ㎡估算。

通过查找 58 同城房产相关信息，洪山区办公室出租价格为日租金 3.3 元/㎡•天~4.39 元/㎡•天之间。

武汉洪山区办公室日租金市场收费案例如下：

收费类别（办公室）	收费标准	网上链接网址
新世界 K11 日租金	3.3 元/㎡•天	https://wh.58.com/zhaozu/47176567094319x.shtml?from=sydc_recommend@cai&PGTID=0d40000d-02e9-7981-9417-ccf3e02191a7&ClickID=1
香格里拉中心	3.3 元/㎡•天	
新世界国贸	4.81 元/㎡•天	
外滩金融中心	4.39 元/㎡•天	

本项目综合考虑项目所在的地理位置及商业发展环境，项目旁边没有高端写字楼，随着地铁 5 号线的开通、以及周边基础设施的完善，区域价值将提升，租金收入预期会有较大的增长。暂定 3 元/㎡•天即 90 元/㎡•月估算租金，每四年增长 4 元/㎡•月。出租率按 50%逐年增长 10%至 90%，以后年度按照 95%测算。经测算，办公室出租收入运营期合计约 102,868.20 万元。

（4）财政补贴收入

根据洪山区财政局出具的《洪山区世界一流城市电网建设项目相关收入说明》，为推进洪山区世界一流城市电网建设项目顺利实施运营，洪山区财政局为本项目建立专项补贴机制，按照运营期每年经营成本进行补助，财政补贴总额度为 150,200.00 万元。

根据上述各项收入的预测假设，债券存续期内经营收入共计 630,402.49 万元。测算数据如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	480,202.49	6,604.21	9,242.16	10,559.30	12,882.19	13,220.59	13,389.79	14,417.16	14,417.16	14,417.16	15,444.54
1.1	储能站收入	10,043.28	288.60	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32
1.1.1	电价差收入	9,919.16	285.03	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04
1.1.2	楼顶光伏电费收入	124.12	3.57	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28
1.2	停车费收入	367,291.01	4,965.61	6,951.84	7,944.98	9,828.67	9,828.67	9,828.67	10,719.24	10,719.24	10,719.24	11,609.82
1.2.1	停车车位收入	26,348.62	300.03	420.04	480.05	626.46	626.46	626.46	712.87	712.87	712.87	799.28
	综合单价（元/辆）		5.00	5.00	5.00	5.80	5.80	5.80	6.60	6.60	6.60	7.40
	停车位数量（个）		274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00
	停车位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	日停车时间		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.2	**充电桩收入**	213,238.07	3,211.42	4,495.98	5,138.27	6,165.92	6,165.92	6,165.92	6,551.29	6,551.29	6,551.29	6,936.66
	充电桩数量（个）		376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
	电费、服务费单价（元/度）		1.95	1.95	1.95	2.08	2.08	2.08	2.21	2.21	2.21	2.34
	充电度数（度/小时）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	充电桩使用率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	日使用时间		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2.3	**青菱工业园区和学校停车位收入**	127,704.32	1,454.16	2,035.82	2,326.66	3,036.29	3,036.29	3,036.29	3,455.08	3,455.08	3,455.08	3,873.88
	综合单价（元/辆）		5.00	5.00	5.00	5.80	5.80	5.80	6.60	6.60	6.60	7.40
	停车位数量（个）		1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	停车位使用率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年使用天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	日停车时间		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3	**出租收入**	102,868.20	1,350.00	1,944.00	2,268.00	2,707.20	3,045.60	3,214.80	3,351.60	3,351.60	3,351.60	3,488.40
1.3.1	**办公室出租收入**	102,868.20	1,350.00	1,944.00	2,268.00	2,707.20	3,045.60	3,214.80	3,351.60	3,351.60	3,351.60	3,488.40
	可租面积（m2）		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	单价（元/月·m2）		90.00	90.00	90.00	94.00	94.00	94.00	98.00	98.00	98.00	102.00
	出租比例（%）		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	**财政补贴**	150,200.00	2,200.00	3,100.00	3,500.00	4,000.00	6,200.00	4,100.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	6,900.00
三	**收入总额**	630,402.49	8,804.21	12,342.16	14,059.30	16,882.19	19,420.59	17,489.79	18,717.16	18,717.16	18,717.16	22,344.54

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	15,444.54	15,444.54	16,471.92	16,471.92	16,471.92	17,499.30	17,499.30	17,499.30	18,526.68	18,526.68
1.1	储能站收入	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32
1.1.1	电价差收入	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04
1.1.2	楼顶光伏电费收入	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28
1.2	停车费收入	11,609.82	11,609.82	12,500.40	12,500.40	12,500.40	13,390.98	13,390.98	13,390.98	14,281.56	14,281.56
1.2.1	停车车位收入	799.28	799.28	885.69	885.69	885.69	972.10	972.10	972.10	1,058.51	1,058.51
	综合单价（元/辆）	7.40	7.40	8.20	8.20	8.20	9.00	9.00	9.00	9.80	9.80
	停车位数量（个）	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00
	停车位使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	日停车时间	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.2	充电桩收入	6,936.66	6,936.66	7,322.03	7,322.03	7,322.03	7,707.40	7,707.40	7,707.40	8,092.77	8,092.77

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	充电桩数量（个）	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
	电费、服务费单价（元/度）	2.34	2.34	2.47	2.47	2.47	2.60	2.60	2.60	2.73	2.73
	充电度数（度/小时）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	充电桩使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	日使用时间	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2.3	**青菱工业园区和学校停车位收入**	3,873.88	3,873.88	4,292.68	4,292.68	4,292.68	4,711.48	4,711.48	4,711.48	5,130.28	5,130.28
	综合单价（元/辆）	7.40	7.40	8.20	8.20	8.20	9.00	9.00	9.00	9.80	9.80
	停车位数量（个）	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00
	停车位使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

序号	项目	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	日停车时间	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3	**出租收入**	3,488.40	3,488.40	3,625.20	3,625.20	3,625.20	3,762.00	3,762.00	3,762.00	3,898.80	3,898.80
1.3.1	**办公室出租收入**	3,488.40	3,488.40	3,625.20	3,625.20	3,625.20	3,762.00	3,762.00	3,762.00	3,898.80	3,898.80
	可租面积（m2）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	单价（元/月·m2）	102.00	102.00	106.00	106.00	106.00	110.00	110.00	110.00	114.00	114.00
	出租比例（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	**财政补贴**	4,500.00	4,500.00	4,600.00	4,700.00	7,300.00	4,800.00	4,900.00	4,900.00	5,100.00	7,900.00
三	**收入总额**	19,944.54	19,944.54	21,071.92	21,171.92	23,771.92	22,299.30	22,399.30	22,399.30	23,626.68	26,426.68

序号	项目	运营期									
		2047 年	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**
一	**经营收入**	18,526.68	19,554.04	19,554.04	19,554.04	20,581.42	20,581.42	20,581.42	21,608.80	21,608.80	3,601.47
1.1	**储能站收入**	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	346.32	57.72
1.1.1	**电价差收入**	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	342.04	57.01
1.1.2	**楼顶光伏电费收入**	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	0.71
1.2	**停车费收入**	14,281.56	15,172.12	15,172.12	15,172.12	16,062.70	16,062.70	16,062.70	16,953.28	16,953.28	2,825.55
1.2.1	**停车车位收入**	1,058.51	1,144.91	1,144.91	1,144.91	1,231.32	1,231.32	1,231.32	1,317.73	1,317.73	219.62
	综合单价（元/辆）	9.80	10.60	10.60	10.60	11.40	11.40	11.40	12.20	12.20	12.20
	停车位数量（个）	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00	274.00
	停车位使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	日停车时间	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.2	**充电桩收入**	8,092.77	8,478.14	8,478.14	8,478.14	8,863.51	8,863.51	8,863.51	9,248.88	9,248.88	1,541.48

序号	项目	运营期									
		2047 年	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**
	充电桩数量（个）	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00	376.00
	电费、服务费单价（元/度）	2.73	2.86	2.86	2.86	2.99	2.99	2.99	3.12	3.12	3.12
	充电度数（度/小时）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	充电桩使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	日使用时间	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2.3	**青菱工业园区和学校停车位收入**	5,130.28	5,549.07	5,549.07	5,549.07	5,967.87	5,967.87	5,967.87	6,386.67	6,386.67	1,064.45
	综合单价（元/辆）	9.80	10.60	10.60	10.60	11.40	11.40	11.40	12.20	12.20	12.20
	停车位数量（个）	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00	1,328.00
	停车位使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年使用天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

序号	项目	运营期									
		2047 年	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年**
	日停车时间	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3	**出租收入**	3,898.80	4,035.60	4,035.60	4,035.60	4,172.40	4,172.40	4,172.40	4,309.20	4,309.20	718.20
1.3.1	**办公室出租收入**	3,898.80	4,035.60	4,035.60	4,035.60	4,172.40	4,172.40	4,172.40	4,309.20	4,309.20	718.20
	可租面积（m2）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	单价（元/月·m2）	114.00	118.00	118.00	118.00	122.00	122.00	122.00	126.00	126.00	126.00
	出租比例（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	**财政补贴**	5,100.00	5,300.00	5,300.00	5,400.00	8,700.00	5,600.00	5,600.00	5,800.00	5,800.00	1,500.00
三	**收入总额**	23,626.68	24,854.04	24,854.04	24,954.04	29,281.42	26,181.42	26,181.42	27,408.80	27,408.80	5,101.47

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、房产税、所得税。

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》，本项目运营期，商业配套用房出租收入、停车位收入按 9%税率计算销项税。

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；工程建设其他、发行费用产生的进项税以 6%的税率计算；预备费用按照 9%的税率估算。运营期内经营成本中水费成本，税率按照 9%计取；电费成本，税率按照 13%计取；维修费，税率按照 13%计取；其他费用成本，税率按照 6%计取。

房产税：本项目变电站及复合利用停车收入、办公室出租收入适用不动产租赁，按照 9%的税率估算增值税，以收入（不含增值税）为房产税的计税依据，按收入的 12%征收房产税。

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%。具体如表 5-3 所示。

所得税为应纳税所得额的 25%。

债券存续期内税费合计预计 17,115.08 万元，其中增值税 2,579.82 万元，附加税 309.57 万元。房产税 14,225.69 万元。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	建设期	运营期								
				2021年4月-2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	**销项税合计**		39,388.90		537.81	754.11	862.88	1,054.67	1,082.61	1,096.58	1,181.42	1,181.42	1,181.42
1.1	储能站收入	6%	9,474.87		272.26	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72
	储能站收入销项税额		568.41		16.34	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
1.2	停车费收入	9%	336,964.26		4,555.61	6,377.83	7,288.97	9,017.13	9,017.13	9,017.13	9,834.17	9,834.17	9,834.17
	停车费收入销项税额		30,326.77		410.00	574.00	656.01	811.54	811.54	811.54	885.08	885.08	885.08
1.3	出租收入	9%	94,374.51		1,238.53	1,783.49	2,080.73	2,483.67	2,794.13	2,949.36	3,074.86	3,074.86	3,074.86
	出租收入销项税额		8,493.72		111.47	160.51	187.27	223.53	251.47	265.44	276.74	276.74	276.74
2	**进项税合计**	—	59,407.67	22,598.59	537.81	754.11	862.88	1,054.67	1,082.61	1,096.58	1,181.42	1,181.42	1,181.42
2.1	工程费用支出	9%	218,984.89	218,984.89									
	进项税额		19,869.54	19,869.54									
2.2	建设工程其他费、发行费	6%	30,849.42	30,849.42									
	进项税额		1,850.97	1,850.97									
2.3	预备费	9%	9,756.48	9,756.48									
	进项税额		878.08	878.08									
2.4	电费支出	13%	51,167.69		1,012.49	1,410.49	1,605.98	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48
	电费支出进项税额		6,651.73		131.62	183.36	208.78	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19
2.5	水费支出	9%	3.19		0.090	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110

	水费支出进项税额		0.29		0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010
2.6	维护修理费	13%	47,687.85		508.77	712.76	815.00	990.75	2,902.01	993.66	1,068.63	1,068.63	1,068.63
	维护修理费进项税额		6,199.41		66.14	92.66	105.95	128.80	377.26	129.18	138.92	138.92	138.92
2.7	其他费用	6%	22,651.08		311.52	435.95	498.08	607.65	623.61	631.59	680.06	680.06	680.06
	其他费用进项税额		1,359.06		18.69	26.16	29.88	36.46	37.42	37.90	40.80	40.80	40.80
2.8	进项税额 （建设期抵扣）		22,598.59		321.35	451.92	518.26	655.21	433.73	695.30	767.50	767.50	767.50
2.9	待抵扣固定资产进项税额		22,598.59	22,598.59	22,277.24	21,825.32	21,307.06	20,651.85	20,218.12	19,522.82	18,755.32	17,987.82	17,220.32
3	**实缴增值税**		2,579.82										
4	**计算附加税**		309.57										
4.1	城市建设维护税	7%	180.58										
4.2	教育费附加	3%	77.39										
4.3	地方教育附加费	1.50 %	51.60										
5	房产税		14,225.69		181.65	260.26	302.54	367.01	404.26	422.89	447.46	447.46	447.46
6	**合计**		17,115.08	-	181.65	260.26	302.54	367.01	404.26	422.89	447.46	447.46	447.46

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**销项税合计**		39,388.90	**1,266.24**	**1,266.24**	**1,266.24**	**1,351.07**	**1,351.07**	**1,351.07**	**1,435.90**	**1,435.90**	**1,435.90**	**1,520.73**
1.1	储能站收入	6%	9,474.87	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72
	储能站收入销项税额		568.41	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
1.2	停车费收入	9%	336,964.26	10,651.21	10,651.21	10,651.21	11,468.26	11,468.26	11,468.26	12,285.30	12,285.30	12,285.30	13,102.35
	停车费收入销项税额		30,326.77	958.61	958.61	958.61	1,032.14	1,032.14	1,032.14	1,105.68	1,105.68	1,105.68	1,179.21
1.3	出租收入	9%	94,374.51	3,200.37	3,200.37	3,200.37	3,325.87	3,325.87	3,325.87	3,451.38	3,451.38	3,451.38	3,576.88
	出租收入销项税额		8,493.72	288.03	288.03	288.03	299.33	299.33	299.33	310.62	310.62	310.62	321.92
2	**进项税合计**	—	59,407.67	**1,266.24**	**1,266.24**	**1,266.24**	**1,351.07**	**1,351.07**	**1,351.07**	**1,435.90**	**1,435.90**	**1,435.90**	**1,520.73**
2.1	工程费用支出	9%	218,984.89										
	进项税额		19,869.54										
2.2	建设工程其他费、发行费	6%	30,849.42										
	进项税额		1,850.97										
2.3	预备费	9%	9,756.48										
	进项税额		878.08										
2.4	电费支出	13%	51,167.69	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48
	电费支出进项税额		6,651.73	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19
2.5	水费支出	9%	3.19	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110
	水费支出进项税额		0.29	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010
2.6	维护修理费	13%	47,687.85	3,290.66	1,142.14	1,142.14	1,215.65	1,215.65	3,541.79	1,289.16	1,289.16	1,289.16	1,362.67
	维护修理费进项税额		6,199.41	427.79	148.48	148.48	158.03	158.03	460.43	167.59	167.59	167.59	177.15
2.7	其他费用	6%	22,651.08	728.52	728.52	728.52	776.98	776.98	776.98	825.44	825.44	825.44	873.90
	其他费用进项税额		1,359.06	43.71	43.71	43.71	46.62	46.62	46.62	49.53	49.53	49.53	52.43

2.8	进项税额 （建设期抵扣）		22,598.59	560.54	839.85	839.85	912.22	912.22	609.82	984.58	984.58	984.58	1,056.95
2.9	待抵扣固定资产进项税额		22,598.59	16,659.78	15,819.93	14,980.08	14,067.86	13,155.64	12,545.82	11,561.24	10,576.66	9,592.08	8,535.13
3	**实缴增值税**		2,579.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**计算附加税**		309.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	7%	180.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3%	77.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	1.50%	51.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税		14,225.69	472.04	472.04	472.04	496.61	496.61	496.61	521.19	521.19	521.19	545.76
6	合计		17,115.08	**472.04**	**472.04**	**472.04**	**496.61**	**496.61**	**496.61**	**521.19**	**521.19**	**521.19**	**545.76**

序号	项目	税率	合计	运营期										
				2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	
1	**销项税合计**		39,388.90	**1,520.73**	**1,520.73**	**1,605.56**	**1,605.56**	**1,605.56**	**1,690.39**	**1,690.39**	**1,690.39**	**1,775.22**	**1,775.22**	**295.87**	
1.1	储能站收入	6%	9,474.87	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	326.72	54.45	
	储能站收入销项税额		568.41	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	3.27	
1.2	停车费收入	9%	336,964.26	13,102.35	13,102.35	13,919.38	13,919.38	13,919.38	14,736.42	14,736.42	14,736.42	15,553.47	15,553.47	2,592.25	
	停车费收入销项税额		30,326.77	1,179.21	1,179.21	1,252.74	1,252.74	1,252.74	1,326.28	1,326.28	1,326.28	1,399.81	1,399.81	233.30	
1.3	出租收入	9%	94,374.51	3,576.88	3,576.88	3,702.39	3,702.39	3,702.39	3,827.89	3,827.89	3,827.89	3,953.39	3,953.39	658.90	
	出租收入销项税额		8,493.72	321.92	321.92	333.22	333.22	333.22	344.51	344.51	344.51	355.81	355.81	59.30	
2	**进项税合计**	—	59,407.67	**1,520.73**	**1,520.73**	**1,605.56**	**1,605.56**	**1,605.56**	**1,690.39**	**1,690.39**	**1,690.39**	**619.73**	**501.17**	**145.59**	
2.1	工程费用支出	9%	218,984.89												
	进项税额		19,869.54												
2.2	建设工程其他费、发行费	6%	30,849.42												
	进项税额		1,850.97												
2.3	预备费	9%	9,756.48												
	进项税额		878.08												
2.4	电费支出	13%	51,167.69	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,801.48	300.25	
	电费支出进项税额		6,651.73	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	234.19	39.03	
2.5	水费支出	9%	3.19	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.110	0.020	
	水费支出进项税额		0.29	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.010	0.000	
2.6	维护修理费	13%	47,687.85	3,869.28	1,362.67	1,436.18	1,436.18	1,436.18	4,313.27	1,509.69	1,509.69	1,583.19	1,583.19	741.31	
	维护修理费进项税额		6,199.41	503.01	177.15	186.70	186.70	186.70	560.73	196.26	196.26	205.81	205.81	96.37	

2.7	其他费用	6%	22,651.08	873.90	873.90	922.36	922.36	922.36	970.82	970.82	970.82	1,019.28	1,019.28	169.88	
	其他费用进项税额		1,359.06	52.43	52.43	55.34	55.34	55.34	58.25	58.25	58.25	61.16	61.16	10.19	
2.8	进项税额（建设期抵扣）		22,598.59	731.09	1,056.95	1,129.32	1,129.32	1,129.32	837.21	1,201.68	1,201.68	118.56	-	-	
2.9	待抵扣固定资产进项税额		22,598.59	7,804.04	6,747.09	5,617.77	4,488.45	3,359.13	2,521.92	1,320.24	118.56	-	-	-	
3	**实缴增值税**		2,579.82	-	-	-	-	-	-	-	-	**1,155.49**	**1,274.05**	**150.28**	
4	**计算附加税**		309.57	-	-	-	-	-	-	-	-	**138.65**	**152.88**	**18.04**	
4.1	城市建设维护税	7%	180.58	-	-	-	-	-	-	-	-	80.88	89.18	10.52	
4.2	教育费附加	3%	77.39	-	-	-	-	-	-	-	-	34.66	38.22	4.51	
4.3	地方教育附加费	1.50%	51.60	-	-	-	-	-	-	-	-	23.11	25.48	3.01	
5	房产税		14,225.69	545.76	545.76	570.33	570.33	570.33	594.90	594.90	594.90	619.48	619.48	103.25	
6	**合计**		17,115.08	**545.76**	**545.76**	**570.33**	**570.33**	**570.33**	**594.90**	**594.90**	**594.90**	**1,913.62**	**2,046.41**	**271.57**	

3.项目运营成本费用

本项目经营成本主要来源于以下几个渠道：外购燃料及动力费、人员工资及福利费、维护修理费及其它费用。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要是水电费，出租部分由承租方承担不予考虑。

充电桩的外购燃料及动力费：根据省能源局关于印发《湖北省新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》的通知：党政机关、企事业单位和社会公共停车场的充电基础设施用电，执行“工商业及其他用电（单一制）”类用电价格。本项目电价成本为 0.6707 元/kwh，保持与充电桩收入一样的使用率、充电度数、使用天数、使用时间等，计算电费为 56,443.08 万元。

湖北省电网销售电价表（2019 年 7 月 1 日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
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	0.5380							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8380							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注：1 上表所列价格，均含农村低压电网维护费 1.88 分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金 2 分钱。
2 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金 0.62 分钱。
3 上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电 0.1 分钱，其他类别用电 1.9 分钱。
4 抗灾救灾用电按表列分类电价降低 2 分钱执行。

机械停车楼 1 幢，总建筑面积为 9,481.00 ㎡，电力指标为 10W/㎡；管理用房自用部分 5,538.00 ㎡，电力指标为 40W/㎡；工作时长 10h，年运营天数 365 天，需要系数 0.7，负荷系数为 0.75，合计年度用电量为 60.62 万 Kwh。根据湖北省电网销售价格，普通工业用电 1-10kv 为 0.783 元/kwh，由于水电费较为稳定，暂不考虑增长，

年度支出为47.46万元，运营期内共计1,376.34万元。

项目定员35人，满足日常用水需要，人均30L/天，年运营天数365天，未预见水量按总用水量的10%计，合计年度用水0.034万m^3，单价3.5元/m^3，年度支出为0.118万元，运营期内共计3.48万元。

（2）人员工资及福利费

不考虑通道及变电站建设完成后由国家电网公司安排人员，不在本项目支出。仅经营性设施部分需安排人员。经调研沟通，本项目运营期计划安排35人，工资及福利费用按照6,000.00元/月，按照每年5%增长，经测算，运营期项目人员工资及福利费用合计约15,864.10万元。

（3）修理费

修理费包含停车场运营维护费用、配套服务用房维护修理费和广告维护修理费。

建筑工程维护主要是机械停车场以及管理用房，合计面积50,019.00m^2，房屋建筑养护参照湖北省住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施细则，暂按3.29元/m^2计算，养护比例第一年按40%计算，每年增加10%，增长至100%时维持不变，在运营期第十五年、第二十五年中修，按照日常维修的5倍计取。

停车场运营维护修理费按照运营收入的5%计。

充电桩维护按照运营收入的15%计，每五年中修，按照当年运营收入的50%计。

经测算，维护修理费合计53,887.28万元。

（4）其他费用

包含其他营业费用，取经营收入的5%计。经测算，运营期项目其他营业费用合计约24,010.15万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目运营期内总成本费用共计459,759.78万元，其中运营成本为151,584.43万元，折旧摊销费204,304.91万元，利息支出103,870.44万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	**经营成本**	**151,584.43**	**2,259.33**	**3,126.10**	**3,541.70**	**4,091.35**	**6,282.69**	**4,150.12**	**4,302.30**	**4,319.10**	**4,336.95**	**6,917.77**
1.1	**外购燃料及动力费**	**57,822.90**	**1,144.21**	**1,593.97**	**1,814.88**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**
1.1.1	充电桩	**56,443.08**	1,104.56	1,546.39	1,767.30	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21
1.1.2	管理用房部分用电	**1,376.34**	39.55	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46
1.1.3	管理用房部分用水	**3.48**	0.10	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
1.2	**工资及福利费**	**15,864.10**	**210.00**	**264.60**	**277.90**	**291.90**	**306.60**	**322.00**	**338.10**	**354.90**	**372.75**	**391.30**
	定员（人数）		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	工资（万元/年*人）		7.20	7.56	7.94	8.34	8.76	9.20	9.66	10.14	10.65	11.18
1.3	**维护修理费**	**53,887.28**	**574.91**	**805.42**	**920.95**	**1,119.55**	**3,279.27**	**1,122.84**	**1,207.55**	**1,207.55**	**1,207.55**	**3,718.45**
1.3.1	**建筑工程**	**576.05**	**5.49**	**8.23**	**9.87**	**11.52**	**13.17**	**14.81**	**16.46**	**16.46**	**16.46**	**16.46**
	建筑运维成本单价（元/㎡）		3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29
	数量（ 万㎡）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	养护比例		40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
1.3.2	**停车场运维成本**	**7,702.68**	**87.71**	**122.79**	**140.34**	**183.14**	**183.14**	**183.14**	**208.40**	**208.40**	**208.40**	**233.66**
1.3.3	**充电桩运维成本**	**45,608.55**	**481.71**	**674.40**	**770.74**	**924.89**	**3,082.96**	**924.89**	**982.69**	**982.69**	**982.69**	**3,468.33**
1.4	**其他费用**	**24,010.15**	**330.21**	**462.11**	**527.97**	**644.11**	**661.03**	**669.49**	**720.86**	**720.86**	**720.86**	**772.23**
二	**折旧摊销费**	**204,304.91**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**
三	**财务费用**	**103,870.44**	**6,022.86**	**6,022.86**	**6,022.86**	**6,022.86**	**6,022.86**	**6,022.86**	**5,969.46**	**5,769.64**	**5,569.83**	**5,364.44**
四	**总成本费用（一+二+三）**	**459,759.78**	**15,286.93**	**16,153.70**	**16,569.30**	**17,118.95**	**19,310.29**	**17,177.72**	**17,276.50**	**17,093.48**	**16,911.52**	**19,286.95**

序号	项目	合计	运营期									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	**经营成本**	**151,584.43**	**4,509.54**	**4,530.19**	**4,686.32**	**4,709.07**	**7,361.41**	**4,892.16**	**4,918.41**	**4,946.06**	**5,109.54**	**7,972.46**
1.1	**外购燃料及动力费**	**57,822.90**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**
1.1.1	充电桩	**56,443.08**	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21
1.1.2	管理用房部分用电	**1,376.34**	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46
1.1.3	管理用房部分用水	**3.48**	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
1.2	**工资及福利费**	**15,864.10**	**410.90**	**431.55**	**453.25**	**476.00**	**499.80**	**524.65**	**550.90**	**578.55**	**607.60**	**638.05**
	定员（人数）		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	工资（万元/年*人）		11.74	12.33	12.95	13.60	14.28	14.99	15.74	16.53	17.36	18.23
1.3	**维护修理费**	**53,887.28**	**1,290.62**	**1,290.62**	**1,373.68**	**1,373.68**	**4,002.22**	**1,456.75**	**1,456.75**	**1,456.75**	**1,539.82**	**4,372.29**
1.3.1	**建筑工程**	**576.05**	**16.46**	**16.46**	**16.46**	**16.46**	**82.28**	**16.46**	**16.46**	**16.46**	**16.46**	**16.46**
	建筑运维成本单价（元/㎡）		3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29
	数量（ 万㎡）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	养护比例		100%	100%	100%	100%	500%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3.2	**停车场运维成本**	**7,702.68**	**233.66**	**233.66**	**258.92**	**258.92**	**258.92**	**284.18**	**284.18**	**284.18**	**309.44**	**309.44**
1.3.3	**充电桩运维成本**	**45,608.55**	**1,040.50**	**1,040.50**	**1,098.30**	**1,098.30**	**3,661.02**	**1,156.11**	**1,156.11**	**1,156.11**	**1,213.92**	**4,046.39**
1.4	**其他费用**	**24,010.15**	**772.23**	**772.23**	**823.60**	**823.60**	**823.60**	**874.97**	**874.97**	**874.97**	**926.33**	**926.33**
二	**折旧摊销费**	**204,304.91**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**
三	**财务费用**	**103,870.44**	**5,081.00**	**4,748.78**	**4,416.55**	**4,084.33**	**3,752.10**	**3,388.80**	**3,087.65**	**2,817.59**	**2,547.53**	**2,277.47**
四	**总成本费用（一+二+三）**	**459,759.78**	**16,595.28**	**16,283.71**	**16,107.61**	**15,798.14**	**18,118.25**	**15,285.70**	**15,010.80**	**14,768.39**	**14,661.81**	**17,254.67**

序号	项目	合计	运营期									
			2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	**经营成本**	**151,584.43**	**5,171.84**	**5,339.87**	**5,375.22**	**5,412.32**	**8,753.66**	**5,626.21**	**5,668.91**	**5,848.14**	**5,895.39**	**1,530.30**
1.1	**外购燃料及动力费**	**57,822.90**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**2,035.79**	**339.30**
1.1.1	充电桩	**56,443.08**	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	1,988.21	331.37
1.1.2	管理用房部分用电	**1,376.34**	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	47.46	7.91
1.1.3	管理用房部分用水	**3.48**	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.02
1.2	**工资及福利费**	**15,864.10**	**669.90**	**703.50**	**738.85**	**775.95**	**814.80**	**855.40**	**898.10**	**942.90**	**990.15**	**173.25**
	定员（人数）		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	工资（万元/年*人）		19.14	20.10	21.11	22.17	23.28	24.44	25.66	26.94	28.29	29.70
1.3	**维护修理费**	**53,887.28**	**1,539.82**	**1,622.88**	**1,622.88**	**1,622.88**	**4,874.00**	**1,705.95**	**1,705.95**	**1,789.01**	**1,789.01**	**837.68**
1.3.1	**建筑工程**	**576.05**	**16.46**	**16.46**	**16.46**	**16.46**	**82.28**	**16.46**	**16.46**	**16.46**	**16.46**	**2.74**
	建筑运维成本单价（元/㎡）		3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29
	数量（ 万㎡）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	养护比例		100%	100%	100%	100%	500%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3.2	**停车场运维成本**	**7,702.68**	**309.44**	**334.70**	**334.70**	**334.70**	**359.96**	**359.96**	**359.96**	**385.22**	**385.22**	**64.20**
1.3.3	**充电桩运维成本**	**45,608.55**	**1,213.92**	**1,271.72**	**1,271.72**	**1,271.72**	**4,431.76**	**1,329.53**	**1,329.53**	**1,387.33**	**1,387.33**	**770.74**
1.4	**其他费用**	**24,010.15**	**926.33**	**977.70**	**977.70**	**977.70**	**1,029.07**	**1,029.07**	**1,029.07**	**1,080.44**	**1,080.44**	**180.07**
二	**折旧摊销费**	**204,304.91**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**7,004.74**	**1,167.45**
三	**财务费用**	**103,870.44**	**2,007.41**	**1,737.35**	**1,467.29**	**1,197.23**	**927.16**	**614.99**	**440.44**	**305.25**	**136.60**	**24.39**
四	**总成本费用（一+二+三）**	**459,759.78**	**14,183.99**	**14,081.96**	**13,847.25**	**13,614.29**	**16,685.56**	**13,245.94**	**13,114.09**	**13,158.13**	**13,036.73**	**2,722.14**

4.债券应付本息情况

（1）专项债券融资情况

本项目拟发行218,000.00万元、30年期专项债券，其中2021年已发行30,000.00万元，2022年已发行69,246.00万元，2024年已发行5,000.00万元，2025年拟发行70,000.00万元，2026年拟发行43,754.00万元，2021年9月发行30年期债券发行利率为3.56%，2022年6月发行50,000.00万元实际发行利率为3.37%，2022年6月发行两湖隧道工程（南湖段）及基础设施配套工程和武汉枢纽直通线高速铁路工程（洪山段）20年期债券发行利率为3.23%，2024年9月已发行5,000.00万元实际发行利率2.23%，2025年拟发行70,000.00万元和2026年拟发行43,754.00万元发行利率参考2024年9月发行第四十九期30年债券水平2.23%，上浮20BP，针对本项目债券期限为30年期债券发行利率暂按2.43%测算。

债券存续期内，合计债券利息为 122,698.47 万元，其中建设期内债券利息18,828.03万元，运营期内债券利息为103,870.44万元；债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，约为218.00万元。

本项目的付息方式按半年计息，分期还款。到期前二十年，每年还本5%。应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期						运营期					
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
期初专项债券余额	—	-	30,000.00	99,246.00	99,246.00	104,246.00	174,246.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00
专项债券发行	218,000.00	30,000.00	69,246.00	-	5,000.00	70,000.00	43,754.00	-	-	-	-	-	-
利息支出	122,698.47	-	2,221.32	3,374.65	3,430.40	4,266.65	5,535.01	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86
本期还款	340,698.47	-	2,221.32	3,374.65	3,430.40	4,266.65	5,535.01	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	7,522.86
其中：还本	218,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500.00
付息	122,698.47	-	2,221.32	3,374.65	3,430.40	4,266.65	5,535.01	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86
期末专项债券余额	—	30,000.00	99,246.00	99,246.00	104,246.00	174,246.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	216,500.00

项目	合计	运营期										
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
期初专项债券余额	—	216,500.00	210,575.40	204,650.80	198,476.20	188,801.60	176,939.30	165,077.00	153,214.70	141,352.40	129,490.10	117,627.80
专项债券发行	218,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	122,698.47	5,969.46	5,769.64	5,569.83	5,364.44	5,081.00	4,748.78	4,416.55	4,084.33	3,752.10	3,388.80	3,087.65
本期还款	340,698.47	11,894.06	11,694.24	11,744.43	15,039.04	16,943.30	16,611.08	16,278.85	15,946.63	15,614.40	15,251.10	13,025.35
其中：还本	218,000.00	5,924.60	5,924.60	6,174.60	9,674.60	11,862.30	11,862.30	11,862.30	11,862.30	11,862.30	11,862.30	9,937.70
付息	122,698.47	5,969.46	5,769.64	5,569.83	5,364.44	5,081.00	4,748.78	4,416.55	4,084.33	3,752.10	3,388.80	3,087.65
期末专项债券余额	—	210,575.40	204,650.80	198,476.20	188,801.60	176,939.30	165,077.00	153,214.70	141,352.40	129,490.10	117,627.80	107,690.10

项目	合计	运营期												
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
期初专项债券余额	—	107,690.10	97,752.40	87,814.70	77,877.00	67,939.30	58,001.60	48,063.90	38,126.20	28,188.50	19,750.80	13,813.10	7,875.40	2,187.70
专项债券发行	218,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	122,698.47	2,817.59	2,547.53	2,277.47	2,007.41	1,737.35	1,467.29	1,197.23	927.16	614.99	440.44	305.25	136.60	24.39
本期还款	340,698.47	12,755.29	12,485.23	12,215.17	11,945.11	11,675.05	11,404.99	11,134.93	10,864.86	9,052.69	6,378.14	6,242.95	5,824.30	2,212.09
其中：还本	218,000.00	9,937.70	9,937.70	9,937.70	9,937.70	9,937.70	9,937.70	9,937.70	9,937.70	8,437.70	5,937.70	5,937.70	5,687.70	2,187.70
付息	122,698.47	2,817.59	2,547.53	2,277.47	2,007.41	1,737.35	1,467.29	1,197.23	927.16	614.99	440.44	305.25	136.60	24.39
期末专项债券余额	—	97,752.40	87,814.70	77,877.00	67,939.30	58,001.60	48,063.90	38,126.20	28,188.50	19,750.80	13,813.10	7,875.40	2,187.70	0.00

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 440,813.64 万元，预测经营成本（不含税）合计 137,373.94 万元，税金及附加 14,535.26 万元，利润总额合计 130,929.09 万元。

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入不含税	440,813.64	6,066.40	8,488.04	9,696.42	11,827.52	12,137.98	12,293.21	13,235.75	13,235.75	13,235.75	14,178.30
2	税金及附加	14,535.26	181.65	260.26	302.54	367.01	404.26	422.89	447.46	447.46	447.46	472.04
3	总成本费用	445,549.29	15,070.47	15,851.51	16,224.68	16,719.49	18,661.41	16,776.44	16,862.58	16,679.56	16,497.60	18,581.25
3.1	经营成本（不含税）	137,373.94	2,042.87	2,823.91	3,197.08	3,691.89	5,633.81	3,748.84	3,888.38	3,905.18	3,923.03	6,212.07
3.2	财务费用	103,870.44	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	5,969.46	5,769.64	5,569.83	5,364.44
3.3	折旧摊销	204,304.91	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74
4	财政补贴	150,200.00	2,200.00	3,100.00	3,500.00	4,000.00	6,200.00	4,100.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	6,900.00

5	**利润总额（1-2-3+4）**	130,929.09	-6,985.72	-4,523.73	-3,330.80	-1,258.98	-727.69	-806.12	225.71	408.73	590.69	2,025.01
	弥补以前年度亏损					-	-	-	225.71	408.73	590.69	943.12
	应纳所得税额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,081.89
6	所得税(25%)	36,598.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270.47
7	**净利润（5-6）**	94,330.59	-6,985.72	-4,523.73	-3,330.80	-1,258.98	-727.69	-806.12	225.71	408.73	590.69	1,754.54
8	息税前利润	240,310.15	-1,450.71	1,499.13	2,692.06	4,763.88	5,295.17	5,216.74	6,248.57	6,378.19	6,360.33	7,594.84
9	息税折旧摊销前利润	444,615.06	5,554.03	8,503.87	9,696.80	11,768.62	12,299.91	12,221.48	13,253.31	13,382.93	13,365.07	14,599.58

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入不含税	440,813.64	14,178.30	14,178.30	15,120.85	15,120.85	15,120.85	16,063.40	16,063.40	16,063.40	17,005.95	17,005.95
2	税金及附加	14,535.26	472.04	472.04	496.61	496.61	496.61	521.19	521.19	521.19	545.76	545.76
3	总成本费用	445,549.29	16,168.89	15,857.32	15,668.76	15,359.29	17,377.00	14,834.38	14,559.48	14,317.07	14,198.03	16,465.03
3.1	经营成本（不含税）	137,373.94	4,083.15	4,103.80	4,247.47	4,270.22	6,620.16	4,440.84	4,467.09	4,494.74	4,645.76	7,182.82
3.2	财务费用	103,870.44	5,081.00	4,748.78	4,416.55	4,084.33	3,752.10	3,388.80	3,087.65	2,817.59	2,547.53	2,277.47
3.3	折旧摊销	204,304.91	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74
4	财政补贴	150,200.00	4,500.00	4,500.00	4,600.00	4,700.00	7,300.00	4,800.00	4,900.00	4,900.00	5,100.00	7,900.00
5	**利润总额（1-2-3+4）**	130,929.09	2,037.37	2,348.94	3,555.48	3,964.95	4,547.24	5,507.83	5,882.73	6,125.14	7,362.16	7,895.16

	弥补以前年度亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	应纳所得税额		2,037.37	2,348.94	3,555.48	3,964.95	4,547.24	5,507.83	5,882.73	6,125.14	7,362.16	7,895.16
6	所得税(25%)	36,598.50	509.34	587.24	888.87	991.24	1,136.81	1,376.96	1,470.68	1,531.29	1,840.54	1,973.79
7	**净利润（5-6）**	94,330.59	1,528.03	1,761.70	2,666.61	2,973.71	3,410.43	4,130.87	4,412.05	4,593.85	5,521.62	5,921.37
8	息税前利润	240,310.15	7,401.81	7,429.94	8,304.26	8,381.50	8,631.57	9,259.93	9,271.53	9,212.79	10,179.75	10,442.69
9	息税折旧摊销前利润	444,615.06	14,406.55	14,434.68	15,309.00	15,386.24	15,636.31	16,264.67	16,276.27	16,217.53	17,184.49	17,447.43

序号	项目	合计	运营期									
			2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营收入不含税	440,813.64	17,005.95	17,948.49	17,948.49	17,948.49	18,891.03	18,891.03	18,891.03	19,833.58	19,833.58	3,305.60
2	税金及附加	14,535.26	545.76	570.33	570.33	570.33	594.90	594.90	594.90	758.13	772.36	121.29
3	总成本费用	445,549.29	13,720.21	13,605.72	13,371.01	13,138.05	15,832.38	12,757.23	12,625.38	12,656.96	12,535.56	2,576.55
3.1	经营成本（不含税）	137,373.94	4,708.06	4,863.63	4,898.98	4,936.08	7,900.48	5,137.50	5,180.20	5,346.97	5,394.22	1,384.71
3.2	财务费用	103,870.44	2,007.41	1,737.35	1,467.29	1,197.23	927.16	614.99	440.44	305.25	136.60	24.39
3.3	折旧摊销	204,304.91	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	7,004.74	1,167.45
4	财政补贴	150,200.00	5,100.00	5,300.00	5,300.00	5,400.00	8,700.00	5,600.00	5,600.00	5,800.00	5,800.00	1,500.00
5	**利润总额（1-2-3+4）**	130,929.09	7,839.98	9,072.44	9,307.15	9,640.11	11,163.75	11,138.90	11,270.75	12,218.49	12,325.66	2,107.76

	弥补以前年度亏损											
	应纳所得税额		7,839.98	9,072.44	9,307.15	9,640.11	11,163.75	11,138.90	11,270.75	12,218.49	12,325.66	2,107.76
6	所得税(25%)	36,598.50	1,960.00	2,268.11	2,326.79	2,410.03	2,790.94	2,784.73	2,817.69	3,054.62	3,081.42	526.94
7	**净利润（5-6）**	94,330.59	5,879.98	6,804.33	6,980.36	7,230.08	8,372.81	8,354.17	8,453.06	9,163.87	9,244.24	1,580.82
8	息税前利润	240,310.15	10,117.45	11,079.85	11,044.50	11,107.40	12,360.98	12,066.06	11,885.74	12,658.93	12,630.91	2,244.36
9	息税折旧摊销前利润	444,615.06	17,122.19	18,084.59	18,049.24	18,112.14	19,365.72	19,070.80	18,890.48	19,663.67	19,635.65	3,411.81

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

序号	项目	合计	建设期							运营期					
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入总额														
1.1	项目资本金投入	98,708.97	601.33	1,939.47	10,436.93	18,257.80	28,201.69	23,635.53	15,636.22	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	218,000.00	-	30,000.00	69,246.00	-	5,000.00	70,000.00	43,754.00	—	—	—	—	—	—
1.3	经营收入	480,202.49	-	-	-	-	-			6,604.21	9,242.16	10,559.30	12,882.19	13,220.59	13,389.79
1.4	财政补贴	150,200.00	-	-	-	-	-			2,200.00	3,100.00	3,500.00	4,000.00	6,200.00	4,100.00
1.5	**现金流入总额**	947,111.46	601.33	31,939.47	79,682.93	18,257.80	33,201.69	93,635.53	59,390.22	8,804.21	12,342.16	14,059.30	16,882.19	19,420.59	17,489.79
二	现金流出	-													
2.1	建设投资	297,662.94	601.33	31,909.47	77,392.36	14,883.15	29,766.29	89,298.88	53,811.46	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	151,584.43	-	-	-	-	-			2,259.33	3,126.10	3,541.70	4,091.35	6,282.69	4,150.12
2.4	偿还债券本息	340,698.47	-	-	2,221.32	3,374.65	3,430.40	4,266.65	5,535.01	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	6,022.86	7,522.86
2.5	债券发行费用	218.00	-	30.00	69.25	-	5.00	70.00	43.75	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	17,115.08	-	-	-	-	-			181.65	260.26	302.54	367.01	404.26	422.89
2.7	所得税	36,598.50	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
2.8	**现金流出总额**	843,877.42	601.33	31,939.47	79,682.93	18,257.80	33,201.69	93,635.53	59,390.22	8,463.84	9,409.22	9,867.10	10,481.22	12,709.81	12,095.87
三	**净现金流量**	-													
3.1	**当年净现金流量**	103,234.04	-	-	-	-	-	-	-	340.37	2,932.94	4,192.20	6,400.97	6,710.78	5,393.92
3.2	**累计盈余资金**	103,234.04	-	-	-	-	-	-	-	340.37	3,273.31	7,465.51	13,866.48	20,577.26	25,971.18

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	98,708.97	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	218,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	经营收入	480,202.49	14,417.16	14,417.16	14,417.16	15,444.54	15,444.54	15,444.54	16,471.92	16,471.92	16,471.92	17,499.30	17,499.30
1.4	财政补贴	150,200.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	6,900.00	4,500.00	4,500.00	4,600.00	4,700.00	7,300.00	4,800.00	4,900.00
1.5	**现金流入总额**	947,111.46	18,717.16	18,717.16	18,717.16	22,344.54	19,944.54	19,944.54	21,071.92	21,171.92	23,771.92	22,299.30	22,399.30
二	现金流出	-											
2.1	建设投资	297,662.94	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	151,584.43	4,302.30	4,319.10	4,336.95	6,917.77	4,509.54	4,530.19	4,686.32	4,709.07	7,361.41	4,892.16	4,918.41
2.4	偿还债券本息	340,698.47	11,894.06	11,694.24	11,744.43	15,039.04	16,943.30	16,611.08	16,278.85	15,946.63	15,614.40	15,251.10	13,025.35
2.5	债券发行费用	218.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	17,115.08	447.46	447.46	447.46	472.04	472.04	472.04	496.61	496.61	496.61	521.19	521.19
2.7	所得税	36,598.50	-	-	270.47	509.34	587.24	888.87	991.24	1,136.81	1,376.96	1,470.68	1,531.29
2.8	**现金流出总额**	843,877.42	16,643.82	16,460.80	16,799.31	22,938.19	22,512.12	22,502.18	22,453.02	22,289.12	24,849.38	22,135.13	19,996.24
三	**净现金流量**	-											
3.1	**当年净现金流量**	103,234.04	2,073.34	2,256.36	1,917.85	-593.65	-2,567.58	-2,557.64	-1,381.10	-1,117.20	-1,077.46	164.17	2,403.06
3.2	**累计盈余资金**	103,234.04	28,044.52	30,300.88	32,218.73	31,625.08	29,057.50	26,499.86	25,118.76	24,001.56	22,924.10	23,088.27	25,491.33

序号	项目	合计	运营期											
			2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入总额													
1.1	项目资本金投入	98,708.97	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1.2	专项债券投入	218,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1.3	经营收入	480,202.49	17,499.30	18,526.68	18,526.68	18,526.68	19,554.04	19,554.04	19,554.04	20,581.42	20,581.42	20,581.42	21,608.80	21,608.80	3,601.47
1.4	财政补贴	150,200.00	4,900.00	5,100.00	7,900.00	5,100.00	5,300.00	5,300.00	5,400.00	8,700.00	5,600.00	5,600.00	5,800.00	5,800.00	1,500.00
1.5	**现金流入总额**	947,111.46	22,399.30	23,626.68	26,426.68	23,626.68	24,854.04	24,854.04	24,954.04	29,281.42	26,181.42	26,181.42	27,408.80	27,408.80	5,101.47
二	现金流出	-													
2.1	建设投资	297,662.94	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	151,584.43	4,946.06	5,109.54	7,972.46	5,171.84	5,339.87	5,375.22	5,412.32	8,753.66	5,626.21	5,668.91	5,848.14	5,895.39	1,530.30
2.4	偿还债券本息	340,698.47	12,755.29	12,485.23	12,215.17	11,945.11	11,675.05	11,404.99	11,134.93	10,864.86	9,052.69	6,378.14	6,242.95	5,824.30	2,212.09
2.5	债券发行费用	218.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	17,115.08	521.19	545.76	545.76	545.76	570.33	570.33	570.33	594.90	594.90	594.90	1,913.62	2,046.41	271.57
2.7	所得税	36,598.50	1,840.54	1,973.79	1,960.00	2,268.11	2,326.79	2,410.03	2,790.94	2,784.73	2,817.69	3,054.62	3,081.42	526.94	-
2.8	**现金流出总额**	843,877.42	20,063.08	20,114.32	22,693.39	19,930.82	19,912.04	19,760.57	19,908.52	22,998.15	18,091.49	15,696.57	17,086.13	14,293.04	4,013.96
三	**净现金流量**	-													
3.1	**当年净现金流量**	103,234.04	2,336.22	3,512.36	3,733.29	3,695.86	4,942.00	5,093.47	5,045.52	6,283.27	8,089.93	10,484.85	10,322.67	13,115.76	1,087.51
3.2	**累计盈余资金**	103,234.04	27,827.55	31,339.91	35,073.20	38,769.06	43,711.06	48,804.53	53,850.05	60,133.32	68,223.25	78,708.10	89,030.77	102,146.53	103,234.04

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1.25，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

洪山区世界一流城市电网建设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425,104.48万元，累计支付债券本息364,166.08万元；项目本息覆盖倍数为1.25。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：

表5-3 项目收益与融资平衡压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试(单因素敏感性分析)	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.40	1.43	1.45	1.47	1.50	1.52	1.54
债券本息资金覆盖率	1.26	1.27	1.29	1.30	1.32	1.33	1.35
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.19	1.25	1.31	1.37	1.43
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.56	1.53	1.50	1.47	1.45	1.42	1.39
债券本息资金覆盖率	1.38	1.35	1.33	1.30	1.28	1.26	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.32	1.29	1.27	1.25	1.23	1.20	1.18

根据压力测试结果，当资金覆盖率起伏在-15%至15%时，项目债券本息资金覆盖倍数皆大于1，满足要求，项目有较好的偿债能力。

二、评价结论

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，参考项目单位提供本项目收入及成本的案例，项目单位所预测的各项收入是准确、合理的，预测的成本是完整、准确、合理的，项目范围内的净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。本次发行虽有一定风险，但具有相应的风险控制措施，能够保障债券到期还本付息。

本项目用于资金平衡的项目收益 425,104.48 万元，本息覆盖倍数 1.25。本项目在专项债券存续期间，考虑还本付息后，期末净现金盈余为 103,234.04 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，项目资金稳定性可靠。

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

武汉市洪山区珞狮南路星光时代 1608 室

电话：027-87270880

中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：2025 年 10 月 27 日

统一社会信用代码
91420100682340191M

营业执照

（副 本） 1-3

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　武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严同华；

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

成立日期　2009年01月21日

合伙期限　2009年01月21日至2029年01月20日

主要经营场所　洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代16层8号房

与原件相符 复印无效

登记机关

2019 年 10 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严同华

主任会计师：

经营场所：洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代16层8号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010017

批准执业文号：鄂财会发〔2009〕1号

批准执业日期：2009年1月20日

证书序号：0002396

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：湖北省财政厅

二〇一〇年十一月九日

中华人民共和国财政部制

与原件相符
再复印无效

姓名 Full name	严同华
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1966-12-18
工作单位 Working unit	武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	420984196612180017

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4201110392101

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

严同华 420403090001

证书编号：420403090001
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2005 年 01 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

日
/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

与原件相符
再复印无效

姓名 Full name 方瑞安

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1947-03-15

工作单位 Working unit 武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 422228194703150O1X

武汉方瑞会计师事务所（普通合伙）
WUHAN FANGRUI ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)
4201111039210l

证书编号：No. of Certificate 420402211839

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 1996 年/y 04 月/m 09 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

方瑞安 420402211839

日/d

咸丰县农产品批发市场建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]043 号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

咸丰县农产品批发市场建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]043 号

我们接受委托，对咸丰县农产品批发市场建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

我们对资金平衡测算报告实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制等事宜进行评价。本项目实施单位咸丰县农业农村局确保提供给我们的资料准确、真实、完整和有效，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经评价，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，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理的，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。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·武汉　　中国注册会计师：

二〇二五年十月

咸丰县农产品批发市场建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体概述

为提高咸丰县农产品产业化水平，提升农产品市场竞争力，提高当地居民收入，带动咸丰经济发展，提出咸丰县农产品批发市场建设项目。

项目建设地点位于恩施州咸丰县曲江镇，拟建场地临近咸丰火车站和咸丰客运站（旅游集散中心），用地西北紧邻咸丰大道。项目总建筑面积 9536.51 平方米（其中 1#展销中心建筑面积为 3942.94 平方米，2#展销中心建筑面积为 4176.00 平方米，3#展示中心建筑面积为 1152.42 平方米，门卫室建筑面积为 29.12 平方米，设备间建筑面积 37.13 平方米，地下建筑面积 198.90 平方米）计容建筑面积为 14571.71 平方米（其中 1#展销中心建筑面积为 6872.20 平方米，2#展销中心建筑面积为 4176.00 平方米，3#展示中心建筑面积为 3457.26 平方米，门卫室建筑面积为 29.12 平方米，设备间建筑面积为 37.13 平方米）。建筑总占地面积 3927.68 平方米，容积率 1.08，建筑密度 27.18%，绿地率 18.85%，机动车停车位 98 个。

1#展销中心共三层，其中 1~2 层为农产品展示展销中心，3 层为展销办公室。2#展销中心共四层，其中 1 层为接待大厅，2~4 层为配套服务办公。3#展示中心共一层，为展示中心。门卫室共一层，为门卫室。设备间地下一层，地上一层，为厂区设备用房。

咸丰县农产品批发市场建设项目总投资 5,669.60 万元，建设资金来源为财政安排资金 1,269.60 万元、专项债券资金 4,400.00 万元。项目工期为 2025 年 9 月-2026 年 9 月。

二、区域概况

1.恩施州概况

恩施土家族苗族自治州位于中国湖北省西南部，西面和北面邻接重庆市，东临宜昌市，南邻湖南省湘西土家族苗族自治州，东北接神农架林区，构建了承东启西、接南纳北、内畅外联、安全便捷的综合交通运输体系。恩施州财政经济数据详见下表：

表 1-1 恩施州财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（亿元）	1,402.20	1,481.29	1661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,927	38,248	40,015
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,384	15,571	16,571
4.地方财政总收入（亿元）	136.98	188.96	327.18
4.1 地方公共预算收入（亿元）	77.21	93.10	102.04
其中：税收收入（亿元）	54.73	60.63	63.39
非税收入（亿元）	22.48	32.47	38.65
4.2 政府性基金收入（亿元）	59.77	57.88	225.14
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	54.70	50.14	-
5.地方财政总支出（亿元）	562.00	584.78	718.73
5.1 一般公共预算支出（亿元）	426.39	473.00	501.3
5.2 政府性基金支出（亿元）	135.61	111.78	217.43
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	33.59	34.60	-

咸丰县为湖北省恩施土家族苗族自治州下辖县，是湖北西大门。县名取“咸庆丰年”之意，古有“荆南雄镇”“楚蜀屏翰”之誉。位于鄂、湘、黔、渝四省（市）边区结合部，距州府所在地恩施 98 公里，距重庆市

专用章

黔江区 53 公里。地处武陵山东部、鄂西南边陲；扼楚蜀之腹心，为荆南之要地。县政府驻高乐山镇。

咸丰县国土总面积 2,550 平方公里，其中耕地面积 4.4 万公顷。平均海拔 800 米左右，管辖 10 个乡镇 1 个区，263 个村，有土家族、苗族、朝鲜族、东乡族、蒙古族、畲族等少数民族。

表 1-2 咸丰县财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（亿元）	113.94	130.51	141.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	33,928	36,350	38,182
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,313	15,464	16,444
4.地方财政总收入（亿元）	6.78	6.41	7.64
4.1 地方公共预算收入（亿元）	4.32	4.92	5.52
其中：税收收入（亿元）	2.97	3.39	3.62
非税收入（亿元）	1.35	1.53	1.90
4.2 政府性基金收入（亿元）	2.46	1.49	2.12
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	2.22	1.05	1.93
5.地方财政总支出（亿元）	48.92	47.78	55.73
5.1 一般公共预算支出（亿元）	38.77	40.98	39.57
5.2 政府性基金支出（亿元）	10.15	6.8	16.16
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	1.6	0.82	-

武汉收功报告附件 专用章

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
恩施州	573.98	510.7
其中：咸丰县	42.43	41.16

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为展销中心租赁收入、停车位租赁收入和充电桩收入。

（二）债券年利率

项目 2025 年利率参考中债信息网 2025 年 9 月 29 日中国地方政府债券收益率曲线 30 年期收益率为 2.40%。

（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）项目基本情况

本项目由咸丰县农业农村局负责项目的建设。

1.建设规模及内容

项目建设地点位于恩施州咸丰县曲江镇，拟建场地临近咸丰火车站

武汉发功报告附件 专用章

和咸丰客运站（旅游集散中心），用地西北紧邻咸丰大道。项目总建筑面积 9536.51 平方米（其中 1#展销中心建筑面积为 3942.94 平方米，2#展销中心建筑面积为 4176.00 平方米，3#展示中心建筑面积为 1152.42 平方米，门卫室建筑面积为 29.12 平方米，设备间建筑面积 37.13 平方米，地下建筑面积 198.90 平方米）计容建筑面积为 14571.71 平方米（其中 1#展销中心建筑面积为 6872.20 平方米，2#展销中心建筑面积为 4176.00 平方米，3#展示中心建筑面积为 3457.26 平方米，门卫室建筑面积为 29.12 平方米，设备间建筑面积为 37.13 平方米）。建筑总占地面积 3927.68 平方米，容积率 1.08，建筑密度 27.18%，绿地率 18.85%，机动车停车位 98 个。

1#展销中心共三层，其中 1~2 层为农产品展示展销中心，3 层为展销办公室。2#展销中心共四层，其中 1 层为接待大厅，2~4 层为配套服务办公。3#展示中心共一层，为展示中心。门卫室共一层，为门卫室。设备间地下一层、地上一层，为厂区设备用房。

2.建设期

建设期为 2025 年 9 月-2026 年 9 月。

3.项目总投资

依据项目的建设内容，项目总投资估算的范围包括静态建设投资估算、建设期利息估算等。其中静态建设投资包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

（1）不含利息的总投资

本项目不含利息的建设投资（静态投资）为 5,506.80 万元，其中工程费用 4,805.91 万元，工程建设其他费 646.37 万元，预备费 54.52 万元。

武汉验功报告附件 专用章

（2）建设期利息

本项目拟发行地方政府专项债券 4,400.00 万元，项目 2025 年利率参考中债信息网 2025 年 9 月 29 日中国地方政府债券收益率曲线 30 年期收益率为 2.40%。该项目建设期利息为 158.40 万元。

（3）发行费用

债券发行费用按总债券金额的 0.1%计算，合计发行费用 4.40 万元。

（4）项目总投资

根据上述计算，项目含利息总投资为 5,669.60 万元。具体如下：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期	
				2025 年	2026 年
1	**总投资**	**万元**	**5,669.60**	**5,288.66**	**380.94**
1.1	静态投资	万元	5,506.80	5,231.46	275.34
	工程费用	万元	4,805.91	4,565.61	240.30
	工程建设工程其他费用	万元	646.37	614.05	32.32
	预备费	万元	54.52	51.79	2.73
1.2	建设期利息及发行费用	万元	162.80	57.20	105.60
	建设期利息	万元	158.40	52.80	105.60
	发行费用	万元	4.40	4.40	0.00
2	**资金筹措**	**万元**	**5,669.60**	**5,288.66**	**380.94**
2.1	项目资本金	万元	1,269.60	888.66	380.94
2.2	债券资金	万元	4,400.00	4,400.00	0.00

注：本实施方案总投资数据基于《可研报告》及相关批复中不含建设期利息及其他财务费用的静态总投资，建设期利息利率暂按 2.40%计算，债券发行费用暂按发行金额的 1‰计算。本实施方案实际总投资=静态总投资+建设期利息+债券发行费用。

武汉市功能报告附件 专用章

（二）项目经营收入

本项目收益预测期间为 2027 年至 2055 年。项目收入来源主要为展销中心租赁收入、停车位租赁收入和充电桩收入。

（1）展销中心租赁收入

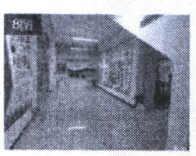
项目建成后，展销中心租赁面积合计 9,271.36 平方米，参考咸丰当地类似厂房的租赁价格，本项目展销中心租赁单价按 10 元/㎡/月估算。租赁单价结合近五年 CPI 数据（2018~2022 年：2.07%、2.90%、2.42%、0.98%、1.97%，平均 2.07%），按每年增长 2%暂估。预计项目建成后前 4 年经营负荷按 70%、80%、90%、95%计，之后维持 95%不变。

一楼框架结构仓库，有院坝

恩施-咸丰

140㎡ 建筑面积

0.38元/㎡/天 1600元/月



咸丰县麻坝柳转盘处办公室低价出面积400平左右新装修

恩施-咸丰 麻柳坝 可容纳63-127工位

纯写字楼 高区(共1层)

纯写字楼 可注册

430㎡ | 可分割 建筑面积

0.35元/㎡/天 4500元/月

（2）停车位租赁收入

项目建成后，可出租停车位 98 个，参照咸丰当地停车位的租赁价格（https://www.sohu.com/a/420950974_120509502），本项目停车位租赁单价按 100 元/个/月估算。租赁单价结合近五年 CPI 数据（2018~2022 年：2.07%、2.90%、2.42%、0.98%、1.97%，平均 2.07%），按每年增长 2%暂估。预计项目建成后前 4 年经营负荷按 70%、80%、90%、95%计，之后维持 95%不变。

武汉收功报告附件 专用章

一、收费时间

拟定于2020年10月9日00时00分正式启动实施。各停车场具体收费时间根据建设进度适时启动。

二、收费范围

县委老大院停车场、自来水停车场（含自来水职工大院停车场）、东升停车场、望城塘停车场、盐库路停车场。

三、收费标准

车辆停放30分钟内免费，2小时以内中小型车辆3元，大型车辆5元，摩托车1元；超过2小时，每增加1小时，中小型车辆加收2元，大型车辆加收4元，摩托车加收1元；不满1小时的，按1小时计算。24小时以内最高收费，中小型车辆18元，大型车辆25元，摩托车8元。中小型车辆月卡100元，大型车辆月卡150元，摩托车月卡50元；中小型车辆年卡1000元，大型车辆年卡1500元，摩托车年卡400元。

（2）充电桩收入

项目建成后，按照停车位25%的比例配建充电桩24个，充电桩功率为180KW，日均充电时间按5小时计。参照恩施州发展和改革委员会正式印发《关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》，电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，其上限标准为0.59元/千瓦时（含税），本项目充电桩服务费按0.55元/千瓦时（含税）计取。租赁单价结合近五年CPI数据（2018~2022年：2.07%、2.90%、2.42%、0.98%、1.97%，平均2.07%），按每年增长2%暂估。预计项目建成后前4年经营负荷按30%、35%、40%、45%计，之后维持50%不变。

武汉可研报告附件 专用章

营业收入测算表

序号	项目	单位	合计	计算期									
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	**展销中心租赁收入（含税）**	万元	4,213.07	0.00	0.00	81.03	94.45	108.38	116.69	119.03	121.41	123.84	126.31
	租赁面积	㎡	-	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36
	经营负荷	%	-	0.00%	0.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	租赁单价	元/㎡/月	-	10.00	10.20	10.40	10.61	10.82	11.04	11.26	11.49	11.72	11.95
	销项税额	万元	347.88	0.00	0.00	6.69	7.80	8.95	9.63	9.83	10.02	10.23	10.43
2	**停车位出租收入**		445.33	0.00	0.00	8.56	9.98	11.46	12.33	12.58	12.83	13.09	13.35
	停车位个数	个		98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
	停车位租赁单价	元/个/月		100.00	102.00	104.04	106.12	108.24	110.41	112.62	114.87	117.17	119.51
	经营负荷	%	-	0.00%	0.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	销项税额	万元	12.97	0.00	0.00	0.25	0.29	0.33	0.36	0.37	0.37	0.38	0.39
3	**充电桩**	万元	8,520.23	0.00	0.00	135.34	161.06	187.75	215.44	244.16	249.05	254.03	259.11
	充电桩个数	个		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	充电桩利用率	%		0.00%	0.00%	30.00%	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	充电桩功率	kW		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	充电服务费	元/kwh		0.55	0.56	0.57	0.58	0.60	0.61	0.62	0.63	0.64	0.66
	日均充电时间	h		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	销项税额	万元	980.20	0.00	0.00	15.57	18.53	21.60	24.79	28.09	28.65	29.22	29.81
4	**经营收入合计（含税）**	万元	13,178.63	0.00	0.00	224.93	265.49	307.59	344.46	375.77	383.29	390.96	398.77
	经营收入合计（不含税）	万元	11,837.58	0.00	0.00	202.42	238.87	276.71	309.69	337.48	344.24	351.12	358.14
	销项税额合计	万元	1,341.05	0.00	0.00	22.51	26.62	30.88	34.77	38.29	39.05	39.84	40.63

武汉验功报告附件 专用章

续表

序号	项目	单位	计算期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**展销中心租赁收入（含税）**	万元	**128.84**	**131.42**	**134.04**	**136.73**	**139.46**	**142.25**	**145.09**	**148.00**	**150.96**	**153.98**	**157.05**
	租赁面积	㎡	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36
	经营负荷	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	租赁单价	元/㎡/月	12.19	12.43	12.68	12.94	13.19	13.46	13.73	14.00	14.28	14.57	14.86
	销项税额	万元	10.64	10.85	11.07	11.29	11.52	11.75	11.98	12.22	12.46	12.71	12.97
2	**停车位出租收入**		**13.62**	**13.89**	**14.17**	**14.45**	**14.74**	**15.04**	**15.34**	**15.64**	**15.96**	**16.28**	**16.60**
	停车位个数	个	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
	停车位租赁单价	元/个/月	121.90	124.34	126.82	129.36	131.95	134.59	137.28	140.02	142.82	145.68	148.59
	经营负荷	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	销项税额	万元	0.40	0.40	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.46	0.47	0.48
3	**充电桩**	万元	**264.29**	**269.58**	**274.97**	**280.47**	**286.08**	**291.80**	**297.63**	**303.59**	**309.66**	**315.85**	**322.17**
	充电桩个数	个	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	充电桩利用率	%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	充电桩功率	kW	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	充电服务费	元/kwh	0.67	0.68	0.70	0.71	0.73	0.74	0.76	0.77	0.79	0.80	0.82
	日均充电时间	h	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	销项税额	万元	30.41	31.01	31.63	32.27	32.91	33.57	34.24	34.93	35.62	36.34	37.06
4	**经营收入合计（含税）**	万元	**406.75**	**414.89**	**423.18**	**431.65**	**440.28**	**449.09**	**458.06**	**467.23**	**476.58**	**486.11**	**495.82**
	经营收入合计（不含税）	万元	**365.31**	**372.62**	**380.06**	**387.67**	**395.42**	**403.33**	**411.39**	**419.63**	**428.03**	**436.59**	**445.30**
	销项税额合计	万元	**41.44**	**42.27**	**43.12**	**43.98**	**44.86**	**45.76**	**46.67**	**47.60**	**48.55**	**49.52**	**50.52**

武汉收功报告附件 专用章

续表

序号	项目	单位	计算期									
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	**展销中心租赁收入（含税）**	万元	**160.20**	**163.40**	**166.67**	**170.00**	**173.40**	**176.87**	**180.41**	**184.01**	**187.70**	**191.45**
	租赁面积	m^2	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36	9,271.36
	经营负荷	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	租赁单价	元/m^2/月	15.16	15.46	15.77	16.08	16.41	16.73	17.07	17.41	17.76	18.11
	销项税额	万元	13.23	13.49	13.76	14.04	14.32	14.60	14.90	15.19	15.50	15.81
2	**停车位出租收入**		**16.93**	**17.27**	**17.62**	**17.97**	**18.33**	**18.70**	**19.07**	**19.45**	**19.84**	**20.24**
	停车位个数	个	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
	停车位租赁单价	元/个/月	151.57	154.60	157.69	160.84	164.06	167.34	170.69	174.10	177.58	181.14
	经营负荷	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	销项税额	万元	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.56	0.57	0.58	0.59
3	**充电桩**	万元	**328.61**	**335.18**	**341.89**	**348.73**	**355.70**	**362.81**	**370.07**	**377.47**	**385.02**	**392.72**
	充电桩个数	个	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	充电桩利用率	%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	充电桩功率	kW	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	充电服务费	元/kwh	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00
	日均充电时间	h	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	销项税额	万元	37.80	38.56	39.33	40.12	40.92	41.74	42.57	43.43	44.29	45.18
4	**经营收入合计（含税）**	万元	**505.74**	**515.85**	**526.18**	**536.70**	**547.43**	**558.38**	**569.55**	**580.93**	**592.56**	**604.41**
	经营收入合计（不含税）	万元	**454.21**	**463.30**	**472.57**	**482.02**	**491.65**	**501.50**	**511.52**	**521.75**	**532.19**	**542.83**
	销项税额合计	万元	**51.53**	**52.55**	**53.61**	**54.68**	**55.78**	**56.88**	**58.03**	**59.18**	**60.37**	**61.58**

武汉发功报告附件 专用章

（三）项目成本

1.经营成本

项目债券存续期内运营成本主要包括人员工资、维修费和管理费。

（1）人员工资

项目拟新增定员 5 人，2023 年恩施州社平工资是 65,237 元，本项目暂定人员工资 6.52 万元/人估算，工资每年增长 2%。

（2）维修费

项目新增建（构）筑物投资 4,467.81 万元（不含土地平整费用），维修费用按固定资产原值 1%的估算。

（3）管理费

参考《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，管理费包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费，以及其他不属于以上项目的支出等。可按前几项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%~12%，本项目暂按 8%测算。

2.财务费用

项目拟申请2025年专项债券4,400.00万元，参考中债信息网2025年9月29日中国地方政府债券收益率曲线30年期收益率2.40%计取，发行期限30年，每半年付息一次，第11年-第30年每年等额偿还发行金额5%。

可研报告附件专用章

还本付息表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	应付债券利息	本期偿还本金	当年还本付息合计	期末本金余额
2025 年	0.00	4,400.00	52.80	0.00	52.80	4,400.00
2026 年	4,400.00	0.00	105.60	0.00	105.60	4,400.00
2027 年	4,400.00	0.00	105.60	0.00	105.60	4,400.00
2028 年	4,400.00	0.00	105.60	0.00	105.60	4,400.00
2029 年	4,400.00	0.00	105.60	0.00	105.60	4,400.00
2030 年	4,400.00	0.00	105.60	0.00	105.60	4,400.00
2031 年	4,400.00	0.00	105.60	0.00	105.60	4,400.00
2032 年	4,400.00	0.00	105.60	0.00	105.60	4,400.00
2033 年	4,400.00	0.00	105.60	0.00	105.60	4,400.00
2034 年	4,400.00	0.00	105.60	0.00	105.60	4,400.00
2035 年	4,400.00	0.00	105.60	0.00	105.60	4,400.00
2036 年	4,400.00	0.00	102.96	220.00	322.96	4,180.00
2037 年	4,180.00	0.00	97.68	220.00	317.68	3,960.00
2038 年	3,960.00	0.00	92.40	220.00	312.40	3,740.00
2039 年	3,740.00	0.00	87.12	220.00	307.12	3,520.00
2040 年	3,520.00	0.00	81.84	220.00	301.84	3,300.00
2041 年	3,300.00	0.00	76.56	220.00	296.56	3,080.00
2042 年	3,080.00	0.00	71.28	220.00	291.28	2,860.00
2043 年	2,860.00	0.00	66.00	220.00	286.00	2,640.00
2044 年	2,640.00	0.00	60.72	220.00	280.72	2,420.00
2045 年	2,420.00	0.00	55.44	220.00	275.44	2,200.00
2046 年	2,200.00	0.00	50.16	220.00	270.16	1,980.00
2047 年	1,980.00	0.00	44.88	220.00	264.88	1,760.00
2048 年	1,760.00	0.00	39.60	220.00	259.60	1,540.00
2049 年	1,540.00	0.00	34.32	220.00	254.32	1,320.00
2050 年	1,320.00	0.00	29.04	220.00	249.04	1,100.00
2051 年	1,100.00	0.00	23.76	220.00	243.76	880.00
2052 年	880.00	0.00	18.48	220.00	238.48	660.00
2053 年	660.00	0.00	13.20	220.00	233.20	440.00
2054 年	440.00	0.00	7.92	220.00	227.92	220.00
2055 年	220.00	0.00	2.64	220.00	222.64	0.00
合计	-	4,400.00	2,164.80	4,400.00	6,564.80	-

3.折旧摊销

折旧以不含税的工程费用及预备费为基数，折旧费采用直线法、残值率 5%进行测算，折旧年限：按房屋建筑物-50 年，预备费-25 年。

摊销为土地费用摊销和工程建设其他费，土地费用按 50 年等额摊销测算，工程建设其他费按 10 年等额摊销。

4.相关税费

税费主要包括增值税及附加、房产税、印花税和所得税。

（1）增值税及附加

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=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》，本项目经营产生的房产租赁收入销项税（每期应税额扣除当期分摊的建设成本费用）以 9%的税率计算；充电桩收入产生的销项税税率按 13%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、勘查设计费、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；预备费进项税税率按 9%计算。

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 5%、3%、2%。

（2）其他税费

其他税费包括房产税、印花税、企业所得税。

房产税：根据财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产

武汉验功报告附件 专用章

税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知 》（财税〔2016〕43 号）：“房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税”。本项目的房产税按展销中心租金收入扣除增值税后的 12%计算。

印花税：以收入的 0.05%计算。

企业所得税：按利润的 25%计算。

成本测算表

序号	项目	单位	合计	计算期									
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营成本（含税）	万元	2,820.29	0.00	0.00	84.88	85.62	86.36	87.12	87.90	88.70	89.50	90.33
	经营成本（不含税）	万元	2,735.14	0.00	0.00	82.00	82.73	83.47	84.23	85.00	85.80	86.60	87.42
	进项税额	万元	85.15	0.00	0.00	2.88	2.89	2.89	2.89	2.90	2.90	2.90	2.91
1.1	工资及福利费	万元	1,315.72	0.00	0.00	33.92	34.60	35.29	35.99	36.71	37.45	38.20	38.96
	人数	人		0.00	0.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均工资	元/年		6.52	6.65	6.78	6.92	7.06	7.20	7.34	7.49	7.64	7.79
1.2	维修费用	万元	1,295.66	0.00	0.00	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68
	建构筑物投资额	万元		4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81
	费率比例					1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
1.3	管理费	万元	208.91	0.00	0.00	6.29	6.34	6.40	6.45	6.51	6.57	6.63	6.69
2	财务成本（仅经营期）	万元	2,006.40	0.00	0.00	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
3	折旧摊销	万元	3,118.15	0.00	0.00	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65	146.65
3.1	固定资产折旧	万元	2,477.88	0.00	0.00	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67
3.2	无形资产摊销		640.27	0.00	0.00	60.98	60.98	60.98	60.98	60.98	60.98	60.98	60.98
4	总成本费用合计（含税）	万元	7,944.76	0.00	0.00	337.13	337.87	338.61	339.37	340.15	340.95	341.75	342.58
	总成本费用合计（不含税）	万元	7,859.61	0.00	0.00	334.25	334.98	335.72	336.48	337.25	338.05	338.85	339.67

续表

序号	项目	单位	计算期										
			2035 年	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（含税）	万元	91.17	92.03	92.90	93.80	94.71	95.64	96.59	97.55	98.54	99.54	100.57
	经营成本（不含税）	万元	88.26	89.12	89.98	90.88	91.78	92.71	93.66	94.61	95.60	96.59	97.62
	进项税额	万元	2.91	2.91	2.92	2.92	2.93	2.93	2.93	2.94	2.94	2.95	2.95
1.1	工资及福利费	万元	39.74	40.53	41.34	42.17	43.02	43.88	44.75	45.65	46.56	47.49	48.44
	人数	人	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均工资	元/年	7.95	8.11	8.27	8.43	8.60	8.78	8.95	9.13	9.31	9.50	9.69
1.2	维修费用	万元	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68
	建构筑物投资额	万元	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81
	费率比例		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
1.3	管理费	万元	6.75	6.82	6.88	6.95	7.02	7.08	7.15	7.23	7.30	7.37	7.45
2	财务成本（仅经营期）	万元	105.60	102.96	97.68	92.40	87.12	81.84	76.56	71.28	66.00	60.72	55.44
3	折旧摊销	万元	146.65	146.65	116.16	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67
3.1	固定资产折旧	万元	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67
3.2	无形资产摊销		60.98	60.98	30.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	总成本费用合计（含税）	万元	343.42	341.64	306.74	271.87	267.50	263.15	258.82	254.50	250.21	245.93	241.68
	总成本费用合计（不含税）	万元	340.51	338.73	303.82	268.95	264.57	260.22	255.89	251.56	247.27	242.98	238.73

武汉发功报告附件 专用章

续表

序号	项目	单位	计算期									
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	经营成本（含税）	万元	101.62	102.68	103.77	104.88	106.01	107.17	108.35	109.55	110.78	112.03
	经营成本（不含税）	万元	98.66	99.72	100.81	101.91	103.04	104.19	105.37	106.56	107.79	109.03
	进项税额	万元	2.96	2.96	2.96	2.97	2.97	2.98	2.98	2.99	2.99	3.00
1.1	工资及福利费	万元	49.41	50.40	51.41	52.44	53.48	54.55	55.64	56.76	57.89	59.05
	人数	人	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均工资	元/年	9.88	10.08	10.28	10.49	10.70	10.91	11.13	11.35	11.58	11.81
1.2	维修费用	万元	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68	44.68
	建构筑物投资额	万元	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81	4,467.81
	费率比例		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
1.3	管理费	万元	7.53	7.61	7.69	7.77	7.85	7.94	8.03	8.11	8.21	8.30
2	财务成本（仅经营期）	万元	50.16	44.88	39.60	34.32	29.04	23.76	18.48	13.20	7.92	2.64
3	折旧摊销	万元	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	84.72	83.77	83.77	83.77
3.1	固定资产折旧	万元	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	85.67	84.72	83.77	83.77	83.77
3.2	无形资产摊销		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	总成本费用合计（含税）	万元	237.45	233.23	229.04	224.87	220.72	216.60	211.55	206.52	202.47	198.44
	总成本费用合计（不含税）	万元	234.49	230.27	226.08	221.90	217.75	213.62	208.57	203.53	199.48	195.44

武汉投功报告附件 专用章

项目预期税费测算表

序号	项目	单位	合计	计算期									
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	**增值税**	万元	818.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税额	万元	1,341.05	0.00	0.00	22.51	26.62	30.88	34.77	38.29	39.05	39.84	40.63
	经营收入销项税额	万元	1,341.05	0.00	0.00	22.51	26.62	30.88	34.77	38.29	39.05	39.84	40.63
1.2	进项税额	万元	523.06	0.00	0.00	22.51	26.62	30.88	34.77	38.29	39.05	39.84	40.63
	固定资产进项税额	万元	437.91	0.00	0.00	19.63	23.73	27.99	31.88	35.39	36.15	36.94	37.72
	经营成本进项税额	万元	85.15	0.00	0.00	2.88	2.89	2.89	2.89	2.90	2.90	2.90	2.91
2	**增值税附加税**	万元	81.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	万元	40.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	万元	24.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育附加	万元	16.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**其他税费**	万元	469.74	0.00	0.00	9.02	10.52	12.07	13.00	13.27	13.54	13.81	14.08
3.1	房产税	万元	463.82	0.00	0.00	8.92	10.40	11.93	12.85	13.10	13.37	13.63	13.91
3.2	印花税	万元	5.92	0.00	0.00	0.10	0.12	0.14	0.15	0.17	0.17	0.18	0.18
4	**税费合计**	万元	1,369.56	0.00	0.00	9.02	10.52	12.07	13.00	13.27	13.54	13.81	14.08

续表

序号	项目	单位	计算期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**增值税**	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	12.59	42.83	43.74	44.66	45.61	46.57	47.57
1.1	销项税额	万元	41.44	42.27	43.12	43.98	44.86	45.76	46.67	47.60	48.55	49.52	50.52
	经营收入销项税额	万元	41.44	42.27	43.12	43.98	44.86	45.76	46.67	47.60	48.55	49.52	50.52
1.2	进项税额	万元	41.44	42.27	43.12	43.98	32.27	2.93	2.93	2.94	2.94	2.95	2.95
	固定资产进项税额	万元	38.53	39.36	40.20	41.06	29.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	经营成本进项税额	万元	2.91	2.91	2.92	2.92	2.93	2.93	2.93	2.94	2.94	2.95	2.95
2	**增值税附加税**	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	1.26	4.28	4.37	4.47	4.56	4.66	4.76
2.1	城市维护建设税	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.63	2.14	2.19	2.23	2.28	2.33	2.38
2.2	教育费附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.38	1.28	1.31	1.34	1.37	1.40	1.43
2.3	地方教育附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.25	0.86	0.87	0.89	0.91	0.93	0.95
3	**其他税费**	万元	14.37	14.65	14.95	15.25	15.55	15.86	16.18	16.50	16.83	17.17	17.51
3.1	房产税	万元	14.18	14.47	14.76	15.05	15.35	15.66	15.97	16.29	16.62	16.95	17.29
3.2	印花税	万元	0.18	0.19	0.19	0.19	0.20	0.20	0.21	0.21	0.21	0.22	0.22
4	**税费合计**	万元	14.37	14.65	14.95	15.25	29.40	62.97	64.29	65.63	67.00	68.40	69.84

续表

序号	项目	单位	计算期									
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	**增值税**	万元	48.57	49.59	50.65	51.71	52.81	53.90	55.05	56.19	57.38	58.58
1.1	销项税额	万元	51.53	52.55	53.61	54.68	55.78	56.88	58.03	59.18	60.37	61.58
	经营收入销项税额	万元	51.53	52.55	53.61	54.68	55.78	56.88	58.03	59.18	60.37	61.58
1.2	进项税额	万元	2.96	2.96	2.96	2.97	2.97	2.98	2.98	2.99	2.99	3.00
	固定资产进项税额	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	经营成本进项税额	万元	2.96	2.96	2.96	2.97	2.97	2.98	2.98	2.99	2.99	3.00
2	**增值税附加税**	万元	4.86	4.96	5.07	5.17	5.28	5.39	5.51	5.62	5.74	5.86
2.1	城市维护建设税	万元	2.43	2.48	2.53	2.59	2.64	2.70	2.75	2.81	2.87	2.93
2.2	教育费附加	万元	1.46	1.49	1.52	1.55	1.58	1.62	1.65	1.69	1.72	1.76
2.3	地方教育附加	万元	0.97	0.99	1.01	1.03	1.06	1.08	1.10	1.12	1.15	1.17
3	**其他税费**	万元	17.86	18.22	18.59	18.96	19.34	19.72	20.12	20.52	20.93	21.35
3.1	房产税	万元	17.64	17.99	18.35	18.72	19.09	19.47	19.86	20.26	20.66	21.08
3.2	印花税	万元	0.23	0.23	0.24	0.24	0.25	0.25	0.26	0.26	0.27	0.27
4	**税费合计**	万元	71.29	72.77	74.31	75.84	77.43	79.01	80.68	82.33	84.05	85.79

武汉验功报告附件 专用章

利润及利润分配表

序号	项目名称	单位	合　计	计算期									
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业收入	万元	4,723.10	0.00	0.00	202.42	238.87	276.71	309.69	337.48	344.24	351.12	358.14
2	增值税及其他税金	万元	195.48	0.00	0.00	9.02	10.52	12.07	13.00	13.27	13.54	13.81	14.08
3	经营成本	万元	4,472.05	0.00	0.00	334.25	334.98	335.72	336.48	337.25	338.05	338.85	339.67
4	利润总额	万元	55.57	0.00	0.00	-140.85	-106.63	-71.08	-39.79	-13.04	-7.35	-1.54	4.39
6	应纳所得税额	万元	399.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	万元	99.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	万元	-44.21	0.00	0.00	-140.85	-106.63	-71.08	-39.79	-13.04	-7.35	-1.54	4.39

续表

序号	项目名称	单位	计算期										
			2035 年	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	万元	365.31	372.62	380.06	387.67	395.42	403.33	411.39	419.63	428.03	436.59	445.30
2	增值税及其他税金	万元	14.37	14.65	14.95	15.25	16.81	20.14	20.55	20.97	21.39	21.83	22.27
3	经营成本	万元	340.51	338.73	303.82	268.95	264.57	260.22	255.89	251.56	247.27	242.98	238.73
4	利润总额	万元	10.43	19.24	61.29	103.47	114.04	122.97	134.95	147.10	159.37	171.78	184.30
6	应纳所得税额	万元	0.00	0.00	58.62	103.47	114.04	122.97	134.95	147.10	159.37	171.78	184.30
7	所得税	万元	0.00	0.00	14.65	25.87	28.51	30.74	33.74	36.77	39.84	42.94	46.08
8	净利润	万元	10.43	19.24	46.64	77.60	85.53	92.23	101.21	110.32	119.53	128.83	138.23

武汉报功报告附件 专用章

续表

序号	项目名称	单位	计算期									
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	营业收入	万元	454.21	463.30	472.57	482.02	491.65	501.50	511.52	521.75	532.19	542.83
2	增值税及其他税金	万元	22.72	23.18	23.66	24.13	24.62	25.11	25.63	26.14	26.67	27.21
3	经营成本	万元	234.49	230.27	226.08	221.90	217.75	213.62	208.57	203.53	199.48	195.44
4	利润总额	万元	197.00	209.85	222.83	235.99	249.28	262.77	277.32	292.08	306.04	320.18
6	应纳所得税额	万元	197.00	209.85	222.83	235.99	249.28	262.77	277.32	292.08	306.04	320.18
7	所得税	万元	49.25	52.46	55.71	59.00	62.32	65.69	69.33	73.02	76.51	80.05
8	净利润	万元	147.75	157.38	167.13	176.99	186.96	197.07	207.99	219.06	229.53	240.14

武汉可研报告附件 专用章

（四）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目总投资额 5,669.60 万元，拟发债总金额 4,400.00 万元。按资金筹措及建设计划投入使用，本项目整体债券存续期内用于资金平衡的项目收益 8,046.30 万元，需支付的累计本息 6,564.80 万元，本息覆盖倍数 1.23（本息覆盖倍数=项目预期收益 8,046.30 万元/债券融资本息和 6,564.80 万元）。

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

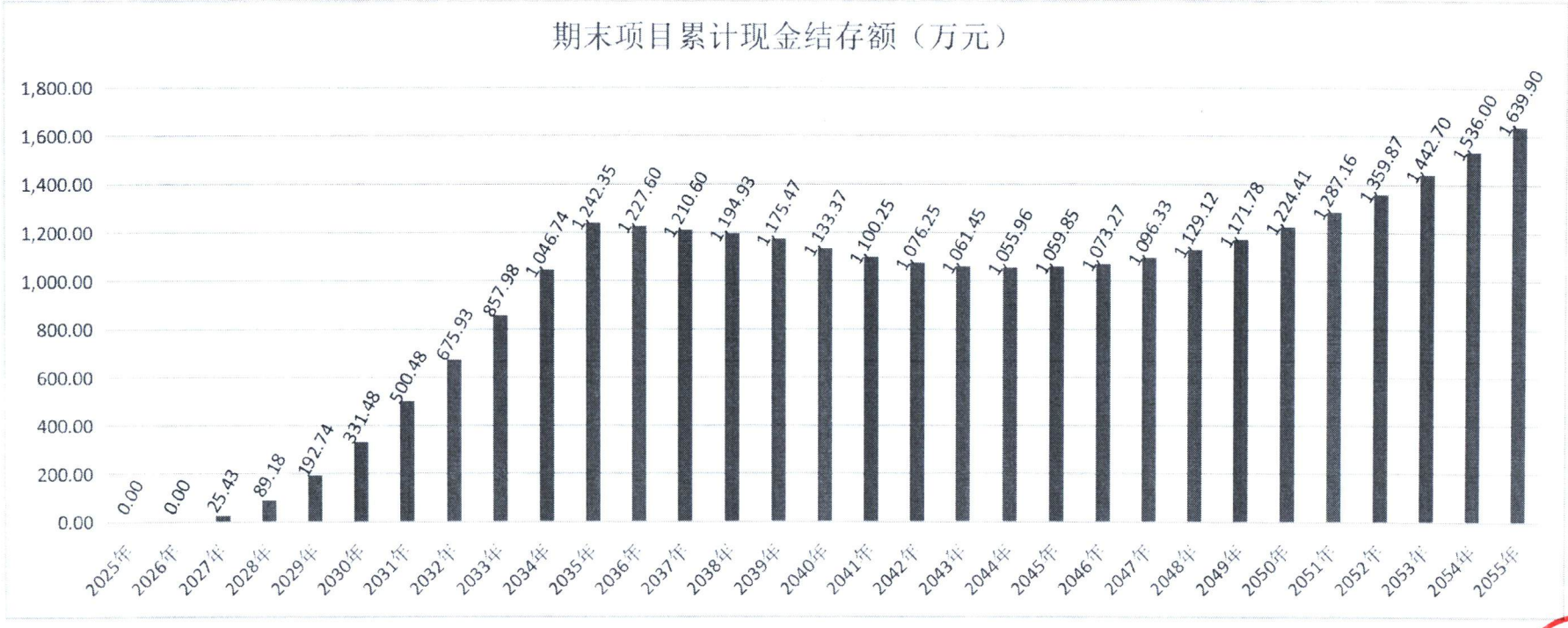
债券存续期内项目收益与融资平衡测算表—整体

序号	项目名称	项目收益（万元）	计划发行额（万元）	需偿还的本息（万元）	资金覆盖倍数
1	咸丰县农产品批发市场建设项目	8,046.30	4,400.00	6,564.80	1.23

本息资金覆盖倍数=项目预期收益÷债券融资本息和

（五）项目现金流量模拟测算分析

项目在债券存续期末累计现金结余，项目存续期现金流量模拟测算如下：


期末项目累计现金结存额（万元）
1,800.00
1,600.00
1,400.00
1,200.00
1,000.00
800.00
600.00
400.00
200.00
0.00
0.00
0.00
25.43
89.18
192.74
331.48
500.48
675.93
857.98
1,046.74
1,242.35
1,227.60
1,210.60
1,194.93
1,175.47
1,133.37
1,100.25
1,076.25
1,061.45
1,055.96
1,059.85
1,073.27
1,096.33
1,129.12
1,171.78
1,224.41
1,287.16
1,359.87
1,442.70
1,536.00
1,639.90
2025年
2026年
2027年
2028年
2029年
2030年
2031年
2032年
2033年
2034年
2035年
2036年
2037年
2038年
2039年
2040年
2041年
2042年
2043年
2044年
2045年
2046年
2047年
2048年
2049年
2050年
2051年
2052年
2053年
2054年
2055年

现金流量模拟测算表

序号	项目	单位	合计	计算期									
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	万元	18,848.23	5,288.66	380.94	224.93	265.49	307.59	344.46	375.77	383.29	390.96	398.77
1.1	资本金流入	万元	1,269.60	888.66	380.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	万元	4,400.00	4,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入	万元	13,178.63	0.00	0.00	224.93	265.49	307.59	344.46	375.77	383.29	390.96	398.77
2	现金流出	万元	17,208.33	5,288.66	380.94	199.50	201.74	204.03	205.72	206.77	207.84	208.91	210.01
2.1	建设期资金流出	万元	5,506.80	5,231.46	275.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	万元	5,132.33	0.00	0.00	93.90	96.14	98.43	100.12	101.17	102.24	103.31	104.41
2.3	债券还本付息	万元	6,564.80	52.80	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
2.4	债券发行费用	万元	4.40	4.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	当年项目现金净流入	万元	1,639.90	0.00	0.00	25.43	63.75	103.56	138.74	169.00	175.45	182.05	188.76
4	期末项目累计现金结存额	万元		0.00	0.00	25.43	89.18	192.74	331.48	500.48	675.93	857.98	1,046.74
5	用于资金平衡的项目收益	万元	8,046.30	0.00	0.00	131.03	169.35	209.16	244.34	274.60	281.05	287.65	294.36

武汉发功报告附件 专用章

续表

序号	项目	单位	计算期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	现金流入	万元	406.75	414.89	423.18	431.65	440.28	449.09	458.06	467.23	476.58	486.11	495.82
1.1	资本金流入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入	万元	406.75	414.89	423.18	431.65	440.28	449.09	458.06	467.23	476.58	486.11	495.82
2	现金流出	万元	211.14	429.64	440.18	447.32	459.74	491.19	491.18	491.23	491.38	491.60	491.93
2.1	建设期资金流出	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	万元	105.54	106.68	122.50	134.92	152.62	189.35	194.62	199.95	205.38	210.88	216.49
2.3	债券还本付息	万元	105.60	322.96	317.68	312.40	307.12	301.84	296.56	291.28	286.00	280.72	275.44
2.4	债券发行费用	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	当年项目现金净流入	万元	195.61	-14.75	-17.00	-15.67	-19.46	-42.10	-33.12	-24.00	-14.80	-5.49	3.89
4	期末项目累计现金结存额	万元	1,242.35	1,227.60	1,210.60	1,194.93	1,175.47	1,133.37	1,100.25	1,076.25	1,061.45	1,055.96	1,059.85
5	用于资金平衡的项目收益	万元	301.21	308.21	300.68	296.73	287.66	259.74	263.44	267.28	271.20	275.23	279.33

武汉发功报告附件 专用章

续表

序号	项目	单位	计算期									
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	**现金流入**	万元	**505.74**	**515.85**	**526.18**	**536.70**	**547.43**	**558.38**	**569.55**	**580.93**	**592.56**	**604.41**
1.1	资本金流入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入	万元	505.74	515.85	526.18	536.70	547.43	558.38	569.55	580.93	592.56	604.41
2	现金流出	万元	**492.32**	**492.79**	**493.39**	**494.04**	**494.80**	**495.63**	**496.84**	**498.10**	**499.26**	**500.51**
2.1	建设期资金流出	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期现金流出	万元	222.16	227.91	233.79	239.72	245.76	251.87	258.36	264.90	271.34	277.87
2.3	债券还本付息	万元	270.16	264.88	259.60	254.32	249.04	243.76	238.48	233.20	227.92	222.64
2.4	债券发行费用	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**当年项目现金净流入**	万元	**13.42**	**23.06**	**32.79**	**42.66**	**52.63**	**62.75**	**72.71**	**82.83**	**93.30**	**103.90**
4	**期末项目累计现金结存额**	万元	**1,073.27**	**1,096.33**	**1,129.12**	**1,171.78**	**1,224.41**	**1,287.16**	**1,359.87**	**1,442.70**	**1,536.00**	**1,639.90**
5	**用于资金平衡的项目收益**	万元	**283.58**	**287.94**	**292.39**	**296.98**	**301.67**	**306.51**	**311.19**	**316.03**	**321.22**	**326.54**

武汉成功报告附件 专用章

五、压力测试

根据项目情况，就项目收入及债权利率等影响因素债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及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和风险抵抗能力。

资金压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营收入变动敏感性分析					
运营收入（债券本息资金覆盖倍数）	1.09	1.16	1.23	1.29	1.36
债券利率变动敏感性分析					
债券利率（债券本息资金覆盖倍数）	1.26	1.24	1.23	1.21	1.19

六、结论

本报告对实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制等事宜进行评价，不设置假设条件、免责条款等事项。经上述测算，各项收入成本测算的过程和依据是准确的、合理的，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.23，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以展销中心租赁收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

经营范围 会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元三层312-11号

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

经营场所：武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋二单元二层312-11号

更换复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

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：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

姓　　名 Full name　余洪波
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1975-06-06
工作单位 Working unit　湖北联泰会计师事务有限公司
身份证号码 Identity card No.　420303750606203

年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
武汉众功会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年 8月 9日
/y /m /d

再次复印无效

同意调入
Agree the holder to be transferred to
武汉俊功会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年 8月 9日
/y /m /d

11

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

姓　名　袁新成
Full name
性　别　男
Sex
出生日期　1955-03-20
Date of birth
工作单位　湖北正大有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码　420106550320441
Identity card No.

袁新成 420000993223

年
after

经办人：郭诗勇

年　月　日
/y　/m　/d

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

再次复印无效

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

2020 年 /y　12 月 /m　8 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2020 年 /y　12 月 /m　8 日 /d

11

沿江高铁汉川东站综合交通枢纽工程基础设施项目收入与融资资金平衡财务评价报告

湖北领创会计师事务所有限公司

目　录

一、项目总体背景.....2
二、项目总体概述.....3
三、资金平衡测算说明.....5
四、项目资金平衡测算.....7
五、风险分析.....28
六、结论.....31

沿江高铁汉川东站综合交通枢纽工程基础设施项目
收入与融资资金平衡财务评价报告

汉川市汉江国有资本投资运营有限公司：

我们接受委托，对沿江高铁汉川东站综合交通枢纽工程基础设施项目（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：沿江高铁汉川东站综合交通枢纽工程基础设施项目。资金平衡测算报告是依据项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已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，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，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。

我们提醒使用者注意：在编制资金平衡测算报告时，测算数据来源于项目实施方案，但项目实施过程中会存在资金使用风险、社会稳定风险、建设风险、不可抗力风险、经营风险、市场风险、财务风险、偿债风险等一系列风险。

湖北领创会计师事务所有限公司

二〇二五年十月二十三日

沿江高铁汉川东站综合交通枢纽工程基础设施项目

收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体背景

汉川市是湖北省直辖县级市，孝感市代管，位于湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，紧邻华中地区中心城市武汉，为武汉城市圈重要组成部分；面积1663平方公里，全市东西长55.6千米，南北宽53.03千米，城市建成区面积30平方公里、城区人口30万。第七次人口普查常住人口90.33万人。2023年全市地区生产总值预计将达到1100亿元。

总体规划：依托市域主要交通骨架及产业发展集群，构建“一主，两副，三区，四线，五镇，百村”的市域城镇体系结构。一是交通提升战略—完善体系，通达城乡。依托区域铁路网建设，带动汉川与区域之间的融合。汉宜高铁从汉口站引出，由东北向西南穿过汉川市域，并在马口设汉川站。汉天城际铁路从武汉枢纽引出，经蔡甸、汉川至天门，线路长约116公里，最近设站距离8公里，可有力带动市域中部乡镇发展。二是双轴拓展，区域共赢。以主城区（仙女山）为核心，以接受武汉城市圈辐射为基本动力；南北向——以刘家隔、马口两组团为基点，向南北对接两条省域城镇体系发展轴；东西向——以荷沙一级公路为依托，连接新河、仙女山和沉湖；以武荆高速和汉天高速为助动力，增强对外辐射能力。

铁路方面：《武汉市轨道交通线网规划（2018-2035年）》（武政办〔2018〕155号）规划了两条市域快轨连接汉川市和武汉市，一条线路起始于武汉市东西湖区吴家山城区，与轨道1、17号线临空港大道换乘站衔接，沿东西湖区革新大道经过走马岭、新沟进入汉川市内，沿S106省道联通汉川规划高铁站区及城区；另一条线路起始于武汉市蔡甸区柏林，与武汉市轨道4号线衔接，向西经过马鞍进入汉川。新建铁路沪渝蓉高速铁路（沿江高铁）武汉至宜昌段沿线经汉川，汉川东站位于汉川市城区东北侧约5公里，是武西高铁直通线与沿江高铁合设的车站。武西高铁武汉枢纽直通线，经汉川设孝感南、汉川东、新汉阳3座车站。

二、项目总体概述

沿江高铁汉川东站综合交通枢纽工程基础设施项目内容为建设沿江高铁汉川东站站前服务区及相关配套道路工程。具体内容如下：

1. 建设目标

为促进当地交通运输事业的发展，给当地居民带来大量的就业机会，提高当地居民收入水平，建设沿江高铁汉川东站站前服务区及相关配套道路工程。

2. 建设地点和内容

项目位于汉川市汈东街道泥湖村南侧。本项目建设内容为站前服务区及相关配套道路工程，用地面积476323平方米（折约714.5亩）。

站前区域：总建筑面积102245平方米，其中地上建筑面积48627 平方米，包含客运换乘中心5727平方米，高架连廊16849平方米，配套服务用房26051平方米；地下建筑面积53618平方米，包含快速落客通道10489平方米，配套服务用房2508平方米，停车场40279平方米，并建设地面停车场、客运集散广场、供配电、给排水、电气、暖通、消防等配套设施。

配套道路工程：总长4639.5米，包含站前大道（汉长线-福星路）3062.15米；站东路（站北路-站前大道）482.39米；站西路（站北路-站前大道）490.9米；站北路（站东路-站西路）604.06米。

3. 项目工期及报批手续

本项目建设工期为42个月，预计从2022年7月至2025年12月（原定2025年1月正式运营，因工程进度调整拟于2025年12月完工）。

截至2025年6月，本项目已完成立项批复、可研批复、初设批复、用地及环评、施工许可等前期行政审批手续均已办理。明细如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2022/9/2	汉川市发展和改革局	《关于沿江高铁汉川东站站前广场建设项目项目建议书的批复》	川发改行审〔2022〕270号

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	2023/4/18	汉川市发展和改革局	《关于沿江高铁汉川东站站前广场建设项目可行性研究报告的批复》	川发改行审〔2023〕69号
	2024/3/15	汉川市发展和改革局	《关于沿江高铁汉川东站综合交通枢纽工程基础设施项目可行性研究报告的批复》	川发改行审〔2024〕126号
用地预审意见的函	2023/10/16	汉川市自然资源和规划局	关于沿江高铁汉川东站站前广场建设项目用地预审意见的函	川自然资规函〔2021〕13 号
用地预审和选址意见书	2023/10/16	汉川市自然资源和规划局	《沿江高铁汉川东站站前广场建设项目用地预审与选址意见书》	用字第420984202300013 号
建设用地规划许可证				
国有土地使用证				
环境影响报告批复	2024/1/23	孝感市生态环境局汉川市分局	《关于汉川市汉江国有资本投资运营有限公司沿江高铁汉川东站站前广场建设项目环境影响报告表的批复》	川环函〔2024〕4 号
初步设计批复	2023/05/06	汉川市发展和改革局	《关于沿江高铁汉川东站站前广场建设项目初步设计的批复》	川发改行审〔2023〕85号
建设工程施工许可证	2025/07/11	汉川市住房和城乡建设局	《沿江高铁汉川东站站前广场建设项目(市政道路)建筑工程施工许可证》 《沿江高铁汉川东站站前广场建设项目建筑工程施工许可证》	编号4209842025071120 1 编号4209842025071110 1

4. 项目建设现状

（1）开工情况：目前正处于建设阶段，项目已完成投资约 72340.43 万元，完成形象进度 62%。

（2）新建情况：地上建筑面积 48627 平方米，包含客运换乘中心 5727 平

方米，高架连廊 16849 平方米，配套服务用房 26051 平方米；地下建筑面积 53618 平方米，包含快速落客通道 10489 平方米，配套服务用房 2508 平方米，停车场 40279 平方米，并建设地面停车场、客运集散广场、供配电、给排水、电气、暖通、消防等配套设施。配套道路工程包含站前大道（汉长线-福星路）3062.15 米；站东路（站北路-站前大道）482.39 米；站西路（站北路-站前大道）490.9 米；站北路（站东路-站西路）604.06 米。

（3）项目目前进展：项目已完成立项批复、可研批复、初设批复、用地、环评及施工许可等前期行政审批手续均已办理。

项目站前广场部分已完成：地下室累计开挖完成 75 万立方，完成护坡 6300 平方，护坡桩累计完成 900 米；管桩累计完成 125770 米；地下室主体累计完成 60771 平方，及部分防水装修工程。

项目市政道路工程完成：站前大道累计完成 243417 米路基处理、桥涵、给排水工程及部分道路工程；站西路累计完成 12582 米路基处理、给排水工程、挡土墙及部分道路、桥涵工程；站北路已完成围堰及特殊路基处理工程；站东路累计完成 12582 米路基处理、给排水工程、挡土墙及部分桥涵工程。

截至 2025 年 8 月，项目已完成投资约 72,340.43 万元，受原总包单位因多种原因中途退出的影响，项目未达到原定预期进度，目前完成工程进度 62%。目前新施工方已进场后已重新启动大规模施工，2025 年 12 月能够完成剩余工程建设，以保障沿江高铁正常通车运营。

三、资金平衡测算说明

(一) 收入来源

本项目建设单位汉川市汉江国有资本投资运营有限公司负责项目的后期运营，该项目采用自营模式运作，即以“项目自身收益”作为专项债还款来源。项目运营收入主要为建筑物租赁收入，停车服务收入，充电服务费收入，广告收入。可维持日常经营，并为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。

(二) 债券年利率

本项目拟发行地方政府专项债券82,000.00万元，其中：

2023年6月29日已发行10,000.00万元（2023年湖北省政府专项债券（六十七期））发行期限20年，票面利率3.03%，还本方式为第11-20年每年等额偿还发行金额的10%。

2023年11月21日发行10,000.00万元（2023年湖北省政府专项债券（九十期）），发行期限10年，票面利率2.94%，还本方式为第6-10年每年等额偿还发行金额的20%。

2024年3月18日发行15,400.00万元(2024年湖北省政府专项债券(三期))，发行期限20年，票面利率2.6%，还本方式为第11-20年每年等额偿还发行金额的10%。

2024年8月21日发行4,600.00万元（2024年湖北省政府专项债券（三十七期）），发行期限30年，票面利率2.43%，还本方式为第11-30年每年等额偿还发行金额的5%。

2024年12月25日发行3,000.00万元（债券代码：232883，债券简称：24湖北96），发行期限15年，票面利率2.15%，还本方式为第11-15年每年等额偿还发行金额的20%。

2025年1月14日发行7,000.00万元（债券代码：232886，债券简称：25湖北12），发行期限15年，票面利率2.01%，还本方式为第11-15年每年等额偿还发行金额的20%。

2025年1月14日发行1,000.00万元（债券代码：232887，债券简称：25湖北13），发行期限20年，票面利率2.08%，还本方式为第11-20年每年等额偿还发行金额的10%。

2025年后续拟发行31,000.00万元，发行期限30年，发行利率参照2024年已发行30年期2.07%，还本方式为第11-30年每年等额偿还发行金额的5%。

(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. 机构基本情况

项目实施单位：汉川市汉江国有资本投资运营有限公司

建设地点：汉川市汊东街道泥湖村南侧

2. 项目概况

(1) 项目主要建设内容为：站前服务区及相关配套道路工程，用地面积 476323 平方米（折约 714.5 亩）。

(2) 项目建设期

本项目建设期为 42 个月。

3. 项目投资估算情况

根据项目发债额度，实施方案阶段，经计算项目总投资 143,809.08 万元，其中建设投资 140,621.04 万元，与《初步设计批复》保持一致，建设期利息 3,188.04 万元（含债券发行兑付费用 78.92 万元）。具体投资估算明细如下表所示：

单位：万元

序 号	项目名称	金额	占比（%）
(1)	工程费用	115470.70	80.29%
(2)	工程建设其他费用	17729.31	12.33%
(3)	工程预备费用	7421.03	5.16%
(4)	建设期利息	3,188.04	2.22%
合 计	项目总投资	143809.08	100.00%

4. 项目收入来源

根据相关政策文件及信息资料，沿江高铁汉川东站综合交通枢纽工程基础设施项目的相关收入为建筑租赁收入、停车服务收入、充电服务费收入以及广告位收入。

本项目地上配套服务建筑可租赁规模为26051 ㎡，地下配套服务建筑规模为2508 ㎡。参考对汉川市及周边商铺租赁价格的调研数据，结合项目位置情况，地上配套建筑租金暂按60元/㎡/月（仅占汉川城区商铺平均租赁价格的43.92%），地下配套建筑租金暂按30元/㎡/月（仅占汉川城区商铺平均租赁价格的21.9%）根据孝感市统计局《2024年全市经济运行情况简析》，“2024年，全市居民消费价格指数同比上涨0.5%”，综合考虑，本项目租赁价格保守暂按每年上涨0.5%。；

客运集散中心为5727 ㎡，考虑其中可租赁商铺面积占10%，约572.7 ㎡，据调研，同类客运中心建筑租赁价格约在30~167元/㎡/月不等，基于审慎性原则，本项目换乘中心租金考虑暂按60元/㎡/月（720元/㎡/年）。

停车费收费标准参考依据《汉川市实行政府定价管理的经营服务性收费目录清单》，并参考《关于汉川市中医医院停车场机动车停放服务收费标准的通知》（川发改价格〔2023〕33号）中，机动车停放服务收费：小型车第一小时收费3元，以后每小时收1元，一次停车24小时内，最高不超过20元。中型车第一小时收费4元，以后每小时收1元，一次停车24小时内，最高不超过22元。本项目为高铁站停车场，考虑客运枢纽停车流动性大，长期停车较少，停车位收费标准按3元/小时计算，单价不上涨。

目前充电桩收费包括两部分，即实际电费与充换电服务费，其中电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费则用于弥补充换电设施运营成本。因电费上缴国家电网，本项目仅计算充电桩服务费。经查询车主指南王汉川地区高速服务区充电站服务收费标准，汉川地区电动汽车充换电服务收费标准上限为0.80元/度时。本项目设定充电桩服务费收费单价为0.59元/度，取值较为合理。

项目规划灯箱广告位400个，室外外墙广告位10个LED大屏广告接受投放

约 20 条/年。项目灯箱广告位位于广场、停车场内，室外外墙广告位位于建筑外墙。LED 广告位于重要路口。经查询户外宝广告网，襄阳、十堰、孝感、荆门等地广告牌租赁，灯箱广告位在 4~15 万元/年。保守预估本项目灯箱广告位租金单价 30000 元/（个·年）。经查询户外宝广告网，襄阳、孝感、恩施等地室外广告牌租赁，室外外墙广告位在 5~30 万元/年。保守预估本项目外墙广告位约 40000 元/年。经查询第一户外传媒网，武汉、广州、南昌等地 LED 大屏广告价格收费标准为 20~60 万元/周（15 秒/120 次/天），本项目考虑汉川市与案例城市地区差异，保守暂按 2 万元/周测算即 96 万元/（条·年）。

本项目收入包括建筑租赁收入，停车服务收入，充电服务费收入，广告位收入。经计算，项目运营期内年均运营收入 7,470.30 万元。项目运营期内总运营收入 224,109.05 万元，其中建筑租赁收入 59,825.04 万元，停车服务收入 22,548.35 万元，充电服务费收入 48,188.63 万元，广告位收入 93,547.03 万元。

5. 项目经营成本预测

运营成本是维持项目正常运行的必要支出，主要包括耗材及燃料动力成本、职工薪酬、修理费、折旧摊销费、其他营业费用、其他管理费用、其他相关费用。

根据湖北省 2024 年最低工资标准（http://www.hubei.gov.cn/zfwj/ezbf/202401/t20240125_5061265.shtml），全日制就业劳动者月最低工资标准按区域划分为三档，依次为 2210 元、1950 元、1800 元，汉川市属于 1950 元档位。另工伤赔偿标准网公布的湖北省 2023 年平均工资（https://www.gszybw.com/gs/shuju/hubei/12963.html），其中租赁和商务服务业平均工资约 66568 元/年，即约 5550 元/月。同时参考最低工资标准及全省行业平均工资水平，暂取中位数约 4000 元/月测算本项目工资福利费。本项目劳动定员 10 人，其中一线员工 10 人，平均年工资及福利费 46000 元/人·年。经计算，项目债券存续期内合计工资及福利费为 1,357.00 万元。

经查市售 120kw 充电桩价格在 2~4 万元/台，项目 180 台充电桩，运营期每十年进行一次充电设备更新，单台充电设备更新费用暂按 20000 元；经查灯箱广告牌价格在 200~500 元/台，项目 400 个灯箱广告位，运营期每十年进行一次设

备更新，单个灯箱广告牌更新费用暂按300元；项目LED大屏广告牌位于客运交通枢纽，面积尺寸较大，约为120㎡，经查LED大屏广告造价在1000~4000元/㎡，运营期每十年进行一次设备更新，LED大屏广告设备更新暂按2000元/㎡。运营期不含外租设施年电耗量为161.10万度，年水耗量为1.63万吨。经查国网湖北电力2025年2月工商业用户电价表单一制不满一千伏工商业电价为0.7353元/度。用水价格参考汉川市人民政府网站2024年4月发布《关于对<汉川经济开发区供水销售价格调整方案>》的公示，非居民用水价格由1.40元/吨调整为1.65元/吨。经计算，项目债券存续期内，合计总购耗材、燃料和动力费4,008.44万元。

修理费指企业对固定资产进行修理所发生的费用，根据《企业会计准则》规定，不满足固定资产准则第四条规定确认条件的固定资产修理费等，应当在发生时计入当期损益。 具体计提标准可参考《建筑工程预算定额管理规定》，项目修理费的计提应符合实际需求，按照工程合同规定预先预留一定比例费用，并根据实际工程所需确定最终计提比例。本项目主要建设高铁站前服务区及相关配套道路工程，年修理费按固定资产原值的0.05%计提，符合实际需求，经计算，债券存续期内，修理费用合计为1,972.60万元。

其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。营业费用比例并不是一个固定的数值，它因企业的行业、规模、经营模式等因素而异。一般来说，营业费用比例是指企业在一定时期内（通常为一年）营业费用与营业收入之比，反映了企业为取得营业收入而付出的代价。营业费用包括企业在销售商品、提供劳务等日常活动中所发生的各项费用，如租金、水电费、广告费等。本项目经营模式属于建筑租赁及商务服务，营业费用主要为广告宣传费，其它营业费用按运营收入的0.5%计提，符合实际需求。

管理费是指企业在日常经营过程中所需要支付的各种管理费用的总称，这些费用包括但不限于管理人员办公费、差旅费、会议费、福利费等。其它管理费按职工薪酬的20%计提，符合实际需求。

经计算，本项目债券存续期内，其他费用合计为 1,391.95 万元。

6. 折旧费

本项目固定资产折旧采用年限平均法，项目建筑类固定资产原值 106,956.77 万元，残值率 10%，按 40 年折旧，年折旧额 2,406.53 万元。项目设备类固定资产原值 2,093.13 万元，残值率 5%，按 15 年折旧，年折旧额 132.56 万元。项目其他固定资产原值 15,169.32 万元，残值率 0%，按 20 年折旧，年折旧额 758.47 万元。项目土地使用权原值 9,516.12 万元，残值率 0%，按 40 年摊销，年摊销额 237.90 万元。

7. 财务费用

（1）专项债券

2023 年 6 月 30 日已发行 10,000.00 万元，发行期限 20 年，票面利率 3.03%，还本方式为第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

2023 年 6 月 30 日已发行债券还本付息表：

单位：人民币万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2023	-	10,000.00	151.50	-	10,000.00	3.03%
2024	10,000.00	-	303.00	-	10,000.00	3.03%
2025	10,000.00	-	303.00	-	10,000.00	3.03%
2026	10,000.00	-	303.00	-	10,000.00	3.03%
2027	10,000.00	-	303.00	-	10,000.00	3.03%
2028	10,000.00	-	303.00	-	10,000.00	3.03%
2029	10,000.00	-	303.00	-	10,000.00	3.03%
2030	10,000.00	-	303.00	-	10,000.00	3.03%
2031	10,000.00	-	303.00	-	10,000.00	3.03%
2032	10,000.00	-	303.00	-	10,000.00	3.03%
2033	10,000.00	-	303.00	-	10,000.00	3.03%
2034	10,000.00	-	303.00	1,000.00	9,000.00	3.03%
2035	9,000.00	-	272.70	1,000.00	8,000.00	3.03%
2036	8,000.00	-	242.40	1,000.00	7,000.00	3.03%

2037	7,000.00	-	212.10	1,000.00	6,000.00	3.03%
2038	6,000.00	-	181.80	1,000.00	5,000.00	3.03%
2039	5,000.00	-	151.50	1,000.00	4,000.00	3.03%
2040	4,000.00	-	121.20	1,000.00	3,000.00	3.03%
2041	3,000.00	-	90.90	1,000.00	2,000.00	3.03%
2042	2,000.00	-	60.60	1,000.00	1,000.00	3.03%
2043	1,000.00	-	45.45	1,000.00	-	3.03%
合计		10,000.00	4863.15	10,000.00		

2023 年 11 月 21 日已发行 10,000.00 万元，发行期限 10 年，票面利率 2.94%，还本方式为第 6-10 年每年等额偿还发行金额的 20%。

2023 年 11 月 21 日已发行债券还本付息表：

单位：人民币万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2023	-	10,000.00	-	-	10,000.00	2.94%
2024	10,000.00	-	294.00	-	10,000.00	2.94%
2025	10,000.00	-	294.00	-	10,000.00	2.94%
2026	10,000.00	-	294.00	-	10,000.00	2.94%
2027	10,000.00	-	294.00	-	10,000.00	2.94%
2028	10,000.00	-	294.00	-	10,000.00	2.94%
2029	10,000.00	-	294.00	2,000.00	8,000.00	2.94%
2030	8,000.00	-	235.20	2,000.00	6,000.00	2.94%
2031	6,000.00	-	176.40	2,000.00	4,000.00	2.94%
2032	4,000.00	-	117.60	2,000.00	2,000.00	2.94%
2033	2,000.00	-	117.60	2,000.00	-	2.94%
合计		10,000.00	2410.80	10,000.00		

2024 年 3 月 18 日发行 15,400.00 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.6%，还本方式为第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

2024 年 3 月 18 日已发行债券还本付息表：

单位：人民币万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率

2024	-	15,400.00	200.20	-	15,400.00	2.60%
2025	15,400.00	-	400.40	-	15,400.00	2.60%
2026	15,400.00	-	400.40	-	15,400.00	2.60%
2027	15,400.00	-	400.40	-	15,400.00	2.60%
2028	15,400.00	-	400.40	-	15,400.00	2.60%
2029	15,400.00	-	400.40	-	15,400.00	2.60%
2030	15,400.00	-	400.40	-	15,400.00	2.60%
2031	15,400.00	-	400.40	-	15,400.00	2.60%
2032	15,400.00	-	400.40	-	15,400.00	2.60%
2033	15,400.00	-	400.40	-	15,400.00	2.60%
2034	15,400.00	-	400.40	-	15,400.00	2.60%
2035	15,400.00	-	400.40	1,540.00	13,860.00	2.60%
2036	13,860.00	-	360.36	1,540.00	12,320.00	2.60%
2037	12,320.00	-	320.32	1,540.00	10,780.00	2.60%
2038	10,780.00	-	280.28	1,540.00	9,240.00	2.60%
2039	9,240.00	-	240.24	1,540.00	7,700.00	2.60%
2040	7,700.00	-	200.20	1,540.00	6,160.00	2.60%
2041	6,160.00	-	160.16	1,540.00	4,620.00	2.60%
2042	4,620.00	-	120.12	1,540.00	3,080.00	2.60%
2043	3,080.00	-	80.08	1,540.00	1,540.00	2.60%
2044	1,540.00	-	60.06	1,540.00	-	2.60%
合计		15,400.00	6426.42	15,400.00		

2024 年 8 月 21 日发行 4,600.00 万元，发行期限 30 年，票面利率 2.43%，还本方式为第 11-30 年每年等额偿还发行金额的 5%。

2024 年 8 月 21 日发行债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2024	-	4,600.00	55.89	-	4,600.00	2.43%
2025	4,600.00	-	111.78	-	4,600.00	2.43%
2026	4,600.00	-	111.78	-	4,600.00	2.43%
2027	4,600.00	-	111.78	-	4,600.00	2.43%

2028	4,600.00	-	111.78	-	4,600.00	2.43%
2029	4,600.00	-	111.78	-	4,600.00	2.43%
2030	4,600.00	-	111.78	-	4,600.00	2.43%
2031	4,600.00	-	111.78	-	4,600.00	2.43%
2032	4,600.00	-	111.78	-	4,600.00	2.43%
2033	4,600.00	-	111.78	-	4,600.00	2.43%
2034	4,600.00	-	111.78	-	4,600.00	2.43%
2035	4,600.00	-	111.78	230.00	4,370.00	2.43%
2036	4,370.00	-	106.19	230.00	4,140.00	2.43%
2037	4,140.00	-	100.60	230.00	3,910.00	2.43%
2038	3,910.00	-	95.01	230.00	3,680.00	2.43%
2039	3,680.00	-	89.42	230.00	3,450.00	2.43%
2040	3,450.00	-	83.84	230.00	3,220.00	2.43%
2041	3,220.00	-	78.25	230.00	2,990.00	2.43%
2042	2,990.00	-	72.66	230.00	2,760.00	2.43%
2043	2,760.00	-	67.07	230.00	2,530.00	2.43%
2044	2,530.00	-	61.48	230.00	2,300.00	2.43%
2045	2,300.00	-	55.89	230.00	2,070.00	2.43%
2046	2,070.00	-	50.30	230.00	1,840.00	2.43%
2047	1,840.00	-	44.71	230.00	1,610.00	2.43%
2048	1,610.00	-	39.12	230.00	1,380.00	2.43%
2049	1,380.00	-	33.53	230.00	1,150.00	2.43%
2050	1,150.00	-	27.95	230.00	920.00	2.43%
2051	920.00	-	22.36	230.00	690.00	2.43%
2052	690.00	-	16.77	230.00	460.00	2.43%
2053	460.00	-	11.18	230.00	230.00	2.43%
2054	230.00	-	8.38	230.00	-	2.43%
合计		4,600.00	2350.17	4,600.00		

2024 年 12 月 25 日发行 3,000.00 万元，发行期限 15 年，票面利率 2.15%，还本方式为第 11-15 年每年等额偿还发行金额的 20%。

2024 年 12 月 25 日发行专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2024	0.00	3000.00	0.00	0.00	3000.00	2.15%
2025	3000.00	0.00	64.50	0.00	3000.00	2.15%
2026	3000.00	0.00	64.50	0.00	3000.00	2.15%
2027	3000.00	0.00	64.50	0.00	3000.00	2.15%
2028	3000.00	0.00	64.50	0.00	3000.00	2.15%
2029	3000.00	0.00	64.50	0.00	3000.00	2.15%
2030	3000.00	0.00	64.50	0.00	3000.00	2.15%
2031	3000.00	0.00	64.50	0.00	3000.00	2.15%
2032	3000.00	0.00	64.50	0.00	3000.00	2.15%
2033	3000.00	0.00	64.50	0.00	3000.00	2.15%
2034	3000.00	0.00	64.50	0.00	3000.00	2.15%
2035	3000.00	0.00	64.50	600.00	2400.00	2.15%
2036	2400.00	0.00	51.60	600.00	1800.00	2.15%
2037	1800.00	0.00	38.70	600.00	1200.00	2.15%
2038	1200.00	0.00	25.80	600.00	600.00	2.15%
2039	600.00	0.00	25.80	600.00	0.00	2.15%
合计		3000.00	851.40	3000.00		

2025 年 1 月 14 日发行 7,000.00 万元，发行期限 15 年，票面利率 2.01%，还本方式为第 11-15 年每年等额偿还发行金额的 20%。

2025 年 1 月 14 日发行专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2025	0.00	7000.00	140.70	0.00	7000.00	2.01%
2026	7000.00	0.00	140.70	0.00	7000.00	2.01%
2027	7000.00	0.00	140.70	0.00	7000.00	2.01%
2028	7000.00	0.00	140.70	0.00	7000.00	2.01%
2029	7000.00	0.00	140.70	0.00	7000.00	2.01%
2030	7000.00	0.00	140.70	0.00	7000.00	2.01%
2031	7000.00	0.00	140.70	0.00	7000.00	2.01%

2032	7000.00	0.00	140.70	0.00	7000.00	2.01%
2033	7000.00	0.00	140.70	0.00	7000.00	2.01%
2034	7000.00	0.00	140.70	0.00	7000.00	2.01%
2035	7000.00	0.00	140.70	1400.00	5600.00	2.01%
2036	5600.00	0.00	112.56	1400.00	4200.00	2.01%
2037	4200.00	0.00	84.42	1400.00	2800.00	2.01%
2038	2800.00	0.00	56.28	1400.00	1400.00	2.01%
2039	1400.00	0.00	56.28	1400.00	0.00	2.01%
合计		7000.00	1857.24	7000.00		

2025 年 1 月 14 日发行 1,000.00 万元，发行期限 20 年，票面利率 2.08%，还本方式为第 11-20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

2025 年 1 月 14 日发行专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2025	0.00	1000.00	20.80	0.00	1000.00	2.08%
2026	1000.00	0.00	20.80	0.00	1000.00	2.08%
2027	1000.00	0.00	20.80	0.00	1000.00	2.08%
2028	1000.00	0.00	20.80	0.00	1000.00	2.08%
2029	1000.00	0.00	20.80	0.00	1000.00	2.08%
2030	1000.00	0.00	20.80	0.00	1000.00	2.08%
2031	1000.00	0.00	20.80	0.00	1000.00	2.08%
2032	1000.00	0.00	20.80	0.00	1000.00	2.08%
2033	1000.00	0.00	20.80	0.00	1000.00	2.08%
2034	1000.00	0.00	20.80	0.00	1000.00	2.08%
2035	1000.00	0.00	20.80	100.00	900.00	2.08%
2036	900.00	0.00	18.72	100.00	800.00	2.08%
2037	800.00	0.00	16.64	100.00	700.00	2.08%
2038	700.00	0.00	14.56	100.00	600.00	2.08%
2039	600.00	0.00	12.48	100.00	500.00	2.08%
2040	500.00	0.00	10.40	100.00	400.00	2.08%
2041	400.00	0.00	8.32	100.00	300.00	2.08%

2042	300.00	0.00	6.24	100.00	200.00	2.08%
2043	200.00	0.00	4.16	100.00	100.00	2.08%
2044	100.00	0.00	4.16	100.00	0.00	2.08%
合计		1000.00	324.48	1000.00		

本期计划发行专项债31,000.00万元，发行期限30年，发行利率2.07%，还本方式为第11-30年每年等额偿还发行金额的5%。

本期专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2025	0.00	31000.00	320.85	0.00	31000.00	2.07%
2026	31000.00	0.00	641.70	0.00	31000.00	2.07%
2027	31000.00	0.00	641.70	0.00	31000.00	2.07%
2028	31000.00	0.00	641.70	0.00	31000.00	2.07%
2029	31000.00	0.00	641.70	0.00	31000.00	2.07%
2030	31000.00	0.00	641.70	0.00	31000.00	2.07%
2031	31000.00	0.00	641.70	0.00	31000.00	2.07%
2032	31000.00	0.00	641.70	0.00	31000.00	2.07%
2033	31000.00	0.00	641.70	0.00	31000.00	2.07%
2034	31000.00	0.00	641.70	0.00	31000.00	2.07%
2035	31000.00	0.00	641.70	0.00	31000.00	2.07%
2036	31000.00	0.00	641.70	1550.00	29450.00	2.07%
2037	29450.00	0.00	609.62	1550.00	27900.00	2.07%
2038	27900.00	0.00	577.53	1550.00	26350.00	2.07%
2039	26350.00	0.00	545.44	1550.00	24800.00	2.07%
2040	24800.00	0.00	513.36	1550.00	23250.00	2.07%
2041	23250.00	0.00	481.27	1550.00	21700.00	2.07%
2042	21700.00	0.00	449.19	1550.00	20150.00	2.07%
2043	20150.00	0.00	417.11	1550.00	18600.00	2.07%
2044	18600.00	0.00	385.02	1550.00	17050.00	2.07%
2045	17050.00	0.00	352.94	1550.00	15500.00	2.07%
2046	15500.00	0.00	320.85	1550.00	13950.00	2.07%
2047	13950.00	0.00	288.76	1550.00	12400.00	2.07%
2048	12400.00	0.00	256.68	1550.00	10850.00	2.07%
2049	10850.00	0.00	224.59	1550.00	9300.00	2.07%
2050	9300.00	0.00	192.51	1550.00	7750.00	2.07%

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2051	7750.00	0.00	160.43	1550.00	6200.00	2.07%
2052	6200.00	0.00	128.34	1550.00	4650.00	2.07%
2053	4650.00	0.00	96.25	1550.00	3100.00	2.07%
2054	3100.00	0.00	64.17	1550.00	1550.00	2.07%
2055	1550.00	0.00	48.13	1550.00	0.00	2.07%
合计		31000.00	13491.74	31000.00		

（2）市场化融资

本项目拟市场化融资23,000.00万元。

市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初借款余额	当期借款	利息支出	本金偿还	期末借款余额	借款利率
2025	0.00	23000.00	448.50	0.00	23000.00	3.90%
2026	23000.00	0.00	897.00	2300.00	20700.00	3.90%
2027	20700.00	0.00	807.30	2300.00	18400.00	3.90%
2028	18400.00	0.00	717.60	2300.00	16100.00	3.90%
2029	16100.00	0.00	627.90	2300.00	13800.00	3.90%
2030	13800.00	0.00	538.20	2300.00	11500.00	3.90%
2031	11500.00	0.00	448.50	2300.00	9200.00	3.90%
2032	9200.00	0.00	358.80	2300.00	6900.00	3.90%
2033	6900.00	0.00	269.10	2300.00	4600.00	3.90%
2034	4600.00	0.00	179.40	2300.00	2300.00	3.90%
2035	2300.00	0.00	134.55	2300.00	0.00	3.90%
合计		23000.00	5426.85	23000.00		

8. 税费

项目税收包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国增值税暂行条例》《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及有关税法规定，项目需缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加。建筑租赁增值税税率9%，停车服务增值税税率9%，充电服务费增值税税率13%，广告位增值税税率6%。城市维护建设税和教育费附加：本项目采用的城市维护建设税税率为7%；教育费附加费率为3%；地方教育附加费率为2%。所得税税率25%。房产税税率12%。

根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号），增值税纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额（以下简称固定资产进项税额），可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号，以下简称条例）和《中华人民共和国增值税暂行条例》（财政部 国家税务总局令第50号，以下简称细则）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

由项目投资估算表可知，建筑工程费113,174.61万元，增值税率9%；设备购置费2,296.09万元，增值税率13%；土地使用权9,516.12万元，增值税率0%；与项目建设相关的其他费8,213.19万元，增值税率6%。经计算，建筑工程费进项税9,344.69万元，设备购置费进项税264.15万元，与项目建设相关的其他费进项税464.90万元，合计项目固定资产可抵扣进项税10,073.74万元。

经计算，本项目计算期内增值税－销项税20,169.81万元，增值税－进项税518.24万元，可抵扣固定资产进项税额10,073.74万元，则实缴增值税9,577.83万元。城建税及教育费附加1,149.34万元，房产税7,179.00万元。

9. 利润测算

项目经营利润表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期							
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	项目收入（不含税收入）	224109.05	0.00	0.00	0.00	3434.06	4230.23	5355.68	6326.91	6712.52
2	税金及附加	8328.34	0.00	0.00	0.00	148.71	173.52	198.57	223.87	237.21
3	运营成本	8729.98	0.00	0.00	0.00	248.27	252.25	257.88	262.73	264.66
4	财务费用	34893.14	0.00	0.00	0.00	2873.88	2784.18	2694.48	2604.78	2456.28
5	项目设施折旧摊销	95168.49	0.00	0.00	0.00	3535.46	3535.46	3535.46	3535.46	3535.46
6	利润总额	76989.10	0.00	0.00	0.00	-3372.25	-2515.18	-1330.71	-299.94	218.91
7	弥补以前年度亏损	3578.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	218.91
8	弥补亏损后利润	73410.56	0.00	0.00	0.00	-3372.25	-2515.18	-1330.71	-299.94	0.00
9	所得税（25%）	20232.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	税后净利润	56756.94	0.00	0.00	0.00	-3372.25	-2515.18	-1330.71	-299.94	218.91

续表

序号	项目	计算期								
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	项目收入（不含税收入）	6996.98	7281.56	7566.27	7851.11	7950.02	7976.09	8002.29	8028.62	8055.08
2	税金及附加	238.39	239.58	240.78	241.99	243.20	244.41	245.63	246.86	248.10
3	运营成本	266.08	267.51	268.93	270.35	270.85	666.98	271.11	271.24	271.37

序号	项目	计算期								
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		9	10	11	12	13	14	15	16	17
4	财务费用	2307.78	2159.28	2069.58	1862.28	1787.13	1533.53	1382.40	1231.26	1121.17
5	项目设施折旧摊销	3535.46	3535.46	3535.46	3535.46	3535.46	3535.46	3535.46	3535.46	3535.46
6	利润总额	649.26	1079.73	1451.51	1941.03	2113.38	1995.70	2567.68	2743.79	2878.98
7	弥补以前年度亏损	649.26	1079.73	1451.51	179.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	弥补亏损后利润	0.00	0.00	0.00	1761.89	2113.38	1995.70	2567.68	2743.79	2878.98
9	所得税（25%）	0.00	0.00	0.00	440.47	528.35	498.93	641.92	685.95	719.74
10	税后净利润	649.26	1079.73	1451.51	1500.55	1585.04	1496.78	1925.76	2057.84	2159.23

续表

序号	项目	计算期							
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
		18	19	20	21	22	23	24	25
1	项目收入（不含税收入）	8081.67	8108.40	8135.26	8162.26	8189.39	8216.65	8244.05	8271.59
2	税金及附加	249.34	250.58	305.09	339.56	341.12	342.68	338.08	345.84
3	运营成本	271.51	271.64	271.78	271.91	272.05	272.18	668.32	272.46
4	财务费用	928.99	818.90	708.81	613.86	510.72	408.82	371.15	333.48
5	项目设施折旧摊销	3535.46	3402.90	3402.90	3402.90	3402.90	3402.90	2644.43	2644.43
6	利润总额	3096.37	3364.38	3446.69	3534.03	3662.61	3790.07	4222.07	4675.39
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	弥补亏损后利润	3096.37	3364.38	3446.69	3534.03	3662.61	3790.07	4222.07	4675.39
9	所得税（25%）	774.09	841.09	861.67	883.51	915.65	947.52	1055.52	1168.85
10	税后净利润	2322.28	2523.28	2585.02	2650.52	2746.96	2842.55	3166.56	3506.54

续表

序号	项目	计算期							
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
		26	27	28	29	30	31	32	33
1	项目收入（不含税收入）	8299.27	8327.09	8355.04	8383.13	8411.37	8439.74	8468.26	4248.46
2	税金及附加	347.43	349.03	350.63	352.25	353.87	355.50	357.14	179.38
3	运营成本	272.60	272.73	272.87	273.02	273.16	273.30	273.44	136.80
4	财务费用	295.80	258.13	220.46	182.78	145.11	107.43	72.55	48.12
5	项目设施折旧摊销	2644.43	2644.43	2644.43	2644.43	2644.43	2644.43	2644.43	1322.22
6	利润总额	4739.01	4802.76	4866.65	4930.66	4994.81	5059.08	5120.70	2561.93
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	弥补亏损后利润	4739.01	4802.76	4866.65	4930.66	4994.81	5059.08	5120.70	2561.94
9	所得税（25%）	1184.75	1200.69	1216.66	1232.67	1248.70	1264.77	1280.18	640.48
10	税后净利润	3554.26	3602.07	3649.99	3698.00	3746.10	3794.31	3840.53	1921.44

经上述测算，项目债券存续期内总收入224,109.05万元（不含税收入），税金及附加8,328.34万元，总成本138,791.60万元，利润总额76,989.10万元，所得税20,232.16万元，税后净利润56,756.94万元。

（二）债券存续期内资金平衡测算

本项目整体投资额143,809.08万元，其中资本金38,809.08万元，拟发债总金额82,000.00万元，市场化融资23,000.00万元。按资金筹措及建设计划投入使用，本项目整体债券存续期内可以产生项目净现金流入186,818.57万元，项目应计本息为143,002.26万元。

项目现金流量测算表如下：

单位：万元

序号	项目	合计	计算期							
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5	6	7	8
一	经营活动产生的现金流量									
1	经营活动产生的现金流入	224109.05	0.00	0.00	0.00	3434.06	4230.23	5355.68	6326.91	6712.52
2	经营活动支付的现金	8729.98	0.00	0.00	0.00	248.27	252.25	257.88	262.73	264.66
3	经营活动支付的税金	28560.50	0.00	0.00	0.00	148.71	173.52	198.57	223.87	237.21
4	经营活动产生的现金流量净额	186818.57	0.00	0.00	0.00	3037.09	3804.46	4899.23	5840.30	6210.65
二	投资活动产生的现金流量									
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	140621.04	42186.31	28124.21	70310.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	-140621.04	-42186.31	-28124.21	-70310.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量									
1	吸收资本金收到的现金	38809.08	22357.81	5997.22	10454.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	82000.00	20000.00	23000.00	39000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	23000.00	0.00	0.00	23000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	78.92	20.00	19.92	39.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	38002.26	151.50	853.09	2104.53	2873.88	2784.18	2694.48	2604.78	2456.28
5.1	偿还专项债利息支付的现金	32575.41	151.50	853.09	1656.03	1976.88	1976.88	1976.88	1976.88	1918.08
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	5426.85	0.00	0.00	448.50	897.00	807.30	717.60	627.90	538.20
6	偿还本金支付的现金	105000.00	0.00	0.00	0.00	2300.00	2300.00	2300.00	4300.00	4300.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	82000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	2000.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	23000.00	0.00	0.00	0.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00
7	融资活动产生的现金流量净额	727.90	42186.31	28124.21	70310.52	-5173.88	-5084.18	-4994.48	-6904.78	-6756.28

序号	项目	合计	计算期							
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5	6	7	8
四	现金及现金等价物增加额	46925.43	0.00	0.00	0.00	-2136.79	-1279.72	-95.25	-1064.48	-545.63
五	期末现金及现金等价物余额		0.00	0.00	0.00	-2136.79	-3416.51	-3511.76	-4576.24	-5121.86

续表

序号	项目	计算期								
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		9	10	11	12	13	14	15	16	17
一	经营活动产生的现金流量									
1	经营活动产生的现金流入	6996.98	7281.56	7566.27	7851.11	7950.02	7976.09	8002.29	8028.62	8055.08
2	经营活动支付的现金	266.08	267.51	268.93	270.35	270.85	666.98	271.11	271.24	271.37
3	经营活动支付的税金	238.39	239.58	240.78	682.46	771.54	743.34	887.55	932.81	967.84
4	经营活动产生的现金流量净额	6492.50	6774.47	7056.56	6898.29	6907.63	6565.77	6843.62	6824.57	6815.86
二	投资活动产生的现金流量									
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量									
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	2307.78	2159.28	2069.58	1862.28	1787.13	1533.53	1382.40	1231.26	1121.17
5.1	偿还专项债利息支付的现金	1859.28	1800.48	1800.48	1682.88	1652.58	1533.53	1382.40	1231.26	1121.17

序号	项目	计算期								
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		9	10	11	12	13	14	15	16	17
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	448.50	358.80	269.10	179.40	134.55	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	4300.00	4300.00	4300.00	3300.00	7170.00	6420.00	6420.00	6420.00	6420.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	2000.00	2000.00	2000.00	1000.00	4870.00	6420.00	6420.00	6420.00	6420.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-6607.78	-6459.28	-6369.58	-5162.28	-8957.13	-7953.53	-7802.40	-7651.26	-7541.17
四	现金及现金等价物增加额	-115.28	315.19	686.98	1736.01	-2049.50	-1387.76	-958.78	-826.70	-725.31
五	期末现金及现金等价物余额	-5237.15	-4921.96	-4234.98	-2498.97	-4548.47	-5936.23	-6895.01	-7721.70	-8447.01

续表

序号	项目	计算期							
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
		18	19	20	21	22	23	24	25
一	经营活动产生的现金流量								
1	经营活动产生的现金流入	8081.67	8108.40	8135.26	8162.26	8189.39	8216.65	8244.05	8271.59
2	经营活动支付的现金	271.51	271.64	271.78	271.91	272.05	272.18	668.32	272.46
3	经营活动支付的税金	1023.43	1091.68	1166.77	1223.07	1256.77	1290.20	1393.60	1514.69
4	经营活动产生的现金流量净额	6786.74	6745.08	6696.72	6667.28	6660.57	6654.27	6182.14	6484.45
二	投资活动产生的现金流量								
1	购建设资产支付的现金(不含利息)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量								
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	计算期							
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
		18	19	20	21	22	23	24	25
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	928.99	818.90	708.81	613.86	510.72	408.82	371.15	333.48
5.1	偿还专项债利息支付的现金	928.99	818.90	708.81	613.86	510.72	408.82	371.15	333.48
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	4420.00	4420.00	4420.00	4420.00	3420.00	1780.00	1780.00	1780.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	4420.00	4420.00	4420.00	4420.00	3420.00	1780.00	1780.00	1780.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-5348.99	-5238.90	-5128.81	-5033.86	-3930.72	-2188.82	-2151.15	-2113.48
四	现金及现金等价物增加额	1437.74	1506.18	1567.91	1633.42	2729.85	4465.45	4030.99	4370.97
五	期末现金及现金等价物余额	-7009.27	-5503.09	-3935.18	-2301.76	428.09	4893.54	8924.52	13295.50

续表

序号	项目	计算期							
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
		26	27	28	29	30	31	32	33
一	经营活动产生的现金流量								
1	经营活动产生的现金流入	8299.27	8327.09	8355.04	8383.13	8411.37	8439.74	8468.26	4248.46
2	经营活动支付的现金	272.60	272.73	272.87	273.02	273.16	273.30	273.44	136.80
3	经营活动支付的税金	1532.18	1549.72	1567.30	1584.91	1602.57	1620.27	1637.31	819.86
4	经营活动产生的现金流量净额	6494.49	6504.63	6514.87	6525.21	6535.64	6546.18	6557.51	3291.79

序号	项目	计算期							
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
		26	27	28	29	30	31	32	33
二	投资活动产生的现金流量								
1	购建设资产支付的现金(不含利息)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量								
1	吸收资本金收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	295.80	258.13	220.46	182.78	145.11	107.43	72.55	48.12
5.1	偿还专项债利息支付的现金	295.80	258.13	220.46	182.78	145.11	107.43	72.55	48.12
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	偿还本金支付的现金	1780.00	1780.00	1780.00	1780.00	1780.00	1780.00	1780.00	1550.00
6.1	偿还专项债本金支付的现金	1780.00	1780.00	1780.00	1780.00	1780.00	1780.00	1780.00	1550.00
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	融资活动产生的现金流量净额	-2075.80	-2038.13	-2000.45	-1962.78	-1925.11	-1887.43	-1852.55	-1598.12
四	现金及现金等价物增加额	4418.69	4466.50	4514.42	4562.43	4610.53	4658.74	4704.96	1693.67
五	期末现金及现金等价物余额	17714.19	22180.69	26695.11	31257.53	35868.07	40526.81	45231.76	46925.43

通过上述项目收益与融资平衡测算表可知，经营活动产生的现金流入224,109.05万元，经营活动支付的现金8,729.98万元，经营活动支付的税金28,560.50万元。项目可用于资金平衡的项目收益为186,818.57万元，项目应计本息为143,002.26万元，本息覆盖倍数为1.31，覆盖倍数＞1，表明项目还本付息资金具有一定的稳定性。

五、风险分析

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 资金使用风险

根据项目特点，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在建设过程中，应保障资金足额到位。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。

风险控制措施：

(1) 加强资金使用监管。本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。

(2) 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。

(3) 加强资金统筹。改革投资项目资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以专项债券为主体，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

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。

风险控制措施：

(1) 需对项目建设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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 坚持信息公开和公众参与。公开建设用地征收补偿标准等详细信息，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。

3. 建设风险

项目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。

风险控制措施：

(1) 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。

(2) 对照监理规划、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。

(3) 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。

4. 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。

风险控制措施：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. 经营风险

随着汉川东站交通枢纽建设不断发展完善，将影响配套服务行业的变化。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引设计时考虑的使用群体，甚至更好；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响本行业实际发展，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的条件；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

2. 市场风险

利率波动风险：在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债务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、还款计划和准备，加快资金周转。适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3. 财务风险

资金周转风险：本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金采取申请债券融资、银行融资及财政预算解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

投资估算风险：项目总投资的不准确和土地政策的调整都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，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：

（1）资金周转风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密地安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（2）投资估算风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。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) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 本金偿还风险

项目未能如期建设完成，或者经营收入暂时难以实现，导致项目无法偿还本金。

风险控制措施：因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还债券本金时，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 付息风险

项目在未正式投入使用之前，项目业主单位没有付息资金来源。

风险控制措施：根据财政政策，省级财政部门按照合同约定，及时偿还专项债券本金、利息以及支付发行费用。市级财政部门应当及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。

六、结论

基于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，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

根据项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：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；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.31，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。

综上所述，本次评价的沿江高铁汉川东站综合交通枢纽工程基础设施项目在债券存续期间内，一方面可以通过发行债券能满足项目的融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体能实现项目收益和融资的自求平衡。

统一社会信用代码

91420102MA49LRPN8D

营业执照

（副 本）

1 - 1

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　湖北领创会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　蔡莉萍

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（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：税务服务，企业管理，票务代理服务，市场营销策划，企业形象策划，广告设计、代理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），财务咨询，财政资金项目预算绩效评价服务。（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）

注册资本　壹佰零捌万圆人民币

成立日期　2020年11月16日

住　　所　武汉市江岸区建设大道1111号利腾国际1栋/单元9层11室

再次复印无效

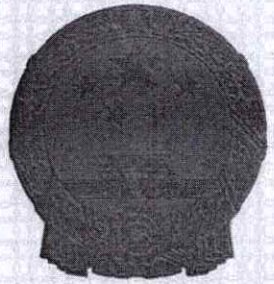
登记机关　武汉市江岸区行政审批局

2024 年 12 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北领创会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：蔡莉萍

经营场所：武汉市江岸区建设大道1111号
利腾国际1栋/单元9层11室

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010428

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕2号

批准执业日期：2022年1月7日

证书序号：0017885

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》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年十月十五日

中华人民共和国财政部制

广水市优势特色农业产业化提质升级项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

安普财评字[2025]第 01 号

武汉安普合伙会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月

目录

财务评价报告 1
一、项目收益及现金流入预测编制基础 1
二、项目概况 1
（一）项目单位基本情况 1
（二）债券基本信息 2
（三）项目建设内容 3
（四）债券发行计划 3
（五）项目建设计划进度 3
（六）财政数据 3
三、项目收益及现金流入预测编制说明 4
（一）债券应付本息情况 4
（二）投资估算与资金筹措 5
（三）项目收益及现金流入预测说明 7
1.项目运营收入预测 7
2.项目运营成本费用预测 11
3.财务费用 13
4.税费 14
5.现金流量分析 14
6.风险分析（压力测试） 15
四、评价结论 16

广水市优势特色农业产业化提质升级项目

收益与融资自求平衡

财务评价报告

安普财评字[2025]第012号

广水市财政局：

我们接受委托，对广水市优势特色农业产业化提质升级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。

我们的审核（评估咨询）是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。本报告是建立在项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上进行作出的，本项目实施单位万象优品(广水)供应链有限公司确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行了披露，敬请使用者关注。

根据我们对资料、文件、数据、事实和预期条件的审核，我们认为，该项目收益预测是依据上述资料恰当编制的，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。

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。

我们认为，在本次发行债券的存续期内，本次评价的广水市优势特色农业产业化提质升级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

武汉安普合创会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

汉王扫描王
扫描识别王中王

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

本次预测以广水市优势特色农业产业化提质升级项目预期收入为基础，结合项目的建设期、政府规定的收费标准，全国其他相似项目的收费情况，以对预测期间经济环境等的估计基础为前提，编制广水市优势特色农业产业化提质升级项目收益预测表。

二、项目概

（一）项目单位基本情况

项目单位名称：	万象优品（广水）供应链有限公司
法定代表人/负责人：	陈庚超
注册资本：	10000万元人民币
地址：	广水市应山办事处三里河社区九组应十大道北2幢（187号）
统一社会信用代码：	91421381MADK5R6R9L
单位性质：	国有企业

业务范围：	一般项目：供应链管理服务,土地整治服务,普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）,粮油仓储服务,低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）,新鲜水果批发,新鲜水果零售,农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务,食用农产品初加工,食用农产品零售,初级农产品收购,农副产品销售,互联网销售（除销售需要许可的商品）,日用百货销售,食品销售（仅销售预包装食品）,水果种植,蔬菜种植,食用菌种植,茶叶种植,中草药种植,新鲜蔬菜批发,新鲜蔬菜零售,中草药收购,地产中草药（不含中药饮片）购销,树木种植经营,农业园艺服务,保健食品（预包装）销售,日用品批发,日用品销售,母婴用品销售,礼品花卉销售,日用口罩（非医用）销售,劳动保护用品销售,日用杂品销售,个人卫生用品销售,个人互联网直播服务,日用化学产品销售,日用家电零售,日用陶瓷制品销售,日用木制品销售,园艺产品销售,水产品批发,水产品零售,茶具销售,仓储设备租赁服务,针纺织品销售,厨具卫具及日用杂品批发,农业专业及辅助性活动,土地使用权租赁,体育用品及器材批发,体育用品及器材零售,鞋帽批发,服装服饰零售,服装服饰批发,鞋帽零售,家居用品销售,箱包销售,皮革制品销售,玩具销售,玩具、动漫及游艺用品销售,化工产品销售（不含许可类化工产品）,电子产品销售,办公设备销售,办公用品销售,文具用品零售。（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：食品互联网销售,互联网信息服务,食品销售,城市配送运输服务（不含危险货物）,道路货物运输（不含危险货物）,食品小作坊经营,食品生产,水产养殖,林木种子生产经营,茶叶制品生产,酒制品生产,酒类经营,预制菜加工,食用菌菌种经营。（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）
行业主管部门：	广水市人民政府
建设单位名称	万象优品（广水）供应链有限公司

（二）债券基本信息

项目名称	广水市优势特色农业产业化提质升级项目
发行规模	18000.00 万元
项目地址	位于马坪镇、武胜关镇、骆店镇、吴店镇、陈巷镇、蔡河镇、长岭镇（涉及狮子岗村、柏林村、洪桥村、杨林沟村、青山村、陈家湾村、冷棚村、双塘村、芝麻湾村、金山村、老虎岗村、罗家垱村等 12 个村）。
募集资金用途	广水市优势特色农业产业化提质升级项目建设
债券期限	30 年
发行时间	2025 年发行 18000 万元
债券利率	2.46%
还本付息方式	半年付息一次，第 11 年—第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%

（三）项目建设内容

项目主要完成大棚蔬菜种植基地 8257 亩，提升改造 4759 亩，建设内容包括基础工程、主体钢骨架、覆盖材料、通风系统、智能控制系统、水肥一体化系统、灌排工程、土壤改良、道路改造、管护工程等。

（四）债券发行计划

项目名称	2025 年发行额度
广水市优势特色农业产业化提质升级项目	18000.00 万

（五）项目建设计划进度

建设期 24 个月，经营期计算期为 28 年，从 2028 年 1 月至 2055 年 12 月。

（六）财政数据

表 1-1 随州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1328.78	1359	1442.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35923	37700	39459
3.农村居民人均可支配收入（元）	21297	23000	24257
4.地方财政总收入	84.96	99.91	106.83
4.1 地方公共预算收入	50.61	61.09	66.90
其中：税收收入	34.44	39.16	40.66
非税收入	16.17	21.93	26.24
4.2 政府性基金收入	34.35	38.82	24.74
其中：国有土地使用权出让收益	20.83	18.53	21.14
5.地方财政总支出	226.87	242.96	295.41
5.1 一般公共预算支出	180.86	215.95	238.37
5.2 政府性基金支出	46.01	66.27	57.04
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	41	41	45

表 1-2 广水市财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	400.00	402.33	451.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,800	38,235	39400
3.农村居民人均可支配收入（元）	21050	18324	24200
4.地方财政总收入	32.47	33.02	36.74
4.1 地方公共预算收入	15.16	16.4	18.50
其中：税收收入	12.17	11.5	12.27
非税收入	2.99	4.9	6.23
4.2 政府性基金收入	5.25	6.64	18.24
其中：国有土地使用权出让收益	5.2	10.43	2.28
5.地方财政总支出	52.39	75.94	72.64
5.1 一般公共预算支出	40.15	42.30	62.77
5.2 政府性基金支出	15.52	18.08	10.39
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	10.28	11.63	2.8

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年余额	2024 年限额
随州市	186.91	196.27
广水市	21	24.97

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券合计 18000.00 万元，随州市拟于 2025 年发行用于广水市优势特色农业产业化提质升级项目，发行期限 30 年。利率参考 2025 年 9 月 1 日中债网公布的 30 年期地方政府专项债券收益率曲线，按其 1.2 倍进行估

算，即 2.05*1.2=2.46%，取利率 2.46%，第 11 年—第 30 年，每年等额偿还发行金额 5%。还本付息情况见

附表一　债券还本付息计划表。

（二）投资估算与资金筹措

广水市优势特色农业产业化提质升级项目建设总投资 25276.11 万元，具体投资估算详见下表：

序号	工程费用名称	工程价值（万元）			
		建筑工程	设备及安装工程	其他费用	合计
一	**工程费用**	**21253.72**	**0**	**0**	**21253.72**
1	大棚蔬菜种植基地	18541.09			18541.09
1.1	结构工程	12166.69			12166.69
1.2	系统工程	6316.6			6316.6
1.3	排灌工程	57.8			57.8
2	露天茶园提升改造	2712.63			2712.63
2.1	基础工程	764.3			764.3
2.2	节水灌溉工程	1051.26			1051.26
2.3	管护工程	897.07			897.07
二	**工程建设其他费用**			**2447.06**	**2447.06**
1	建设单位管理费			1587.98	1587.98
2	建设施工监理费			123.27	123.27
3	前期工程咨询费			74.39	74.39
3.1	项目建议书编制			18.22	18.22
3.2	可行性研究报告编制			34.93	34.93
3.3	可行性研究报告专家评估费			4.01	4.01
3.4	初步设计专家评估费			3.26	3.26
3.5	资金申请报告			13.97	13.97

4	工程勘察、设计费			310.73	310.73
4.1	工程设计费			191.29	191.29
4.2	施工图预算编制费			19.13	19.13
4.3	竣工图编制费			15.3	15.3
4.4	工程勘察费			85.01	85.01
5	环境影响评价费			10.63	10.63
6	劳动安全卫生评审费			21.25	21.25
7	场地准备和临时设施费			63.76	63.76
8	工程保险费			31.88	31.88
9	施工图审查咨询费			42.51	42.51
10	工程招标代理服务费			63.76	63.76
11	工程造价咨询服务费			95.65	95.65
11.1	工程量清单编制或审核			19.13	19.13
11.2	控制价编制			19.13	19.13
11.3	竣工结算编制或审核			57.39	57.39
12	水土保持			21.25	21.25
三	**预备费**			**450.33**	**450.33**
四	**静态总投资**	**21253.72**	**0**	**2897.39**	**24151.11**
五	**建设期利息**			**1107**	**1107**
六	**债券发行兑付费用**			**18**	**18**
七	**合计**	**21253.72**	**0**	**4022.39**	**25276.11**

资金筹措方式为自有资金安排 7276.11 万元；2025 年发行 18000 万元政府

专项债券。

（三）项目收益及现金流入预测说明

我们复核了广水市优势特色农业产业化提质升级项目实施方案，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，运营期从 2028 年 1 月至 2055 年 12 月，共 25 年。分析过程如下：

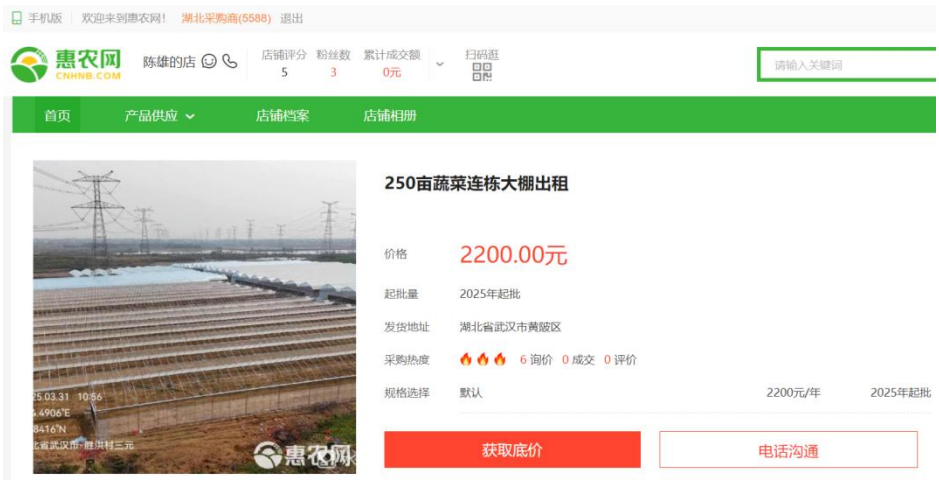
1.项目运营收入预测

本项目收益预测期间为 2028 年 1 月至 2055 年 12 月，为农业大棚租赁收入。具体测算如下：

根据项目完成改造大棚蔬菜种植基地面积 13016 亩，以出租方式运营访项目。

查询相关公开信息，各地大棚出租情况如下：

1.黄陂区



单价 2200 元/亩/年

2.随州市

（https://www.hbggzyfwpt.cn/jyxx/nczc/gpxxDetail?guid=c5676045-2bd2-4444-96fc-d815bc9569f8）

九口堰蔬菜大棚发包

项目编号:	421303103Q25010001	**项目类别:**	农村集体经济组织资产使用权
转让方名称:	随州市曾都区洛阳镇九口堰村村民委员会	**所在区域:**	湖北省随州市曾都区洛阳镇九口堰村
流转面积:	28	**流转方式:**	出租
转出期限:	1年0月	**挂牌价格（元）:**	58000
挂牌日期:	2025-02-06	**挂牌满时间:**	2025-02-06
成交状态:	未成交	**发布时间:**	

单价 2071.43 元/亩/年。

3.松滋市

松滋市沙道观镇向家渡村半坡式温室蔬菜大棚公开招租

湖北日报客户端　2025-08-13 16:41:19

湖北日报客户端讯（通讯员 卢晓娟庹梦琪）松滋市沙道观镇向家渡村半坡式温室蔬菜大棚公开招租中！设施新、规模大、位置优，是发展设施农业的优质选择，想投身设施农业的朋友们，请抓紧时间咨询、报名～

一、项目基本概况

位置：沙道观镇向家渡村五组

项目描述：2024年整合项目资金新建半坡式温室蔬菜大棚，占地总面积18.5亩，建筑占地面积为6684平方米，建设大棚总投资约93.4万元

规模参数：含8个半坡式温室大棚，具体尺寸：42米×12米×2个（共1008㎡）；64.5米×12米×2个（共1548㎡）；86米×12米×4个（共4128㎡）。

项目四至：东至：五、七组排水沟；南至：五组耕地；西至：五组生产路；北至：生产路。

产权类型：农业生产设施使用权

权属类型：集体

已使用年限：1年

二、报名信息

报名时间：2025年8月12日08:30 至 8月18日16:30

报名渠道：沙道观镇农村产权交易服务中心或网上报名

报名咨询：黄巍18627281984

交易时间：2025年8月25日16:30

交易地点：沙道观镇农村产权交易服务中心

三、标段与费用细节

标段编号：1

报名费：0元

保证金：20000元

交易底价：267360元（每平方米8元*6684平方米*5年）

交易方式：竞价

交易期限：5年

四、转让人信息

转让方：松滋市沙道观镇向家渡村民委员会

单价 2890.38 元/亩/年(2890.38 元/亩/年（267360/18.5/5=2890.38）

4.山西省高平市河西镇新庄村

（https://xxgk.sxgp.gov.cn/xzjd/gphxz/fdzdgknr/czxx/202409/t20240926_2040647.shtml）

河西镇新庄村蔬菜园区大棚招租公告

发布日期: 2024-09-26 发布机构: 河西镇人民政府

一. 项目概况

1. 项目名称：新庄村蔬菜园区大棚招租

2. 招标单位：河西镇小型工程项目招投标交易中心

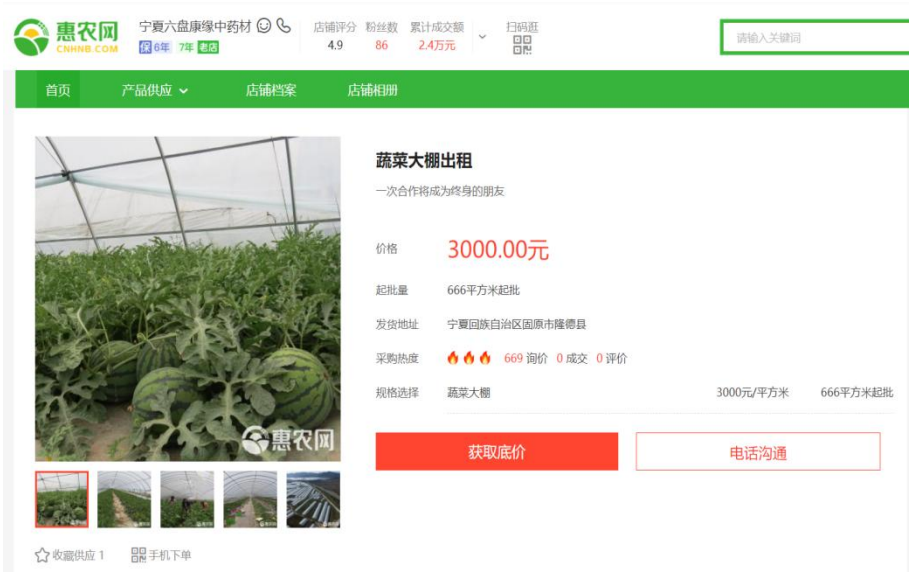
3. 实施地点：河西镇新庄村

4. 项目内容：出租位于新庄村西原旧大棚处的蔬菜园区，新建的12栋新型钢架结构温室大棚，每栋长65米、宽14米、高6米，大棚建设采用新型钢架材质，坚固耐用，具备良好的保暖、通风条件，大棚内间距科学合理，空间宽敞。配套4米宽园区路、200m³的蓄水池和排水渠，电力设施齐全。优先新庄村村民租赁，按照每栋每年租金11700元承租；面向社会招租每栋每年租金13000元起，现场竞价，价高者中标。

5. 期限要求：租赁期限为3年，可以单租，也可以整租。

单价 8571.86 元/亩/年（11700/(65*14)/666.67=8571.85）

5. 宁夏回族自治区固原市隆德县
（https://www.cnhnb.com/gongying/5458645/）



单价 3000 元/亩/年。

6.长阳土家族自治县榔坪镇

（http://nyt.hubei.gov.cn/nccqjy/portal.do?method=downLoadFile&&id=c0e10c059153babe01920d6f90e166e6）

文家坪村月亮湾蔬菜大棚公开竞价（线上 自由竞价）公告

长阳土家族自治县榔坪镇农村产权交易中心受长阳土家族自治县榔坪镇文家坪村村民委员会 的委托，拟对月亮湾蔬菜大棚（项目编号:420528-107-Z002）通过公开竞价（线上自由竞 价）方式选定承租方，现将有关事项公告如下：

一、基本情况

1.项目编号：420528-201-Z002

2.项目名称：文家坪村月亮湾蔬菜大棚（32亩/21333.33㎡）

3.交易方式：公开竞价（线上自由竞价）

4.交易底价：2000元/亩。租期叁年，合计 192000 元。（报价低于底价的为无效报价，租金按年进行支付。）

5.交易标的物基本情况：

5.1 拟出租标的物地点：长阳土家族自治县榔坪镇文家坪村三组

5.2 标的物基本情况： 面积32亩/21333.33㎡

5.3 租赁要求：无

5.4 租赁期限：3 年，合同到期后可优先续租。

6.竞价规则：坚持公开、公平、公正、价高者得的原则，具体规则以湖北农村资产交易管理信息平台中规定为准。

二、现场现场踏勘：意向竞租人可于 2024 年 9 月 20 日- 2024 年 9 月 26 日到标的物所在地自行对标的物现状及设备设施情况进行现场勘察。意向竞租人应结合竞价公告、租

单价最低 2000 元/亩/年。

根据上述租赁单价，取最低单价 2000 元/亩/年，每年租赁费 2603.2 万元。根据随州市近 6 年平均 CPI 涨幅 0.87%,租赁单价每年上涨 0.87%。2028 年出租率 80%， 2029 年出租率 95%，2030 年及以后年度出租率 95%。

收入测算情况见 附表二 收入估算表。

2.项目运营成本费用预测

为便于本项目的财务测算及评价，根据实际情况本项目成本费用分为包括土

地流转费、 工资、管理费用、设备更新等。

具体测算如下：

（1）土地流转费：

查询土流网，随州市土地流转单价在 300-350 元/亩/年,按保守望估算，以 300 元/亩/年计算。

随州曾都区 15亩 旱地 经营权出租

经营权出租 10年

300 元/亩/年

耕地|旱地 玉米 | 小麦 | 棉花...

15亩 湖北/随州/曾都区

随州随县 18亩 水田 经营权出租

经营权出租 7年

300 元/亩/年

耕地|水田

18亩 湖北/随州/随县

随州随县 1100亩 旱地 经营权出租

经营权出租 20年

300 元/亩/年

耕地|旱地 玉米 | 小麦 | 花生

1100亩 湖北/随州/随县

随州随县 150亩 水田 经营权出租

经营权出租 20年

350 元/亩/年

耕地|水田

150亩 湖北/随州/随县

根据随州市近 6 年平均 CPI 涨幅 0.87%,土地流转费单价每年上涨 0.87%。

（2）工资：

项目拟聘请 4 名兼职农业专家（ 栽培生理专家（水肥一体化、密植、逆境

生理），土壤肥料专家（测土配方、土壤改良、有机肥、微生物肥料），植物保护专家（病害、虫害、草害、农药剂型与安全使用），农业产业经济专家（成本收益、价格预测、产业链分析））和 4 人管理团队人员，具体如下:

岗位	人数	年薪	年工资
专家费用	4	50000	200000
管理人员	4	60000	240000
合计			440000

根据随州市近 6 年平均 CPI 涨幅 0.87%,租赁单价每年上涨 0.87%。

（3）管理费用

根据相似项目和经验估计，每位管理人员每年管理费用 5000 元，每年 20000 元。

（4）设备更新

系统工程每 10 年更新支出 6316.6 万元（分 3 批次支付更新资金）。

（5）折旧

新增固定资产折旧费按直线法、残值率 5%测算。折旧年限：建筑物 50 年、构筑物 30 年。

详细见 **附表三 总成本费用估算表。**

3.财务费用

本项目2025年计划发行18000万元，30年期限，参考2025年9月1日中债网公布的30年期地方政府债券收益率曲线后，按其1.2倍进行估算，即2.05*1.2=2.46%，取利率2.46%，第11-30年，每年偿还5%。

4.税费

增值税：据《中华人民共和国增值税暂行条例》《财税[2016]36号财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）等有关规定财政部、国家税务总局《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税[2017]58号)等有关规定，纳税人采取转包、出租、互换、转让、入股等方式将承包地（包括农用设施）流转给农业生产者用于农业生产，免征增值税。所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》规定“企业从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税”。因此，本项目白黄瓜销售收入免征所得税。

所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》规定“企业从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税”。因此，本项目实际收入来源为农业收入，可免征所得税。

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，各项收入测算准确、合理，

各项成本测算完整、准确、合理，现金流预测合理，能够达到总体资金平衡。

5.现金流量分析

经过对收入、经营性付现现金流进行分析，经营性现金流净额为51231.06万元，还本付息后的累积盈余现金为25260.66万元，经营期间累积现金盈余，最低为1203万元。

具体情况见　**附表四 项目现金流模拟测算表。**

（1）项目资金充足性

在对该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，该项目拟发债本金18000.00万元，预计2055年到期，模拟现金流中假设2055年即支付最后一笔利息同时归还债券本金。根据测算结

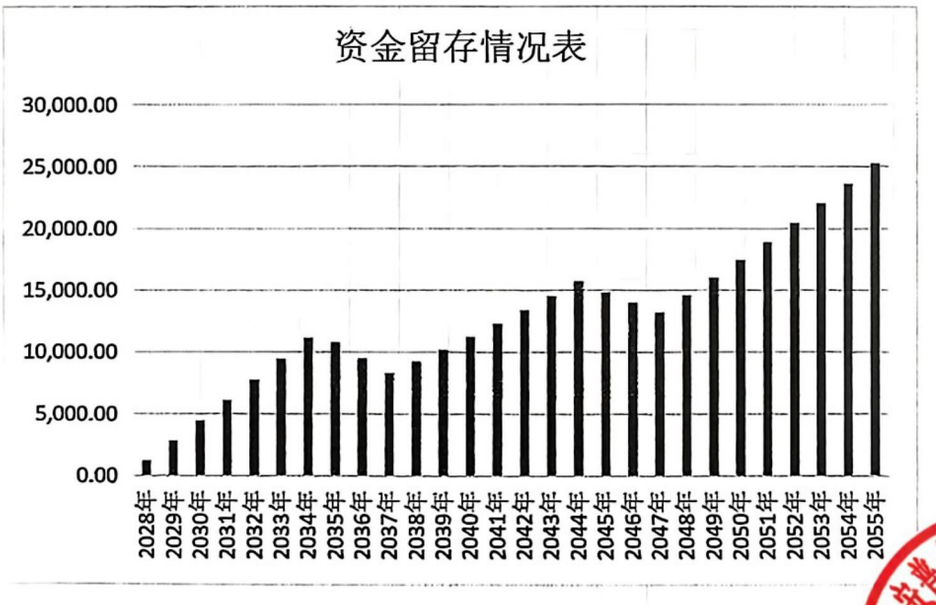
果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖率为1.93，本息覆盖倍数为1.89，具体现金流测算见 **附表四 项目现金流模拟测算表。**

综上所述，在本期债券存续期内，本项目资金能满足还本付息要求。

（2）项目资金稳定性

广水市优势特色农业产业化提质升级项目专项债券还本付息以代养老人收入为基础，在考虑还本付息后，广水市优势特色农业产业化提质升级项目专项债券存续期间有稳定的收益，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，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，发行债券在2055年到期还本付息后，期末累计现金结存为25260.66万元，项目资金稳定性较可靠。本项目债券存续期内现金留存情况详见 **附表四 项目现金流模拟测算表。**

广水市优势特色农业产业化提质升级项目债券存续期内资金留存情况表：



通过对广水市优势特色农业产业化提质升级项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券存续期内，累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡，能够满足专项债券还本付息的要求。

各项成本测算完整、准确、合理，现金流预测合理，能够达到总体资金平衡。

6.风险分析（压力测试）

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当白茄子收入、白菜收入、

汉王扫描王
扫描识别王中王

肥料、管护及其他费用及债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力，压力测试结果详见下表。

资金覆盖倍数-压力测试		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
收入变动情况敏感性分析	大棚租赁收入（债券本息资金覆盖率）	1.36	1.50	1.64	1.79	1.93	2.07	2.22	2.36	2.50
	大棚租赁收入（债券本息资金覆盖倍数）	1.32	1.46	1.60	1.75	1.89	2.03	2.18	2.32	2.46
成本变动情况敏感性分析	土地流转费（债券本息资金覆盖率）	2.02	2.00	1.98	1.95	1.93	1.91	1.89	1.86	1.84
	土地流转费（债券本息资金覆盖倍数）	1.98	1.96	1.93	1.91	1.89	1.87	1.84	1.82	1.80
	工资（债券本息资金覆盖率）	1.94	1.94	1.94	1.93	1.93	1.93	1.93	1.92	1.92
	工资（债券本息资金覆盖倍数）	1.90	1.90	1.89	1.89	1.89	1.89	1.88	1.88	1.88
债券利率变动情况敏感性分析	债券发行利率（债券本息资金覆盖率）	2.07	2.03	2.00	2.03	1.93	1.90	1.87	1.84	1.81
	债券发行利率（债券本息资金覆盖倍数）	2.03	1.99	1.96	1.99	1.89	1.86	1.83	1.80	1.77

总体而言，本项目预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

四、评价结论

经对实施方案中所列示的资金平衡、收益成本估算、现金流预测、风险控制方案进行重新测算和方案控制措施复核，结论如下：

广水市优势特色农业产业化提质升级项目投资估算及资金筹措方案，运营方案，债券发行安排，项目风险控制，投资者保护措施，信息披露计划安排等方面

均合适。

收益测算依据明确合理，与实际情况匹配度高，成本测算全面合理，准确完整，现金流测算专业、合理。

该项目债券存续期内还本付息资金充足，累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，且预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。风险控制方案措施得当、可行。

本次评价的广水市优势特色农业产业化提质升级项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.89，本息覆盖倍数达到财政部的相关规定，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。

附表一 债券还本付息计划表　　单位：万元

项　　目	建设期			偿还期							
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
抗疫特别国债											
年初贷款余额		18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
当年新增贷款	18000.00										
当年偿还贷款本息	221.40	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80
其中：还本											
付息	221.40	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80
期末贷款余额	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00

续上表

序号	项　　目	偿还期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	抗疫特别国债											
1.1	年初贷款余额	18000.00	17100.00	16200.00	15300.00	14400.00	13500.00	12600.00	11700.00	10800.00	9900.00	9000.00
1.2	当年新增贷款											
1.3	当年偿还贷款本息	1331.73	1309.59	1287.45	1265.31	1243.17	1221.03	1198.89	1176.75	1154.61	1132.47	1110.33
	其中：还本	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	付息	431.73	409.59	387.45	365.31	343.17	321.03	298.89	276.75	254.61	232.47	210.33
1.4	期末贷款余额	17100.00	16200.00	15300.00	14400.00	13500.00	12600.00	11700.00	10800.00	9900.00	9000.00	8100.00

续上表

序号	项　　目	偿还期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	小计
1	抗疫特别国债										
1.1	年初贷款余额	8100.00	7200.00	6300.00	5400.00	4500.00	3600.00	2700.00	1800.00	900.00	
1.2	当年新增贷款										
1.3	当年偿还贷款本息	1088.19	1066.05	1043.91	1021.77	999.63	977.49	955.35	933.21	911.07	27077.40
	其中：还本	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	18000.00
	付息	188.19	166.05	143.91	121.77	99.63	77.49	55.35	33.21	11.07	9077.40
1.4	期末贷款余额	7200.00	6300.00	5400.00	4500.00	3600.00	2700.00	1800.00	900.00	0.00	

附表二　收入估算表　　单位：万元

收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
出租率	0.80	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租收入	2603.20	2625.85	2648.69	2671.74	2694.98	2718.43	2742.08	2765.93	2790.00	2814.27
合计	2082.56	2494.56	2516.26	2538.15	2560.23	2582.51	2604.97	2627.64	2650.50	2673.56

续上表

收入类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租收入	2838.75	2863.45	2888.36	2913.49	2938.84	2964.41	2990.20	3016.21	3042.45	3068.92
合计	2696.82	2720.28	2743.94	2767.82	2791.90	2816.19	2840.69	2865.40	2890.33	2915.48

续上表

收入类别	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
出租收入	3095.62	3122.55	3149.72	3177.12	3204.76	3232.65	3260.77	3289.14	82132.59
合计	2940.84	2966.43	2992.23	3018.27	3044.53	3071.01	3097.73	3124.68	77635.48

附表三　成本费用总额测算表　　单位：万元

序号	成本项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	土地流转费	390.48	393.88	397.30	400.76	404.25	407.76	411.31	414.89	418.50	422.14
2	工资	44.00	44.38	44.77	45.16	45.55	45.95	46.35	46.75	47.16	47.57
3	管理费用	2.00	2.02	2.03	2.05	2.07	2.09	2.11	2.13	2.14	2.16
4	设备更新支出								2105.53	2105.53	2105.53
5	折旧	785.58	785.58	785.58	785.58	785.58	785.58	785.58	1185.63	1185.63	1185.63
	合计	1222.06	1225.86	1229.69	1233.55	1237.45	1241.38	1245.35	1649.40	1653.43	1657.50
	付现成本	436.48	440.28	444.11	447.97	451.87	455.80	459.77	2569.30	2573.33	2577.40

续上表

序号	成本项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	土地流转费	425.81	429.52	433.25	437.02	440.83	444.66	448.53	452.43	456.37	460.34
2	工资	47.98	48.40	48.82	49.24	49.67	50.11	50.54	50.98	51.42	51.87
3	管理费用	2.18	2.20	2.22	2.24	2.26	2.28	2.30	2.32	2.34	2.36
4	设备更新支出								2105.53	2105.53	2105.53
5	折旧	785.58	785.58	785.58	785.58	785.58	785.58	785.58	1185.63	1185.63	1185.63
	合计	1261.56	1265.70	1269.87	1274.09	1278.34	1282.62	1286.95	1691.36	1695.76	1700.20
	付现成本	475.98	480.12	484.29	488.51	492.76	497.04	501.37	2611.26	2615.66	2620.10

续上表

序号	成本项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	土地流转费	464.34	468.38	472.46	476.57	480.71	484.90	489.12	493.37	12319.89
2	工资	52.32	52.78	53.24	53.70	54.17	54.64	55.11	55.59	1388.23
3	管理费用	2.38	2.40	2.42	2.44	2.46	2.48	2.51	2.53	63.10
4	设备更新支出									12633.2
5	折旧	785.58	785.58	785.58	785.58	785.58	785.58	785.58	785.58	33197.67
	合计	1304.62	1309.14	1313.70	1318.29	1322.92	1327.60	1332.31	1337.07	46968.89
	付现成本	519.04	523.56	528.12	532.71	537.34	542.02	546.74	551.49	26404.42

附表四　项目现金流模拟测算表　　单位：万元

项目	建设期			运营期							
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金				2082.56	2494.56	2516.26	2538.15	2560.23	2582.51	2604.97	2627.64
运营成本费用支付的现金				436.48	440.28	444.11	447.97	451.87	455.80	459.77	2569.30
经营活动支付税费											
经营活动现金净流量				**1646.08**	**2054.28**	**2072.15**	**2090.18**	**2108.36**	**2126.71**	**2145.21**	**58.34**
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	17960.6	2557.2	3633.31								
投资活动现金净流量	**-17960.6**	**-2557.2**	**-3633.31**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	200	3000	4076.11								
发行债券收到的现金	18000	0	0								
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还债券利息支付的现金	221.40	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80
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	18										
筹资活动现金净流量	**17960.60**	**2557.20**	**3633.31**	**-442.80**	**-442.80**	**-442.80**	**-442.80**	**-442.80**	**-442.80**	**-442.80**	**-442.80**
四、本年现金净流量	**0**	**0**	**0**	**1203**	**1611**	**1629**	**1647**	**1666**	**1684**	**1702**	**-384**
五、累计现金净流量	**0.00**	0.00	0.00	1203.28	2814.76	4444.11	6091.49	7757.05	9440.95	11143.36	10758.90

续上表

项目	运营期										
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	2650.50	2673.56	2696.82	2720.28	2743.94	2767.82	2791.90	2816.19	2840.69	2865.40	2890.33
运营成本费用支付的现金	2573.33	2577.40	475.98	480.12	484.29	488.51	492.76	497.04	501.37	2611.26	2615.66
经营活动支付税费											
经营活动现金净流量	**77.16**	**96.15**	**2220.84**	**2240.16**	**2259.65**	**2279.31**	**2299.14**	**2319.14**	**2339.32**	**254.14**	**274.67**
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											
投资活动现金净流量	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金											
发行债券收到的现金											
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900
偿还债券利息支付的现金	431.73	409.59	387.45	365.31	343.17	321.03	298.89	276.75	254.61	232.47	210.33
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											
筹资活动现金净流量	**-1331.73**	**-1309.59**	**-1287.45**	**-1265.31**	**-1243.17**	**-1221.03**	**-1198.89**	**-1176.75**	**-1154.61**	**-1132.47**	**-1110.33**
四、本年现金净流量	**-1255**	**-1213**	**933**	**975**	**1016**	**1058**	**1100**	**1142**	**1185**	**-878**	**-836**
五、累计现金净流量	9504.33	8290.90	9224.29	10199.14	11215.62	12273.90	13374.15	14516.54	15701.25	14822.92	13987.26

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

续上表

项目	运营期									
	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
一、经营活动现金流量										
运营收入收到的现金	2915.48	2940.84	2966.43	2992.23	3018.27	3044.53	3071.01	3097.73	3124.68	77635.48
运营成本费用支付的现金	2620.10	519.04	523.56	528.12	532.71	537.34	542.02	546.74	551.49	26404.42
经营活动支付税费										0.00
经营活动现金净流量	**295.38**	**2421.80**	**2442.87**	**2464.12**	**2485.56**	**2507.18**	**2528.99**	**2551.00**	**2573.19**	**51231.06**
二、投资活动现金流量										0.00
投资支付的现金										24151.11
投资活动现金净流量	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-24151.11**
三、筹资活动现金流量										0.00
投入的资本金										7276.11
发行债券收到的现金										18000.00
市场化融资收到的现金										0.00
偿还债券本金支付的现金	900	900	900	900	900	900	900	900	900	18000.00
偿还债券利息支付的现金	188.19	166.05	143.91	121.77	99.63	77.49	55.35	33.21	11.07	9077.40
偿还市场化融资支付的现金										0.00
偿还市场化融资利息支付的现金										0.00
支付债券发行费用										18.00
筹资活动现金净流量	**-1088.19**	**-1066.05**	**-1043.91**	**-1021.77**	**-999.63**	**-977.49**	**-955.35**	**-933.21**	**-911.07**	**-1819.29**
四、本年现金净流量	**-793**	**1356**	**1399**	**1442**	**1486**	**1530**	**1574**	**1618**	**1662**	**25260.66**
五、累计现金净流量	13194.44	14550.19	15949.15	17391.50	18877.42	20407.11	21980.76	23598.54	25260.66	

统一社会信用代码
91420100MA49MX4248

营业执照

电子营业执照文件仅供信息参考，具体信息请登录公示系统查验或用电子营业执照软件扫码查验。

名　　称　武汉安普合创会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　龚农

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（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；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；工商登记代理代办；政府采购代理服务；采购代理服务；企业管理咨询；破产清算服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出　资　额　壹佰万元

成立日期　2020年12月25日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2号楼2单元18层1802号-1

登记机关　武汉市洪山区市场监督管理局

2024 年 02月07 日

电子营业执照　严禁复制

说明：
1、本营业执照于2024年02月17日11时33分52秒由龚农(法定代表人)留存(打印)
2、数字签名：ADBGAiEAzcG55P9L35d33GlHhRiGyqQCE2boE1X52KXVj5q[illegible]hKtrW8EE2[illegible]23JyqgIEmZfP4Lqcyc9DaryJlQ==

国家企业信用信息公示系统网址：http://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

名　　称：武汉安普合创会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：龚农

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2号楼2单元18层1802号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010412

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕1号

批准执业日期：2021年2月2日

证书序号：0017832

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：湖北省财政厅

二〇二四年二月二十六日

中华人民共和国财政部制

建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 27 日

目录

一、项目概况 1

（一）区域概况 1

（二）项目背景 1

（三）建设规模及内容 2

二、项目收益及现金流入预测 3

（一）资金充足性 3

（二）收益预测 7

三、项目收益和融资自求平衡测算 39

（一）平衡方案现金流量表 40

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 45

四、风险分析 45

五、结论 46

建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

经专项审核，我们认为，本次评价的建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.30，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。

一、项目概况

（一）区域概况

建始县隶属湖北省恩施土家族苗族自治州，位于湖北南边陲、武陵山腹地,介于北纬30°03′~30°54′,东经109°32′~110°12′之间，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市奉节、巫山两县接壤。县域版图形似蘑菇，国土面积2665平方公里，南北长89千米，东西最宽64.5千米，最窄12.5千米。沪蓉西高速公路、209国道、318国道、沪渝高速公路、宜万铁路、清江航道，天二公路、高巫公路穿过建始县。2022年末公路里程4004.65公里，公交车线路21条，公共汽（电）车运营车262辆，出租车116辆。

（二）项目背景

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）提出“城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程,对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。”

《湖北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纲要》提出的“大力推进老旧小区改造,推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。”

本项目拟改造的小区道路投入使用较久，路面破损和病害严重，严重制约了交通出行和行车舒适；水电基础设施过于陈旧，管线老化

严重，敷设较为随意，造成小区经常停水停电，给小区内居民造成一定的生活不便，且供电线路问题易引发电击、火灾等事故；现状通信线路繁杂，未进行归并整理，多为架空敷设，检修繁琐，且影响小区环境美观；小区内部排水、排污设施较为滞后，多为雨污合流，且部分管径难以满足实际需求，暴雨期间易造成积水，此外，部分小区地势较低，雨污排出困难。

基于上述背景，建始县住房和城乡建设局依据相关规划政策提出本项目，本项目将改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，构建共享共治社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，社会效益明显。同时，伴随着建成后的城市基础设施功能的不断完善和充分发挥，可以促进二、三产业的发展，安置大量人员就业，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展。

（三）建设规模及内容

本项目建设内容为10个老旧小区周边配套的道路工程、人行道、给排水工程、交安设施、弱电配套建设和提升改造、社区邻里服务中心、生态停车场工程、充电桩工程、照明设施及配套工程。保障城镇老旧小区等10个老旧小区6083户生活及出行所需。升级改造道路9660米，给水工程13041米，雨水管12171.6米，污水管12327.32米，路灯660盏，电力管道12300.4米，通信管道12300.4米及交安设施等工程；建设人行天桥二座，其中华龙大门路口人行天桥，天桥主梁形状采用“工”字形，主梁总长约76.16米；广润路路口人行天桥，天桥主梁形状采用内弯弧形组合，主梁总长约109米。建设社区

邻里服务中心建筑面积7500平方米，建设生态停车位350个并配套充电桩100个，对8个社区周边的路边停车位进行提升改造820个，配套智慧路灯带LED广告牌200个。

二、项目收益及现金流入预测

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《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》(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。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示,专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.30倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

根据本项目初步设计批复，项目总投资为28363.08万元，根据近期融资利率，调整了建设期利息及债券发行费用后项目总投资为28414.89万元，其中：建设工程费用24370.07万元，占比85.77%；

建设工程其他费用2197.44万元，占比7.73%；预备费1328.38万元，占比4.67%，静态总投资27895.89万元，占比98.17%。建设期利息504.00万元，占比1.77%，债券发行费用15万元，占比0.05%。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

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	建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）						
一	工程费用	24370.07	9370.07	-	15000.00	-	-
1	配套基础设施建设	21312.89	9370.07		11942.82		
	改造道路	1663.21			1663.21		
	交安设施	167.13			167.13		
	给水工程	2480.53	229.96		2250.57		
	污水工程	4912.46	4912.46				
	雨水工程	3843.68			3843.68		
	消防工程	222.83			222.83		
	照明工程	60.20			60.20		
	电力工程	4227.65	4227.65				
	通信工程	73.37			73.37		
	小区道路修缮	1460.08			1460.08		
	停车设施	2201.75			2201.75		
2	社区邻里服务中心	1741.32			1741.32		
	配套社区便民服务中心	470.00			470.00		
	生态停车位	149.32			149.32		

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			
	充电桩	860.00			860.00		
	路边停车位进行提升改造	86.00			86.00		
	智慧路灯带LED广告牌	176.00			176.00		
3	人行天桥	1315.86			1315.86		
	广润路路口天桥	777.99			777.99		
	华龙大门路口天桥	537.87			537.87		
二	工程建设其他费用	2197.44	2197.44				
1	建设项目管理费	283.70	283.70				
2	工程监理费	392.86	392.86				
3	建设项目前期工作咨询费	63.63	63.63				
4	工程设计费	605.93	605.93				
5	工程勘察费	194.96	194.96				
6	工程招标代理服务费	30.19	30.19				
7	环境影响咨询服务费	25.00	25.00				
8	工程量清单编制或审核	27.44	27.44				
9	全过程工程造价控制	105.98	105.98				
10	工程勘察文件审查费	5.62	5.62				
11	施工图设计审查费	13.74	13.74				
12	场地准备及临时设施费	121.85	121.85				
13	工程保险费	73.11	73.11				
14	劳动安全卫生评审费	48.74	48.74				
15	社会稳定风险评估费	15.75	15.75				

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			
16	地质灾害危险性评估费	5.00	5.00				
17	工程质量检测费	170.59	170.59				
18	水土保持补偿费	7.50	7.50				
19	放线定位、验线费	5.85	5.85				
三	预备费用	1328.38	1328.38				
四	静态总投资	27895.89	12895.89	-	15000.00	-	-
五	建设期利息	504.00	504.00				
六	债券发行兑付费用	15.00	15.00				
七	合计	28414.89	13414.89	-	15000.00	-	-

2.资金筹措

本项目总投资 28414.89 万元，建设资金来源为财政安排资金 13414.89 万元、项目单位自筹资金 0 万元、专项债券资金 15000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。目前已到位资金 0 万元，其中财政安排资金 0 万元、项目单位自筹资金 0 万元、专项债券资金 0 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**2682.98**	**6707.45**	**4024.46**	**13414.89**
1.1	财政安排资金	2682.98	6707.45	4024.46	13414.89
1.2	项目单位自筹资金				-
1.3	专项债券资金				-
1.4	其他资金				-

2	**融资资金**	**15000.00**	**-**	**-**	**15000.00**
2.1	专项债券资金	15000.00	-	-	15000.00
2.2	项目单位市场化融资				-
2.2	其他资金				-
3	**其他资金**				**-**
	合计	**17682.98**	**6707.45**	**4024.46**	**28414.89**

本项目资本金共计13414.89万元，已到位资本金0万元，主要用于建设0万元，目前已使用资本金0万元。

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元，使用进度占比0%。形成实物工作量0万元。

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。

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

根据项目可研报告、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑本项目收益预测期间为2027年10月至2045年6月。债券存续期内项目总收入为38496.67万元，其中：社区邻里服务中心租赁收入5793.01万元、物业费收入221.63万元、停车场收入7023.81万元、充电桩充电服务收入18681.30万元、广告牌收入247.12万元、综合管廊收入6529.80万元。具体测算如下：

1.运营增长率预测依据

建始县人民政府数据发布并未公开2022年至2024年CPI数据，基本都是参照恩施州公布的CPI统计数据，2022年-2024年CPI上涨幅度1.9%、-0.2%、-0.1%。考虑本项目行业特征及项目运营周期，合理预计收入和成本单价平均每3年上涨1%。政府定价项目不设置增长率。

2.运营负荷率预测依据

本项目拟改造的小区停车位和充电桩不足，严重制约了交通出行，常住人口较多，广告投放效益较好。根据本项目的建设背景和目标客户群体的稳定性，确定本项目不动产租赁等运营负荷运营负荷率为第一年为70%，以后每年上涨5%，达到90%以后保持不变。通信管廊使用率按80%估算。

根据《2024中国智慧停车行业大数据报告》《停车位经营权行业与市场宏观分析》等行业分析报告，我国超过90%的城市车位使用率低于60%。基于谨慎性预测，本项目停车位使用率按55%估算。

根据中规智库《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》全国直流充电桩平均单次充电时长为46分钟，单日循环次数4.1次，合计约3.1小时，按照未来的发展，单日循环次数成长趋势。基于谨慎性预测，本项目运营期内不考虑循环次数和运营期增长率，统一按照6小时计取，本项目安装直流充电桩120kw，每小时充电120度。基于谨慎性预测，本项目充电桩使用率按55%估算。

3.预期收入估算

（1）社区邻里服务中心租赁收入

本项目建成后，预计建成社区邻里服务中心租赁面积 7500 ㎡，全部用于租赁。根据调查周边地区同类型房屋出租价格普遍在 28 元/m2•月-42 元/m2•月，拟定本项目租金为 25 元/m2•月。

经计算，运营期内共计收入 5793.01 万元。

（2）物业费收入

本项目建成后，预计建成社区邻里服务中心租赁面积 7500 ㎡，全部用于租赁，物业服务面积 7500 ㎡。根据《湖北省物业服务收费管理办法》（2018 年 3 月 30 日）“物业服务费以建筑面积为计价单位，按月计费”，根据调查周边地区同类型房屋物业费价格普遍在 0.5 元/m2•月-1.5 元/m2•月，基于谨慎性考虑，本项目物业费价格按 1 元/m2•月测算。政府定价项目不设置增长率。

经计算，运营期内共计收入 221.63 万元。

州住建局关于对州政协八届四次会议第20200051号提案的答复

发布时间：2020-10-26 10:05　来源：恩施州住建局　A+ A-

尊敬的林时张委员：

您好！首先感谢您对物业管理工作的关心和支持！您提出的关于规范管理物业企业的提案收悉，提案中提及的对我州物
务与管理活动中存在的问题指的非常准确，这些问题也是制约我州物业管理水平和物业服务质量提升的关键性问题，同时，
我们各级相关部门需要共同努力，认真加以解决的问题。提案中提到的有关建议对改进物业管理工作具有很好的参考价值和
意义。近些年来，我们针对这些问题做了调查研究，并努力做了一些工作，现根据我州物业管理工作的实际情况答复如下：

一、 恩施州物业服务市场的基本情况

我州的物业管理工作起步于2003年，历经17年的发展，经历了从无到有、从小到大，管理覆盖面不断扩大，物业服务不
规范的过程，目前行业发展初具规模。截至目前，全州共有物业服务企业265家（其中恩施市115家、利川市55家、建始县2
家、巴东县24家，宣恩县14家、咸丰县18家、来凤县11家、鹤峰县5家、国有企业1家、非国有企业264家）。全州纳入物
理的小区共469个（其中恩施市208个、利川市80个、建始县41个、巴东县50个、宣恩县24个、咸丰县34个、来凤县21个、
峰县11个）。全州小区成立业主委员会208个，接管面积达2513万平方米，其中住宅面积1925.5万平方米，非住宅面积587
平方米，有从业人员6812人，管理总户数199469户，629444人，物业收费标准从0.5元每平方米到1.5元每平方米，行业年
收入总额达17233万元，营业利润2866万元，资产总额达10509万元，物业收费率接近80%。

（3）停车场收入

1）临停停车场收入

本项目对 8 个社区周边的路边停车位进行提升改造 820 个。考虑临停模式。

根据《建始县发展和改革局关于优化小型汽车停放服务费收费标准的通知》（建发改价〔2024〕4 号）、《关于建始县国有资本投资运营有限公司运营管理的停车场机动车停放服务收费标准的通知》（建发改价〔2021〕4 号）文件说明，本项目运营单位建始县国有资本投资运营有限公司拥有本项目停车位收费经营权。

关于建始县国有资本投资运营有限公司运营管理的停车场机动车停放服务收费标准的通　知

建始县国有资本投资运营有限公司：

根据《中华人民共和国价格法》、《政府制定价格行为规则》及《省物价局关于印发<湖北省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（鄂价工服[2016]151号）等有关规定，通过成本监审和集体审议等程序，经县人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、收费范围

县国有资本投资运营有限公司运营管理的停车场

二、收费主体

三、收费标准

车辆停放30分钟以内免费，30分钟至2小时以内（含2小时，不足2小时按2小时计收）中小型车辆5元，大型车辆7元；2小时以后每1小时加收(不足1小时按1小时计算)中小型车辆3元，大型车辆4元；每天累计计时最高收费标准（超过24小时后另按上述标准计时收费）中小型车辆20元，大型车辆30元。

月卡：单个停车场包月中小型车辆120元/月，大型车辆150元/月；年卡：单个停车场中小型车辆1200元/年，大型车辆1500元/年；多个停车场（全城通卡）中小型车辆1800元/年，因部分停车场限高，大型车辆不予办理此类年卡。

根据《2024 中国智慧停车行业大数据报告》《停车位经营权行业与市场宏观分析》等行业分析报告，我国超过 90%的城市车位使用率低于 60%。基于谨慎性预测，本项目停车位使用率按 55%估算。单价按照 2.5 元/个·h，日停车时长 6 小时，年计算天数 340 天。

经计算，运营期内临停停车场收入共计 6382.78 万元。

2）月租停车场收入

本项目建设生态停车位 350 个，考虑月租模式。

根据《建始县发展和改革局关于优化小型汽车停放服务费收费标准的通知》（建发改价〔2024〕4 号）、《关于建始县国有资本投资运营有限公司运营管理的停车场机动车停放服务收费标准的通知》（建发改价〔2021〕4 号）文件说明，本项目运营单位建始县国有资本投资运营有限公司拥有本项目停车位收费经营权。

关于建始县国有资本投资运营有限公司运营管理的停车场机动车停放服务收费标准的通　知

建始县国有资本投资运营有限公司：

根据《中华人民共和国价格法》、《政府制定价格行为规则》及《省物价局关于印发<湖北省机动车停放服务收费管理办法>的通知》（鄂价工服[2016]151号）等有关规定，通过成本监审和集体审议等程序，经县人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、收费范围

县国有资本投资运营有限公司运营管理的停车场

二、收费主体

三、收费标准

车辆停放30分钟以内免费，30分钟至2小时以内（含2小时，不足2小时按2小时计收）中小型车辆5元，大型车辆7元；2小时以后每1小时加收（不足1小时按1小时计算）中小型车辆3元，大型车辆4元；每天累计计时最高收费标准（超过24小时后另按上述标准计时收费）中小型车辆20元，大型车辆30元。

月卡：单个停车场包月中小型车辆120元/月，大型车辆150元/月；年卡：单个停车场中小型车辆1200元/年，大型车辆1500元/年；多个停车场（全城通卡）中小型车辆1800元/年，因部分停车场限高，大型车辆不予办理此类年卡。

根据《2024 中国智慧停车行业大数据报告》《停车位经营权行业与市场宏观分析》等行业分析报告，我国超过 90%的城市车位使用率低于 60%。基于谨慎性预测，本项目停车位使用率按 55%估算。单价按照 120 元/月，年租赁 10 个月。

经计算，运营期内月租停车场收入共计 641.03 万元。

综上，运营期内停车场收入共计 7023.81 万元。

（4）充电桩充电服务收入

直流充电桩数量：100 个，功率 120KW。

根据《恩施州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（州发改价格〔2018〕15 号），电费由国家电网收取，本项目收取充电桩服务费按 0.5 元/千瓦时(含税)价测算。一年按照 340 天测算。

根据中规智库《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》全国直流充电桩平均单次充电时长为 46 分钟，单日循环次数 4.1 次，合计约 3.1 小时，按照未来的发展，单日循环次数成长趋势。基于谨慎性预测，本项目运营期内不考虑循环次数和运营期增长率，统一按照 6 小时计取，本项目安装直流充电桩 120kw，每小时充电 120 度。基于谨慎性预测，本项目充电桩使用率按 55%估算。

经计算，运营期内充电桩充电服务收入共计 18681.30 万元。

州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知

州发改价格〔2018〕15号

各县市发改局（物价局），国网恩施供电公司：

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)、《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，现将我州电动汽车充电服务收费有关事项通知如下：

一、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。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前暂免收基本电费；对居民家庭住宅、居民住宅小区执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，其上限标准为0.59元/千瓦时（含税）。

本指导价格不得上浮，下浮不限；电动汽车充电设施经营者可在上限标准内确定具体价格。提供慢充充电服务的，在上限标准内按电动汽车充电设施经营者确定的具体价格的75%收取。

四、县市价格主管部门、电动汽车充电设施经营者要做好价格政策宣传、明码标价等工作。

五、自2018年3月1日起执行。

六、未尽事宜按现行合法有效的规定执行。

恩施州发展和改革委员会

2018年2月7日

（5）广告牌收入

项目路灯广告灯箱200个，全部用于租赁。路灯广告灯箱的租赁价格受到多种因素的影响，如灯箱的大小、位置、质量、市场需求等。同类项目路灯月租价格在37元/个/月-45元/个/月。鉴于老旧小区常住人口较多，广告投放效益较好，综合考虑拟定本项目租金为40元/个/月。

江苏瑞杰项目管理顾问有限公司受灌南县城投广告传媒有限公司委托，就灌南县新东路、新莞路灯杆灯箱广告位对外招租，现欢迎符合条件的承租商参加竞标。

一、项目概况与招标条件

(1) 规模：本项目共设3个标段

标段编号	标段名称	灯杆数量（个）	灯箱数量（个）	租赁最低限价	保证金	备注
01	新东路东侧灯箱广告位对外招租项目	74	148	8万元/年	1200元	
02	新东路西侧灯箱广告位对外招租项目	69	138	7万元/年	1200元	
03	新莞路灯箱广告位对外招租项目	55	110	5万元/年	1200元	

经计算，运营期内广告牌收入共计247.12万元。

（6）综合管廊收入

综合管廊收入一般包括入廊费和日常维护费。入廊费主要考虑各管线在不进入管廊情况下的单独敷设成本(含道路占用挖掘费，不含管材购置及安装费用)，主要用于弥补管廊的建设成本。日常维护费主要考虑城市地下综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造等正常成本。本项目拟建设电力管道12300.4米，通信管道12300.4米。

根据《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2025〕1号）（https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/gfwj/wj/202505/t20250513_5647621.shtml）：城市地下综合管廊有偿使用收费按照《国家发展改革委 住房城乡建设部关于做好城市地下综合管廊收费有关工作的通知》（发改价格〔2023〕1731号）管理。

省发改委关于印发《湖北省定价目录》的通知

十、城市地下综合管廊有偿使用收费按照《国家发展改革委　住房城乡建设部关于做好城市地下综合管廊收费有关工作的通知》（发改价格〔2023〕1731号）管理。

根据《国家发展改革委　住房城乡建设部关于做好城市地下综合管廊收费有关工作的通知》（发改价格〔2023〕1731号）：管廊使用费按照覆盖部分建设成本和全部运维成本的原则协商确定。入廊管

线单位分摊的建设成本按照不低于管廊全生命周期内的管线直埋敷设成本，并考虑管廊公益属性、管线单位承受能力等因素确定。起步阶段入廊管线单位合计分摊的建设成本比例可按照管廊建设总成本的20%-50%把握，有条件的地方分摊比例可以更高一些，今后各地应结合本地实际逐步提高分摊比例。不同管线分摊建设成本的具体比例可参照管线单位经营情况、管廊空间占比等协商确定。

考虑本项目地域、建设成本、管廊公益属性、管线单位承受能力等因素，按照管廊建设总成本20%计算入廊费（一次性收取），日常维护费（逐年收取）参照工程概算指标的5%计算。

经计算，运营期内综合管廊收入共计6529.80万元。

综上，运营期内，运营收入共计38496.67万元。

国家发展和改革委员会
住房和城乡建设部 文件

发改价格〔2023〕1731号

国家发展改革委 住房城乡建设部关于做好城市地下综合管廊收费有关工作的通知

各省、自治区、直辖市发展改革委、住房城乡建设厅（住建委、城管委）：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推进城市地下综合管廊建设，提升管廊利用效率，提高城市综合承载能力和发展质量，现就做好城市地下综合管廊收费工作通知如下。

一、完善管廊收费方式。城市地下综合管廊实行有偿使用，管廊使用费（含入廊费、日常维护费）由管廊单位与入廊管线单位协商确定。经协商确实无法达成一致意见的，由城市价格主管

部门会同管廊行业主管部门协调确定。地方认为确有必要的，可对管廊使用费实行政府定价或政府指导价管理，并按程序纳入地方定价目录。

二、建立管廊建设运维成本合理分担机制。管廊使用费按照覆盖部分建设成本和全部运维成本的原则协商确定。入廊管线单位分摊的建设成本按照不低于管廊全生命周期内的管线直埋敷设成本，并考虑管廊公益属性、管线单位承受能力等因素确定。起步阶段入廊管线单位合计分摊的建设成本比例可按照管廊建设总成本的20%~50%把握，有条件的地方分摊比例可以更高一些，今后各地应结合本地实际逐步提高分摊比例。不同管线分摊建设成本的具体比例可参照管线单位经营情况、管廊空间占比等协商确定。管廊运维成本按舱分摊，一舱多线的原则上由舱内各入廊管线单位平均分摊，也可参考各管线使用管廊空间的比例进行分摊。

附件　　工程项目投资概算表

工程名称：建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）　　单位：万元

序号	工程项目或费用名称	工程费用	其他费用	合计	主要经济指标			占总投资比例（%）
					数量	单位	指标	
1	工程费用	24370.07		24370.07				85.92%
1.1	配套基础设施建设	21312.89		21312.89				75.14%
1.1.1	改造道路	1663.21		1663.21	9660	m	1721.75 元/m	5.86%
1.1.2	交安设施	167.13		167.13	9660	m	173.01 元/m	0.59%
1.1.3	给水工程	2480.53		2480.53	13041	m	1902.10 元/m	8.75%
1.1.4	污水工程	4912.46		4912.46	12327	m	3985.12 元/m	17.32%
1.1.5	雨水工程	3843.68		3843.68	12327	m	3118.10 元/m	13.55%
1.1.6	消防工程	222.83		222.83	9660	m	230.67 元/m	0.79%
1.1.7	照明工程	60.20		60.20	660	盏	912.12 元/盏	0.21%
1.1.8	电力工程	4227.65		4227.65	12300	m	3437.11 元/m	14.91%
1.1.9	通信工程	73.37		73.37	12300	m	59.65 元/m	0.26%
1.1.10	小区道路修缮	1460.08		1460.08	30216	m²	483.21 元/m²	5.15%
1.1.11	停车设施	2201.75		2201.75	42435	m²	518.85 元/m²	7.76%
1.2	社区邻里服务中心	1741.32		1741.32				6.14%

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

收入类别	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
营业收入（含税）	1185.50	1313.32	1325.50	1339.67	1351.98	1351.98	1354.08	1354.08	1354.08	1356.28
营业收入（不含税）	1082.16	1183.02	1194.19	1207.19	1218.48	1218.48	1220.41	1220.41	1220.41	1222.43
不动产租赁等运营负荷	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车位、充电桩使用率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
通信管廊使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增长率	1.00	1.00	1.00	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03
社区邻里服务中心租赁收入	39.38	168.75	180.00	193.16	204.53	204.53	206.55	206.55	206.55	208.66
租赁面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
出租价格（元/m2·月）	25.00	25.00	25.00	25.25	25.25	25.25	25.50	25.50	25.50	25.76
物业费收入	1.58	6.75	7.20	7.65	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10
服务面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
平均价格（元/m2·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车场收入	63.28	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11
月租停车场收入	5.78	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10
停车位数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
单价（元/个·月）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
年计算月数（月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
临停停车场收入	57.50	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01
停车位数量（个）	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00
停车时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/个·h）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
充电桩充电服务收入	168.30	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20
数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
每日充电时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
充电功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
服务费（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
广告牌收入	1.68	7.20	7.68	8.24	8.73	8.73	8.81	8.81	8.81	8.90
智慧路灯带 LED 广告牌数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
平均价格（元/个·月）	40.00	40.00	40.00	40.40	40.40	40.40	40.80	40.80	40.80	41.21
综合管廊收入	911.28	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31
通信管廊收入	23.47	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40
孔数（孔）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
入廊费（一次性）（万元）	14.67									
日常维护费(万元)	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98
电力管廊收入	887.8	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40
入廊费（一次性）（万元）	845.53									
日常维护费(万元)	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86

（续表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
营业收入（含税）	1356.28	1356.28	1358.47	1358.47	1358.47	1360.67	1360.67	1360.67	1362.86	1362.86
营业收入（不含税）	1222.43	1222.43	1224.44	1224.44	1224.44	1226.46	1226.46	1226.46	1228.46	1228.46
不动产租赁等运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车位、充电桩使用率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
通信管廊使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增长率	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06
社区邻里服务中心租赁收入	208.66	208.66	210.76	210.76	210.76	212.87	212.87	212.87	214.97	214.97
租赁面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
出租价格（元/m2·月）	25.76	25.76	26.02	26.02	26.02	26.28	26.28	26.28	26.54	26.54
物业费收入	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10
服务面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
平均价格（元/m2·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车场收入	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11
月租停车场收入	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10
停车位数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
单价（元/个·月）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
年计算月数（月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
临停停车场收入	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01
停车位数量（个）	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00
停车时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/个·h）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
充电桩充电服务收入	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20
数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
每日充电时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
充电功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
服务费（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
广告牌收入	8.90	8.90	8.99	8.99	8.99	9.08	9.08	9.08	9.17	9.17
智慧路灯带 LED 广告牌数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
平均价格（元/个·月）	41.21	41.21	41.62	41.62	41.62	42.04	42.04	42.04	42.46	42.46
综合管廊收入	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31
通信管廊收入	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40
孔数（孔）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
入廊费（一次性）（万元）										
日常维护费(万元)	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98
电力管廊收入	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40
入廊费（一次性）（万元）										
日常维护费(万元)	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86

（续表）

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
营业收入（含税）	1362.86	1365.06	1365.06	1365.06	1367.34	1367.34	1367.34	1369.62	684.82	38496.67
营业收入（不含税）	1228.46	1230.48	1230.48	1230.48	1232.57	1232.57	1232.57	1234.67	617.35	34711.29
不动产租赁等运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	25.60
停车位、充电桩使用率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	15.95
通信管廊使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	23.20
增长率	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	30.29

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
社区邻里服务中心租赁收入	214.97	217.08	217.08	217.08	219.27	219.27	219.27	221.45	110.73	5793.01
租赁面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	
出租价格（元/m2·月）	26.54	26.80	26.80	26.80	27.07	27.07	27.07	27.34	27.34	
物业费收入	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	4.05	221.63
服务面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	
平均价格（元/m2·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
停车场收入	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	126.56	7023.81
月租停车场收入	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	11.55	641.03
停车位数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
单价（元/个·月）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
年计算月数（月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
临停停车场收入	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	115.01	6382.78
停车位数量（个）	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	
停车时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
单价（元/个·h）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	
充电桩充电服务收入	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	336.60	18681.30
数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
每日充电时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
充电功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
服务费（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	
广告牌收入	9.17	9.26	9.26	9.26	9.35	9.35	9.35	9.45	4.73	247.12
智慧路灯带 LED 广告牌数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
平均价格（元/个·月）	42.46	42.89	42.89	42.89	43.31	43.31	43.31	43.75	43.75	
综合管廊收入	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	102.15	6529.80
通信管廊收入	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	17.59	
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	
孔数（孔）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
入廊费（一次性）（万元）										
日常维护费(万元)	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	
电力管廊收入	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	84.6	
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	
入廊费（一次性）（万元）										
日常维护费(万元)	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	

2.项目成本估算

本项目债券存续期内运营成本共计5881.93万元，其中人员工资及福利费用为2377.32万元，外购燃料及动力费用为518.09万元，修理费用为731.77万元，充电桩更新费用1720.00万元，管理及其他费用534.75万元。具体测算如下：

1.人员工资及福利费

根据《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），省人民政府决定从2024年2月1日起调整全省最低工资标准。全日制就业劳动者月最低工资标准按区域划分为三档，依次为2210元、1950元、1800元（各档标准及适用区域附后）。非全日制就业劳动者的小时最低工资标准依次为22元、19.5元、18元（各档标准及适用区域附后）。

湖北省分区域最低工资标准

最低工资标准	适用范围
2210 元/月 22 元/小时	武汉市区、襄城区、樊城区、西陵区、伍家岗区。
1950 元/月 19.5 元/小时	大冶市、黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区、茅箭区、张湾区、枣阳市、老河口市、襄州区、宜都市、枝江市、夷陵区、点军区、猇亭区、荆州区、沙市区、东宝区、掇刀区、汉川市、应城市。
1800 元/月 18 元/小时	阳新县、丹江口市、郧西县、竹山县、竹溪县、房县、郧阳区、宜城市、南漳县、保康县、谷城县、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市、沙洋县、京山市、钟祥市、鄂城区、华容区、梁子湖区、孝南区、云梦县、安陆市、大悟县、孝昌县、黄州区、团风县、红安县、麻城市、罗田县、英山县、浠水县、蕲春县、武穴市、黄梅县、咸安区、嘉鱼县、赤壁市、通城县、崇阳县、通山县、随县、广水市、曾都区、恩施市、利川市、建始县、巴东县、宣恩县、咸丰县、来凤县、鹤峰县、仙桃市、天门市、潜江市、神农架林区。

本项目人员工资及福利费包括职工工资、资金、津贴和补贴以及职工福利费。根据项目需要，本项目管理人员 2 人，年薪平均 5 万，其他人员 18 人，年薪 4 万。成本单价平均每 3 年上涨 1%。

由此测算，运营期内人员工资及福利费为 2377.32 万元。

2.外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为水费和电费。根据本项目可研报告，不考虑租赁用水用电，本项目预计年耗水量3.63万t，年耗电量9.11万kW.h。根据恩施市供水价格，非居民生活用水按3.62元/立方米收费。根据湖北省发改委关于《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），本项目电费参照工商业及其他用电收费单价0.6067元/kWh计算。

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

二、工商业及其他用电	单一制	0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制		0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25

恩施市自来水价格

2016年05月22日 来源：恩施市自来水公司

恩施市水费价格标准明细表

类 别		价格	代收污水处理费（已开征地区）	合 计
三类	居民生活用水	2.00元/吨	0.80元/吨	2.80元/吨
	非居民生活用水	2.82元/吨	0.80元/吨	3.62元/吨
	特种用水	3.80元/吨	0.80元/吨	4.60元/吨
温馨提示： 1、新水价执行时间：2012年6月20日。 2、每月20号前缴清上月水费，逾期未缴者将依法按1‰每日收取违约金。 3、超过两个月未缴费者，将停止供水。				

经计算，运营期内外购燃料及动力费共计为518.09万元。

3.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的一定百分数估算。本项目年修理费按项目固定资产原值 26374.75 万元的 0.1%估算。经计算，运营期内修理费共计 731.77 万元。

4.充电桩更新费用

一般充电桩的使用寿命为 5-10 年左右，本项目按照第 5-12 年、第 17-24 年逐年更换充电桩，一共 100 个充电桩，按照投资估算充电柱更新费用为 1720.00 万元。

5.管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等”。为了简化费用，项目评价中可将其他管理费用按照前四项（人员工资及福利费用、外购燃料及动力费用、修理费用、充电桩更新费用）成本之和 10%计取。经计算，运营期内管理及其他费用共计 534.75 万元

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

成本类别	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
经营成本（含税）合计	34.94	139.74	139.74	140.65	140.65	140.65	141.55	378.05	378.05	378.95
经营成本(不含税）合计	33.79	135.12	135.12	136.03	136.03	136.03	136.92	347.47	347.47	348.37
增长率	1.00	1.00	1.00	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03
人员工资及福利费	20.50	82.00	82.00	82.82	82.82	82.82	83.64	83.64	83.64	84.46
管理人员	2.50	10.00	10.00	10.10	10.10	10.10	10.20	10.20	10.20	10.30
数量（人）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
单价（万元/人•年）	5.00	5.00	5.00	5.05	5.05	5.05	5.10	5.10	5.10	5.15
其他人员	18.00	72.00	72.00	72.72	72.72	72.72	73.44	73.44	73.44	74.16
数量（人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
单价（万元/人•年）	4.00	4.00	4.00	4.04	4.04	4.04	4.08	4.08	4.08	4.12
外购燃料及动力费	4.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67
水费	3.29	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14
数量（万立方米）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
单价（元/立方米）	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62
电费	1.38	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53

成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
数量（万 kW.h）	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11
单价（元/kW•h）	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067
修理费	6.59	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37
固定资产原值（万元）	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75
费率（%）	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
充电桩更新费用					110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
管理及其他费用	3.18	12.70	12.70	12.79	12.79	12.79	12.87	34.37	34.37	34.45
数量（万元）	31.76	127.04	127.04	127.86	127.86	127.86	128.68	343.68	343.68	344.50
费率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

（续表）

成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
经营成本（含税）合计	378.95	142.45	143.35	143.35	143.35	144.28	144.28	144.28	381.88	381.88
经营成本(不含税）合计	348.37	137.82	138.71	138.71	138.71	139.64	139.64	139.64	351.28	351.28
增长率	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06
人员工资及福利费	84.46	84.46	85.28	85.28	85.28	86.12	86.12	86.12	87.12	87.12
管理人员	10.30	10.30	10.40	10.40	10.40	10.52	10.52	10.52	10.62	10.62
数量（人）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
单价（万元/人•年）	5.15	5.15	5.20	5.20	5.20	5.26	5.26	5.26	5.31	5.31
其他人员	74.16	74.16	74.88	74.88	74.88	75.60	75.60	75.60	76.50	76.50

成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
数量（人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
单价（万元/人•年）	4.12	4.12	4.16	4.16	4.16	4.20	4.20	4.20	4.25	4.25
外购燃料及动力费	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67
水费	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14
数量（万立方米）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
单价（元/立方米）	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62
电费	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53
数量（万 kW.h）	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11
单价（元/kW•h）	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067
修理费	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37
固定资产原值（万元）	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75
费率（%）	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
充电桩更新费用	110.00	90.00					110.00	110.00	110.00	110.00
管理及其他费用	34.45	12.95	13.03	13.03	13.03	13.12	13.12	13.12	34.72	34.72
数量（万元）	344.50	129.50	130.32	130.32	130.32	131.16	131.16	131.16	347.16	347.16
费率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

（续表）

成本类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
经营成本（含税）合计	381.88	382.78	146.28	146.28	147.18	147.18	147.18	148.10	74.05	5881.93

成本类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
经营成本(不含税）合计	351.28	352.18	141.63	141.63	142.52	142.52	142.52	143.44	71.72	5545.59
增长率	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	
人员工资及福利费	87.12	87.94	87.94	87.94	88.76	88.76	88.76	89.60	44.80	2377.32
管理人员	10.62	10.72	10.72	10.72	10.82	10.82	10.82	10.94	5.47	289.95
数量（人）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
单价（万元/人•年）	5.31	5.36	5.36	5.36	5.41	5.41	5.41	5.47	5.47	
其他人员	76.50	77.22	77.22	77.22	77.94	77.94	77.94	78.66	39.33	2087.37
数量（人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	
单价（万元/人•年）	4.25	4.29	4.29	4.29	4.33	4.33	4.33	4.37	4.37	
外购燃料及动力费	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	9.33	518.09
水费	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	6.57	364.64
数量（万立方米）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	
单价（元/立方米）	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	
电费	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	2.76	153.45
数量（万 kW.h）	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	
单价（元/kW•h）	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	
修理费	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	13.19	731.77
固定资产原值（万元）	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	
费率（%）	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	

成本类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
充电桩更新费用	110.00	110.00	110.00	90.00						1720.00
管理及其他费用	34.72	34.80	13.30	13.30	13.38	13.38	13.38	13.46	6.73	534.75
数量（万元）	347.16	347.98	132.98	132.98	133.80	133.80	133.80	134.64	67.32	
费率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	

3.项目税费估算

债券存续期内税费合计预计 4132.10 万元，其中增值税 1408.92 万元，附加税 140.84 万元，房产税 620.68 万元，企业所得税 1961.66 万元。

1.增值税：

（1）增值税销项税率：不动产租赁、物业服务、广告牌、通信管廊（9%）、停车费（9%）充电桩服务费（13%）。

（2）增值税进项税率：电费（13%）、水费（9%）、修理费（9%）、充电桩更新费用（13%）、管理及其他费用（6%）。

2.附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的 5%、3%、2%。

3.房产税：房产税税率 12%。

4.企业所得税：企业所得税率为 25%。

项目预期税费测算表

单位：人民币万元

税费种类	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
销项税	103.34	130.30	131.31	132.48	133.50	133.50	133.67	133.67	133.67	133.85
进项税	1.15	4.62	4.62	4.62	17.90	17.90	17.90	17.90	17.90	17.91
抵扣固定资产进项税	102.19	125.68	126.69	127.86	115.60	115.60	115.77	115.77	115.77	115.94
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税	4.22	18.08	19.29	20.70	21.91	21.91	22.13	22.13	22.13	22.36
企业所得税	184.10	33.72	36.21	38.88	14.47	14.47	14.67	14.67	14.67	14.89
小计	188.32	51.80	55.50	59.58	36.38	36.38	36.80	36.80	36.80	37.25

（续表）

税费种类	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
销项税	133.85	133.85	134.03	134.03	134.03	134.21	134.21	134.21	134.40	134.40
进项税	17.91	15.49	4.64	4.64	4.64	4.64	17.92	17.92	17.92	17.92
抵扣固定资产进项税	115.94	118.36	129.39	129.39	129.39	129.57	111.23	-	-	-
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	5.06	116.29	116.48	116.48
附加税	-	-	-	-	-	-	0.50	11.63	11.64	11.64
房产税	22.36	22.36	22.58	22.58	22.58	22.81	22.81	22.81	23.03	23.03
企业所得税	37.17	46.26	72.72	76.92	81.12	85.54	62.68	64.10	68.47	72.67

税费种类	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
小计	59.53	68.62	95.30	99.50	103.70	108.35	91.05	214.83	219.62	223.82

（续表）

税费种类	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
销项税	134.40	134.58	134.58	134.58	134.77	134.77	134.77	134.95	67.47	3785.38
进项税	17.92	17.93	17.93	15.51	4.66	4.66	4.66	4.66	2.33	336.32
抵扣固定资产进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2040.14
应缴增值税	116.48	116.65	116.65	119.07	130.11	130.11	130.11	130.29	65.14	1408.92
附加税	11.64	11.66	11.66	11.90	13.01	13.01	13.01	13.03	6.51	140.84
房产税	23.03	23.26	23.26	23.26	23.49	23.49	23.49	23.73	11.86	620.68
企业所得税	76.87	81.29	85.49	94.52	120.72	124.92	129.12	133.55	66.78	1961.66
小计	228.02	232.86	237.06	248.75	287.33	291.53	295.73	300.60	150.29	4132.10

4.项目财务费用估算

项目拟申请专项债券15000.00万元，发行期限为30年。根据目前市场行情，基于谨慎考虑，债券预测利率债券预测利率以2025年湖北省政府专项债券（三十二期）30年发行期限的2.04%上浮20个bp计算，即2.24%计算。债券存续期内每半年付息一次。债券存续期内第1年-第10年，每年只偿还利息；第11年-第30年，每年等额偿还发行金额的5%及利息。截止债券存续期结束，累计产生债券利息6888.00万元，本息合计21888.00万元。

表4-4项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	-	15000.00	-	15000.00		-
2026	15000.00		-	15000.00	336.00	336.00
2027	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2028	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2029	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2030	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2031	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2032	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2033	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2034	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2035	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2036	15000.00	-	750.00	14250.00	336.00	1086.00
2037	14250.00	-	750.00	13500.00	319.20	1069.20
2038	13500.00	-	750.00	12750.00	302.40	1052.40
2039	12750.00	-	750.00	12000.00	285.60	1035.60
2040	12000.00	-	750.00	11250.00	268.80	1018.80
2041	11250.00	-	750.00	10500.00	252.00	1002.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2042	10500.00	-	750.00	9750.00	235.20	985.20
2043	9750.00	-	750.00	9000.00	218.40	968.40
2044	9000.00	-	750.00	8250.00	201.60	951.60
2045	8250.00	-	750.00	7500.00	184.80	934.80
2046	7500.00	-	750.00	6750.00	168.00	918.00
2047	6750.00	-	750.00	6000.00	151.20	901.20
2048	6000.00	-	750.00	5250.00	134.40	884.40
2049	5250.00	-	750.00	4500.00	117.60	867.60
2050	4500.00	-	750.00	3750.00	100.80	850.80
2051	3750.00	-	750.00	3000.00	84.00	834.00
2052	3000.00	-	750.00	2250.00	67.20	817.20
2053	2250.00	-	750.00	1500.00	50.40	800.40
2054	1500.00	-	750.00	750.00	33.60	783.60
2055	750.00	-	750.00	-	16.80	766.80
合计		15000.00	15000.00		6888.00	21888.00

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

现金流量测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	-	-	1185.50	1313.32	1325.50	1339.67	1351.98	1351.98	1354.08	1354.08	1354.08
运营成本费用支付的现金	-	-	34.94	139.74	139.74	140.65	261.65	261.65	262.55	262.55	262.55
经营活动支付税费	-	-	188.32	51.80	55.50	59.58	36.38	36.38	36.80	36.80	36.80
经营活动现金净流量	-	-	962.24	1121.78	1130.26	1139.44	1053.95	1053.95	1054.73	1054.73	1054.73
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	17667.98	6371.45	3856.46	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	17667.98	6371.45	3856.46	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	2682.98	6707.45	4024.46	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	15000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	-	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
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											

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
支付债券发行费用	15.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	17667.98	6371.45	3688.46	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、本年现金净流量	-	-	794.24	785.78	794.26	803.44	717.95	717.95	718.73	718.73	718.73
五、累计现金净流量	-	-	794.24	1580.02	2374.28	3177.72	3895.67	4613.62	5332.35	6051.08	6769.81

（续表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	1356.28	1356.28	1356.28	1358.47	1358.47	1358.47	1360.67	1360.67	1360.67	1362.86	1362.86
运营成本费用支付的现金	263.45	263.45	241.45	143.35	143.35	143.35	144.28	265.28	265.28	266.38	266.38
经营活动支付税费	37.25	59.53	68.62	95.30	99.50	103.70	108.35	91.05	214.83	219.62	223.82
经营活动现金净流量	1055.58	1033.30	1046.21	1119.82	1115.62	1111.42	1108.04	1004.34	880.56	876.86	872.66
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金											

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
偿还债券本金支付的现金	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
偿还债券利息支付的现金	336.00	319.20	302.40	285.60	268.80	252.00	235.20	218.40	201.60	184.80	168.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	-1086.00	-1069.20	-1052.40	-1035.60	-1018.80	-1002.00	-985.20	-968.40	-951.60	-934.80	-918.00
四、本年现金净流量	-30.42	-35.90	-6.19	84.22	96.82	109.42	122.84	35.94	-71.04	-57.94	-45.34
五、累计现金净流量	6739.39	6703.49	6697.30	6781.52	6878.34	6987.76	7110.60	7146.54	7075.50	7017.56	6972.22

（续表）

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、经营活动现金流量										
运营收入收到的现金	1362.86	1365.06	1365.06	1365.06	1367.34	1367.34	1367.34	1369.62	684.82	38496.67
运营成本费用支付的现金	266.38	267.28	267.28	245.28	147.18	147.18	147.18	148.10	74.05	5881.93
经营活动支付税费	228.02	232.86	237.06	248.75	287.33	291.53	295.73	300.60	150.29	4132.10
经营活动现金净流量	868.46	864.92	860.72	871.03	932.83	928.63	924.43	920.92	460.48	28482.64
二、投资活动现金流量										-
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27895.89

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27895.89
三、筹资活动现金流量										-
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13414.89
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15000.00
市场化融资收到的现金										-
偿还债券本金支付的现金	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	15000.00
偿还债券利息支付的现金	151.20	134.40	117.60	100.80	84.00	67.20	50.40	33.60	16.80	6888.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.00
筹资活动现金净流量	-901.20	-884.40	-867.60	-850.80	-834.00	-817.20	-800.40	-783.60	-766.80	6511.89
四、本年现金净流量	-32.74	-19.48	-6.88	20.23	98.83	111.43	124.03	137.32	-306.32	7098.64
五、累计现金净流量	6939.48	6920.00	6913.12	6933.35	7032.18	7143.61	7267.64	7404.96	7098.64	

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	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率	备注
建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）	7098.64	21888.00	15000.00	1.32	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
28482.64	21888.00	/	1.30	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、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，当项目收益、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，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。

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	**25634.38**	**27058.51**	**28482.64**	**29906.77**	**31330.90**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43
债券利率变动	**2.02%**	**2.13%**	**2.24%**	**2.35%**	**2.46%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.32	1.30	1.28	1.26

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

1.基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以社区邻里服务中心租赁收入、物业费收入、停车场收入、充电桩充电服务收入、广告牌收入、综合管廊收入作为还本付息的资金来源，实施方案中收入测算具有一定依据，测算对应本项目建设内容且计算合理；项目成本包括人员工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、充电桩更新费用、管理及其他费用，成本测算都有一定依据，计算合理，满足要求；项目现金流预测是在收入、成本、税金等合理测算基础上预测，累计净现金流没有出现负值，且仍有结余。

2.经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 28482.64 万元，累计需要偿还本金 15000.00 万元，债券利息 6888.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 ，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

3.实施方案中针对项目收入变动、政策、利率及建筑工程等主要风险进行分析，风险分析较为全面，最终得出项目风险程度都较小且制定了相应措施，因此本项目风险等级较低，对应风险控制能力较强。

4.综上所述，本次评价的建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，项目建设风险较小且制定相应风险应对措施，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.30 ，资金可以平衡，综上所述建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）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，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，可以达到财政部相关规定。

附表 1：项目投资估算明细表

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

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	建始县老旧小区改造配套基础设施建设项目（三期）						
一	工程费用	24370.07	9370.07	-	15000.00	-	-
1	配套基础设施建设	21312.89	9370.07		11942.82		
	改造道路	1663.21			1663.21		
	交安设施	167.13			167.13		
	给水工程	2480.53	229.96		2250.57		
	污水工程	4912.46	4912.46				
	雨水工程	3843.68			3843.68		
	消防工程	222.83			222.83		
	照明工程	60.20			60.20		
	电力工程	4227.65	4227.65				
	通信工程	73.37			73.37		
	小区道路修缮	1460.08			1460.08		
	停车设施	2201.75			2201.75		
2	社区邻里服务中心	1741.32			1741.32		
	配套社区便民服务中心	470.00			470.00		
	生态停车位	149.32			149.32		
	充电桩	860.00			860.00		
	路边停车位进行提升改造	86.00			86.00		
	智慧路灯带 LED 广告牌	176.00			176.00		
3	人行天桥	1315.86			1315.86		

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			
	广润路路口天桥	777.99			777.99		
	华龙大门路口天桥	537.87			537.87		
二	工程建设其他费用	2197.44	2197.44				
1	建设项目管理费	283.70	283.70				
2	工程监理费	392.86	392.86				
3	建设项目前期工作咨询费	63.63	63.63				
4	工程设计费	605.93	605.93				
5	工程勘察费	194.96	194.96				
6	工程招标代理服务费	30.19	30.19				
7	环境影响咨询服务费	25.00	25.00				
8	工程量清单编制或审核	27.44	27.44				
9	全过程工程造价控制	105.98	105.98				
10	工程勘察文件审查费	5.62	5.62				
11	施工图设计审查费	13.74	13.74				
12	场地准备及临时设施费	121.85	121.85				
13	工程保险费	73.11	73.11				
14	劳动安全卫生评审费	48.74	48.74				
15	社会稳定风险评估费	15.75	15.75				
16	地质灾害危险性评估费	5.00	5.00				
17	工程质量检测费	170.59	170.59				
18	水土保持补偿费	7.50	7.50				
19	放线定位、验线费	5.85	5.85				
三	预备费用	1328.38	1328.38				

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			
四	静态总投资	27895.89	12895.89	-	15000.00	-	-
五	建设期利息	504.00	504.00				
六	债券发行兑付费用	15.00	15.00				
七	合计	28414.89	13414.89	-	15000.00	-	-

附表 2：专项债券还本付息情况表

专项债券还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	-	15000.00	-	15000.00		-
2026	15000.00		-	15000.00	336.00	336.00
2027	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2028	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2029	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2030	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2031	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2032	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2033	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2034	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2035	15000.00	-		15000.00	336.00	336.00
2036	15000.00	-	750.00	14250.00	336.00	1086.00
2037	14250.00	-	750.00	13500.00	319.20	1069.20
2038	13500.00	-	750.00	12750.00	302.40	1052.40
2039	12750.00	-	750.00	12000.00	285.60	1035.60
2040	12000.00	-	750.00	11250.00	268.80	1018.80
2041	11250.00	-	750.00	10500.00	252.00	1002.00
2042	10500.00	-	750.00	9750.00	235.20	985.20
2043	9750.00	-	750.00	9000.00	218.40	968.40
2044	9000.00	-	750.00	8250.00	201.60	951.60
2045	8250.00	-	750.00	7500.00	184.80	934.80
2046	7500.00	-	750.00	6750.00	168.00	918.00
2047	6750.00	-	750.00	6000.00	151.20	901.20
2048	6000.00	-	750.00	5250.00	134.40	884.40
2049	5250.00	-	750.00	4500.00	117.60	867.60
2050	4500.00	-	750.00	3750.00	100.80	850.80
2051	3750.00	-	750.00	3000.00	84.00	834.00
2052	3000.00	-	750.00	2250.00	67.20	817.20

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2053	2250.00	-	750.00	1500.00	50.40	800.40
2054	1500.00	-	750.00	750.00	33.60	783.60
2055	750.00	-	750.00	-	16.80	766.80
合计		15000.00	15000.00		6888.00	21888.00

附表 3：项目预期收入测算表

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入（含税）	1185.50	1313.32	1325.50	1339.67	1351.98	1351.98	1354.08	1354.08	1354.08	1356.28
营业收入（不含税）	1082.16	1183.02	1194.19	1207.19	1218.48	1218.48	1220.41	1220.41	1220.41	1222.43
不动产租赁等运营负荷	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车位、充电桩使用率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
通信管廊使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增长率	1.00	1.00	1.00	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03
社区邻里服务中心租赁收入	39.38	168.75	180.00	193.16	204.53	204.53	206.55	206.55	206.55	208.66
租赁面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
出租价格（元/m2·月）	25.00	25.00	25.00	25.25	25.25	25.25	25.50	25.50	25.50	25.76
物业费收入	1.58	6.75	7.20	7.65	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10
服务面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
平均价格（元/m2·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车场收入	63.28	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11
月租停车场收入	5.78	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
停车位数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
单价（元/个·月）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
年计算月数（月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
临停停车场收入	57.50	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01
停车位数量（个）	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00
停车时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/个·h）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
充电桩充电服务收入	168.30	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20
数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
每日充电时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
充电功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
服务费（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
广告牌收入	1.68	7.20	7.68	8.24	8.73	8.73	8.81	8.81	8.81	8.90
智慧路灯带 LED 广告牌数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
平均价格（元/个·月）	40.00	40.00	40.00	40.40	40.40	40.40	40.80	40.80	40.80	41.21
综合管廊收入	911.28	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31
通信管廊收入	23.47	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40
孔数（孔）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
入廊费（一次性）（万元）	14.67									
日常维护费(万元）	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98
电力管廊收入	887.8	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40
入廊费（一次性）（万元）	845.53									
日常维护费(万元）	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86

（续表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
营业收入（含税）	1356.28	1356.28	1358.47	1358.47	1358.47	1360.67	1360.67	1360.67	1362.86	1362.86
营业收入（不含税）	1222.43	1222.43	1224.44	1224.44	1224.44	1226.46	1226.46	1226.46	1228.46	1228.46
不动产租赁等运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车位、充电桩使用率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
通信管廊使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
增长率	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06
社区邻里服务中心租赁收入	208.66	208.66	210.76	210.76	210.76	212.87	212.87	212.87	214.97	214.97
租赁面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
出租价格（元/m2·月）	25.76	25.76	26.02	26.02	26.02	26.28	26.28	26.28	26.54	26.54

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
物业费收入	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10
服务面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
平均价格（元/m2·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车场收入	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11
月租停车场收入	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10
停车位数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
单价（元/个·月）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
年计算月数（月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
临停停车场收入	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01
停车位数量（个）	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00
停车时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/个·h）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
充电桩充电服务收入	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20
数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
每日充电时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
充电功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
服务费（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
广告牌收入	8.90	8.90	8.99	8.99	8.99	9.08	9.08	9.08	9.17	9.17
智慧路灯带 LED 广告牌数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
平均价格（元/个·月）	41.21	41.21	41.62	41.62	41.62	42.04	42.04	42.04	42.46	42.46
综合管廊收入	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31
通信管廊收入	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40
孔数（孔）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
入廊费（一次性）（万元）										
日常维护费(万元)	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98
电力管廊收入	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40
入廊费（一次性）（万元）										
日常维护费(万元)	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86

（续表）

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
营业收入（含税）	1362.86	1365.06	1365.06	1365.06	1367.34	1367.34	1367.34	1369.62	684.82	38496.67
营业收入（不含税）	1228.46	1230.48	1230.48	1230.48	1232.57	1232.57	1232.57	1234.67	617.35	34711.29
不动产租赁等运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	25.60
停车位、充电桩使用率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	15.95

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
通信管廊使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	23.20
增长率	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	30.29
社区邻里服务中心租赁收入	214.97	217.08	217.08	217.08	219.27	219.27	219.27	221.45	110.73	5793.01
租赁面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	
出租价格（元/m2·月）	26.54	26.80	26.80	26.80	27.07	27.07	27.07	27.34	27.34	
物业费收入	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	8.10	4.05	221.63
服务面积（m2）	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	
平均价格（元/m2·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
停车场收入	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	253.11	126.56	7023.81
月租停车场收入	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	23.10	11.55	641.03
停车位数量（个）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
单价（元/个·月）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
年计算月数（月）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
临停停车场收入	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	230.01	115.01	6382.78
停车位数量（个）	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	
停车时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
单价（元/个·h）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	
充电桩充电服务收入	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	673.20	336.60	18681.30

收入类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
每日充电时长（h）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
充电功率（kw/h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
服务费（元/kwh）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
年计算天数（天）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	
广告牌收入	9.17	9.26	9.26	9.26	9.35	9.35	9.35	9.45	4.73	247.12
智慧路灯带 LED 广告牌数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
平均价格（元/个·月）	42.46	42.89	42.89	42.89	43.31	43.31	43.31	43.75	43.75	
综合管廊收入	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	102.15	6529.80
通信管廊收入	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	35.19	17.59	
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	
孔数（孔）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
入廊费（一次性）（万元）										
日常维护费(万元）	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98	
电力管廊收入	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	169.1	84.6	
管长度（米）	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	12300.40	
入廊费（一次性）（万元）										
日常维护费(万元）	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	171.86	

附表 4：项目预期成本测算表

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
经营成本（含税）合计	34.94	139.74	139.74	140.65	140.65	140.65	141.55	378.05	378.05	378.95
经营成本(不含税）合计	33.79	135.12	135.12	136.03	136.03	136.03	136.92	347.47	347.47	348.37
增长率	1.00	1.00	1.00	1.01	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03
人员工资及福利费	20.50	82.00	82.00	82.82	82.82	82.82	83.64	83.64	83.64	84.46
管理人员	2.50	10.00	10.00	10.10	10.10	10.10	10.20	10.20	10.20	10.30
数量（人）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
单价（万元/人•年）	5.00	5.00	5.00	5.05	5.05	5.05	5.10	5.10	5.10	5.15
其他人员	18.00	72.00	72.00	72.72	72.72	72.72	73.44	73.44	73.44	74.16
数量（人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
单价（万元/人•年）	4.00	4.00	4.00	4.04	4.04	4.04	4.08	4.08	4.08	4.12
外购燃料及动力费	4.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67
水费	3.29	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14
数量（万立方米）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
单价（元/立方米）	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62
电费	1.38	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53

成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
数量（万 kW.h）	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11
单价（元/kW•h）	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067
修理费	6.59	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37
固定资产原值（万元）	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75
费率（%）	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
充电桩更新费用					110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
管理及其他费用	3.18	12.70	12.70	12.79	12.79	12.79	12.87	34.37	34.37	34.45
数量（万元）	31.76	127.04	127.04	127.86	127.86	127.86	128.68	343.68	343.68	344.50
费率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

（续表）

成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
经营成本（含税）合计	378.95	142.45	143.35	143.35	143.35	144.28	144.28	144.28	381.88	381.88
经营成本(不含税）合计	348.37	137.82	138.71	138.71	138.71	139.64	139.64	139.64	351.28	351.28
增长率	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06
人员工资及福利费	84.46	84.46	85.28	85.28	85.28	86.12	86.12	86.12	87.12	87.12
管理人员	10.30	10.30	10.40	10.40	10.40	10.52	10.52	10.52	10.62	10.62
数量（人）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
单价（万元/人•年）	5.15	5.15	5.20	5.20	5.20	5.26	5.26	5.26	5.31	5.31
其他人员	74.16	74.16	74.88	74.88	74.88	75.60	75.60	75.60	76.50	76.50

成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
数量（人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
单价（万元/人•年）	4.12	4.12	4.16	4.16	4.16	4.20	4.20	4.20	4.25	4.25
外购燃料及动力费	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67
水费	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14
数量（万立方米）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63
单价（元/立方米）	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62
电费	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53
数量（万 kW.h）	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11
单价（元/kW•h）	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067
修理费	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37
固定资产原值（万元）	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75
费率（%）	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
充电桩更新费用	110.00	90.00					110.00	110.00	110.00	110.00
管理及其他费用	34.45	12.95	13.03	13.03	13.03	13.12	13.12	13.12	34.72	34.72
数量（万元）	344.50	129.50	130.32	130.32	130.32	131.16	131.16	131.16	347.16	347.16
费率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

（续表）

成本类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
经营成本（含税）合计	381.88	382.78	146.28	146.28	147.18	147.18	147.18	148.10	74.05	5881.93

成本类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
经营成本(不含税）合计	351.28	352.18	141.63	141.63	142.52	142.52	142.52	143.44	71.72	5545.59
增长率	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.08	1.09	1.09	
人员工资及福利费	87.12	87.94	87.94	87.94	88.76	88.76	88.76	89.60	44.80	2377.32
管理人员	10.62	10.72	10.72	10.72	10.82	10.82	10.82	10.94	5.47	289.95
数量（人）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
单价（万元/人•年）	5.31	5.36	5.36	5.36	5.41	5.41	5.41	5.47	5.47	
其他人员	76.50	77.22	77.22	77.22	77.94	77.94	77.94	78.66	39.33	2087.37
数量（人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	
单价（万元/人•年）	4.25	4.29	4.29	4.29	4.33	4.33	4.33	4.37	4.37	
外购燃料及动力费	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	9.33	518.09
水费	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	13.14	6.57	364.64
数量（万立方米）	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	
单价（元/立方米）	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	
电费	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	5.53	2.76	153.45
数量（万 kW.h）	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	9.11	
单价（元/kW•h）	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	0.6067	
修理费	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	26.37	13.19	731.77
固定资产原值（万元）	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	26374.75	
费率（%）	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	

成本类别	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
充电桩更新费用	110.00	110.00	110.00	90.00						1720.00
管理及其他费用	34.72	34.80	13.30	13.30	13.38	13.38	13.38	13.46	6.73	534.75
数量（万元）	347.16	347.98	132.98	132.98	133.80	133.80	133.80	134.64	67.32	
费率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	

附表 5：项目模拟利润表

项目模拟利润表

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入（不含税）	1082.16	1183.02	1194.19	1207.19	1218.48	1218.48	1220.41	1220.41	1220.41	1222.43
税金及附加	4.22	18.08	19.29	20.70	21.91	21.91	22.13	22.13	22.13	22.36
总成本费用	341.54	1030.08	1030.08	1030.99	1138.71	1138.71	1139.61	1139.61	1139.61	1140.50
经营成本（不含税）	33.79	135.12	135.12	136.03	243.75	243.75	244.65	244.65	244.65	245.54
折旧费	139.75	558.96	558.96	558.96	558.96	558.96	558.96	558.96	558.96	558.96
摊销费	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
财务费用	168.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
利润总额	736.40	134.86	144.82	155.50	57.86	57.86	58.67	58.67	58.67	59.57
应纳所得税额	736.40	134.86	144.82	155.50	57.86	57.86	58.67	58.67	58.67	59.57
所得税	184.10	33.72	36.21	38.88	14.47	14.47	14.67	14.67	14.67	14.89
净利润	552.30	101.14	108.61	116.62	43.39	43.39	44.00	44.00	44.00	44.68
可供分配利润	552.30	101.14	108.61	116.62	43.39	43.39	44.00	44.00	44.00	44.68
未分配利润	552.30	101.14	108.61	116.62	43.39	43.39	44.00	44.00	44.00	44.68
累计未分配利润	552.30	653.44	762.05	878.67	922.06	965.45	1009.45	1053.45	1097.45	1142.13

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
息税前利润 （利润总额+利息支出）	904.40	470.86	480.82	491.50	393.86	393.86	394.67	394.67	394.67	395.57
息税折旧前利润 （息税前利润+折旧+摊销）	1044.15	1029.82	1039.78	1050.46	952.82	952.82	953.63	953.63	953.63	954.53

（续表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
营业收入（不含税）	1222.43	1222.43	1224.44	1224.44	1224.44	1226.46	1226.46	1226.46	1228.46	1228.46
税金及附加	22.36	22.36	22.58	22.58	22.58	22.81	23.31	34.44	34.67	34.67
总成本费用	1051.40	1015.02	910.97	894.17	877.37	861.50	952.42	935.62	919.92	903.12
经营成本（不含税）	245.54	225.96	138.71	138.71	138.71	139.64	247.36	247.36	248.46	248.46
折旧费	486.66	486.66	486.66	486.66	486.66	486.66	486.66	486.66	486.66	486.66
摊销费	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
财务费用	319.20	302.40	285.60	268.80	252.00	235.20	218.40	201.60	184.80	168.00
利润总额	148.67	185.05	290.89	307.69	324.49	342.15	250.73	256.40	273.87	290.67
应纳所得税额	148.67	185.05	290.89	307.69	324.49	342.15	250.73	256.40	273.87	290.67
所得税	37.17	46.26	72.72	76.92	81.12	85.54	62.68	64.10	68.47	72.67
净利润	111.50	138.79	218.17	230.77	243.37	256.61	188.05	192.30	205.40	218.00
可供分配利润	111.50	138.79	218.17	230.77	243.37	256.61	188.05	192.30	205.40	218.00
未分配利润	111.50	138.79	218.17	230.77	243.37	256.61	188.05	192.30	205.40	218.00

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
累计未分配利润	1253.63	1392.42	1610.59	1841.36	2084.73	2341.34	2529.39	2721.69	2927.09	3145.09
息税前利润（利润总额+利息支出）	467.87	487.45	576.49	576.49	576.49	577.35	469.13	458.00	458.67	458.67
息税折旧前利润（息税前利润+折旧+摊销）	954.53	974.11	1063.15	1063.15	1063.15	1064.01	955.79	944.66	945.33	945.33

（续表）

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
营业收入（不含税）	1228.46	1230.48	1230.48	1230.48	1232.57	1232.57	1232.57	1234.67	617.35	34711.29
税金及附加	34.67	34.92	34.92	35.16	36.50	36.50	36.50	36.76	18.37	761.52
总成本费用	886.32	870.41	853.61	817.23	713.18	696.38	679.58	663.70	331.85	26103.21
经营成本（不含税）	248.46	249.35	249.35	229.77	142.52	142.52	142.52	143.44	71.72	5545.61
折旧费	486.66	486.66	486.66	486.66	486.66	486.66	486.66	486.66	243.33	14173.60
摊销费	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
财务费用	151.20	134.40	117.60	100.80	84.00	67.20	50.40	33.60	16.80	6384.00
利润总额	307.47	325.15	341.95	378.09	482.89	499.69	516.49	534.21	267.13	7846.56
应纳所得税额	307.47	325.15	341.95	378.09	482.89	499.69	516.49	534.21	267.13	7846.56
所得税	76.87	81.29	85.49	94.52	120.72	124.92	129.12	133.55	66.78	1961.66
净利润	230.60	243.86	256.46	283.57	362.17	374.77	387.37	400.66	200.35	5884.90
可供分配利润	230.60	243.86	256.46	283.57	362.17	374.77	387.37	400.66	200.35	5884.90

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
未分配利润	230.60	243.86	256.46	283.57	362.17	374.77	387.37	400.66	200.35	5884.90
累计未分配利润	3375.69	3619.55	3876.01	4159.58	4521.75	4896.52	5283.89	5684.55	5884.90	72186.22
息税前利润 （利润总额+利息支出）	458.67	459.55	459.55	478.89	566.89	566.89	566.89	567.81	283.93	14230.56
息税折旧前利润 （息税前利润+折旧+摊销）	945.33	946.21	946.21	965.55	1053.55	1053.55	1053.55	1054.47	527.26	28404.16

附表 6：项目现金流预测表

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	-	-	1185.50	1313.32	1325.50	1339.67	1351.98	1351.98	1354.08	1354.08	1354.08
运营成本费用支付的现金	-	-	34.94	139.74	139.74	140.65	261.65	261.65	262.55	262.55	262.55
经营活动支付税费	-	-	188.32	51.80	55.50	59.58	36.38	36.38	36.80	36.80	36.80
经营活动现金净流量	-	-	962.24	1121.78	1130.26	1139.44	1053.95	1053.95	1054.73	1054.73	1054.73
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	17667.98	6371.45	3856.46	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	17667.98	6371.45	3856.46	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	2682.98	6707.45	4024.46	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	15000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	-	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
偿还市场化融资支付的现金											

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
偿还市场化融资利息支付的现金											
支付债券发行费用	15.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	17667.98	6371.45	3688.46	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、本年现金净流量	-	-	794.24	785.78	794.26	803.44	717.95	717.95	718.73	718.73	718.73
五、累计现金净流量	-	-	794.24	1580.02	2374.28	3177.72	3895.67	4613.62	5332.35	6051.08	6769.81

（续表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	1356.28	1356.28	1356.28	1358.47	1358.47	1358.47	1360.67	1360.67	1360.67	1362.86	1362.86
运营成本费用支付的现金	263.45	263.45	241.45	143.35	143.35	143.35	144.28	265.28	265.28	266.38	266.38
经营活动支付税费	37.25	59.53	68.62	95.30	99.50	103.70	108.35	91.05	214.83	219.62	223.82
经营活动现金净流量	1055.58	1033.30	1046.21	1119.82	1115.62	1111.42	1108.04	1004.34	880.56	876.86	872.66
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
偿还债券利息支付的现金	336.00	319.20	302.40	285.60	268.80	252.00	235.20	218.40	201.60	184.80	168.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	-1086.00	-1069.20	-1052.40	-1035.60	-1018.80	-1002.00	-985.20	-968.40	-951.60	-934.80	-918.00
四、本年现金净流量	-30.42	-35.90	-6.19	84.22	96.82	109.42	122.84	35.94	-71.04	-57.94	-45.34
五、累计现金净流量	6739.39	6703.49	6697.30	6781.52	6878.34	6987.76	7110.60	7146.54	7075.50	7017.56	6972.22

（续表）

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、经营活动现金流量										
运营收入收到的现金	1362.86	1365.06	1365.06	1365.06	1367.34	1367.34	1367.34	1369.62	684.82	38496.67
运营成本费用支付的现金	266.38	267.28	267.28	245.28	147.18	147.18	147.18	148.10	74.05	5881.93
经营活动支付税费	228.02	232.86	237.06	248.75	287.33	291.53	295.73	300.60	150.29	4132.10
经营活动现金净流量	868.46	864.92	860.72	871.03	932.83	928.63	924.43	920.92	460.48	28482.64
二、投资活动现金流量										-

项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27895.89
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27895.89
三、筹资活动现金流量										-
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13414.89
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15000.00
市场化融资收到的现金										-
偿还债券本金支付的现金	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	15000.00
偿还债券利息支付的现金	151.20	134.40	117.60	100.80	84.00	67.20	50.40	33.60	16.80	6888.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.00
筹资活动现金净流量	-901.20	-884.40	-867.60	-850.80	-834.00	-817.20	-800.40	-783.60	-766.80	6511.89
四、本年现金净流量	-32.74	-19.48	-6.88	20.23	98.83	111.43	124.03	137.32	-306.32	7098.64
五、累计现金净流量	6939.48	6920.00	6913.12	6933.35	7032.18	7143.61	7267.64	7404.96	7098.64	

附表 7：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	**25634.38**	**27058.51**	**28482.64**	**29906.77**	**31330.90**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43
债券利率变动	**2.02%**	**2.13%**	**2.24%**	**2.35%**	**2.46%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.32	1.30	1.28	1.26

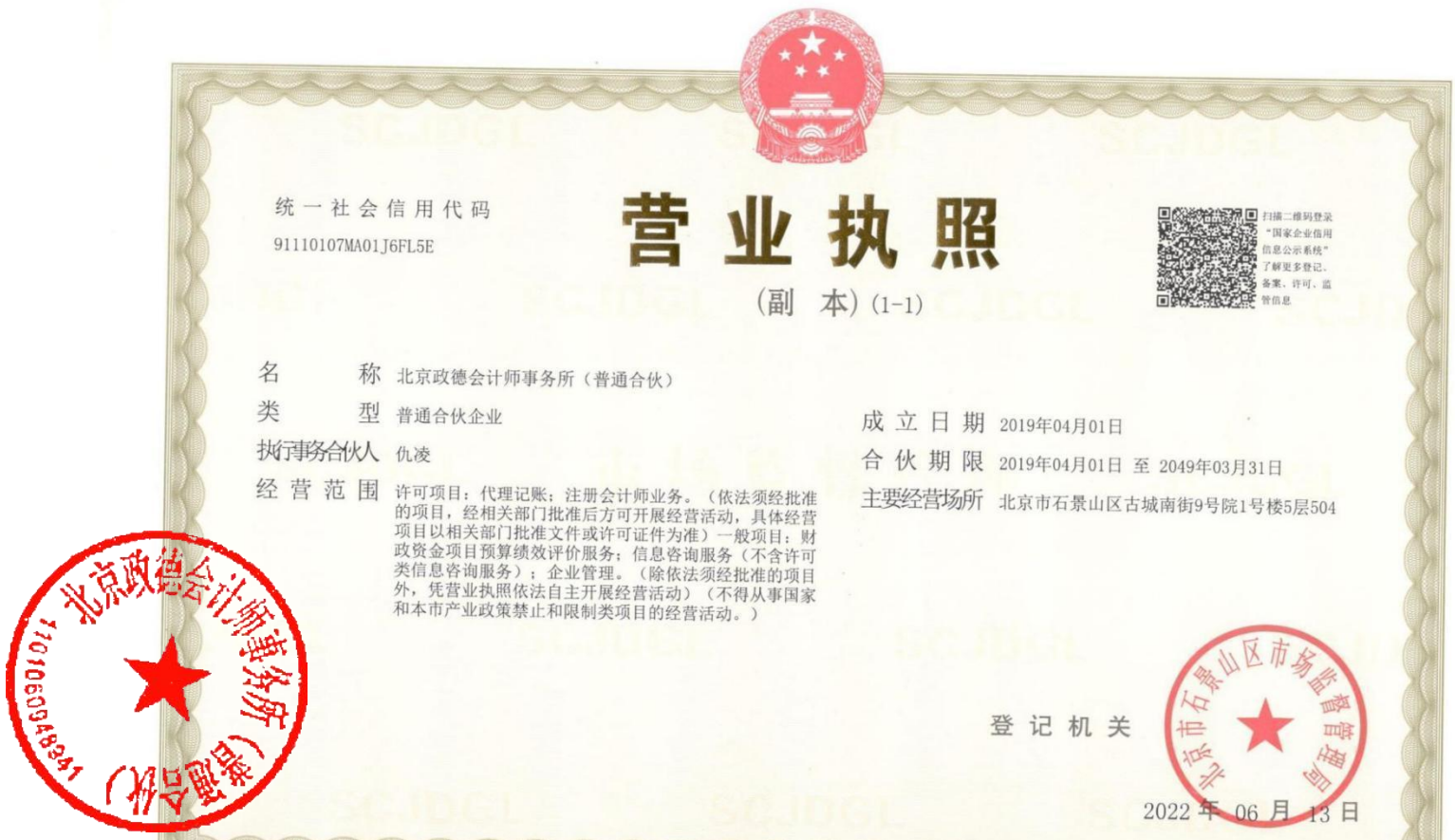
（此页无正文）

北京政德会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京　　2025 年 10 月 27 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

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　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关　北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

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。

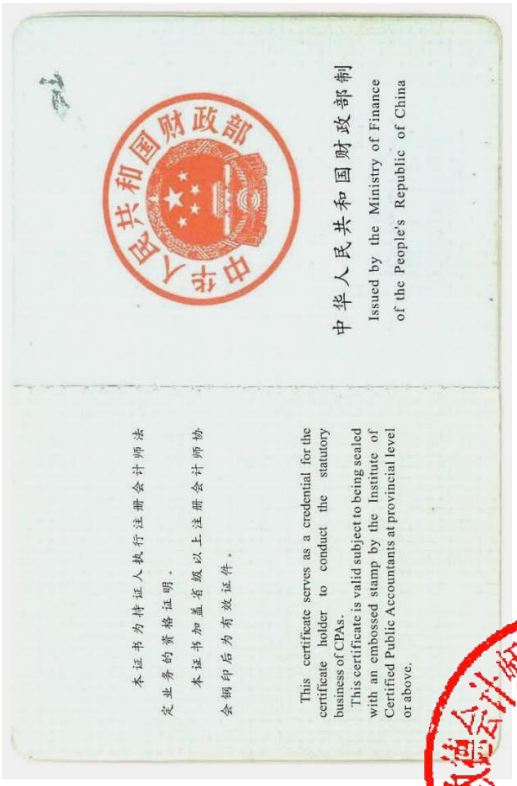
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制


中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.
本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。
本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

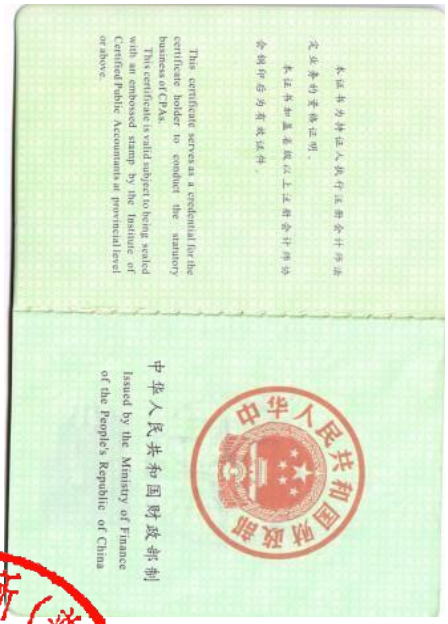
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 仇凌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-04-12
工作单位 Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 321002730412303

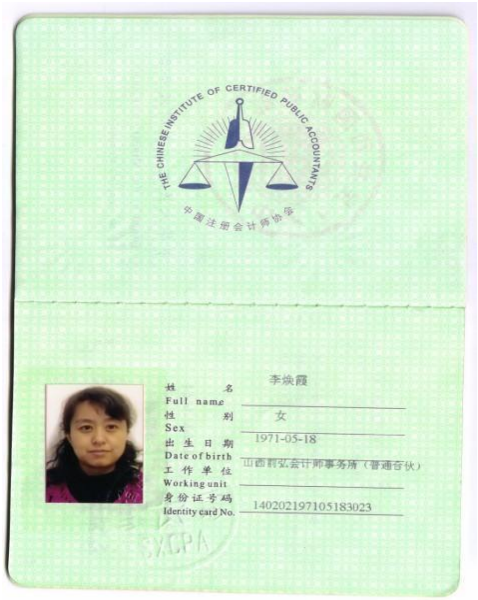
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号: 321000340042
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会
姓名：仇凌
证书编号：321000340042

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日


本证书为特许人执行注册会计师法定业务的资格证明。
本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.
中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China
中华人民共和国财政部


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 李焕霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1971-05-18
工作单位 Working unit 山西利弘会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 140202197105183023
SXCPA

北京兴华会计师事务所（普通合伙）
1101060048341

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号: No. of Certificate 140200810064
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 山西省
发证日期: Date of Issuance 2010 年 11 月 01 日
山西省注册会计师专用章
2017 年 7 月 17 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2018 年 4 月 25 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
姓名：李焕霞
证书编号：140200810064

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
山西利弘会计师事务所
转所专用章
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 3 月 30 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
北京通元会计师事务所（普通合伙）
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 4 月 26 日
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
通元
2018 年 8 月 18 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
改德
2018 年 12 月 5 日

宣恩县冷链物流中心及配套基础设施建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500618 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街 56 号阳光城 7 栋/单元 4 层 10 号-1

电话：027-87250866 邮编：430061

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
1.项目建设地点与内容 2
2.项目建设期间 2
（三）投资估算与资金筹措 2
1.项目投资估算依据 2
2.项目投资估算 3
3.项目资金筹措 6
（四）资金的充足性 7
1.项目收入 7
2.项目成本费用 21
3.项目税费预测 28
4.财务费用 34
5.项目模拟利润表 38
6.项目预期收益与融资平衡情况 42
（五）压力测试 49
二、评价结论 49

宣恩县冷链物流中心及配套基础设施建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500618 号

我们接受委托，对宣恩县冷链物流中心及配套基础设施建设项目收益与融资资金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：	宣恩县交通运输局
单位负责人：	/
注册资本：	/
地址：	恩施土家族苗族自治州宣恩县兴隆大道 298 号
统一社会信用代码：	11422825011482949A
单位性质：	行政单位
单位职责：	（一）贯彻执行国家、省、州、县有关交通运输工作的方针、政策和法律法规；组织拟订全县交通运输行业的政策、发展规划并监督执行。 （二）拟订全县公路和水路交通行业发展规划、发展计划并监督实施；参与拟订交通物流业发展战略和规划，拟订有关政策和标准并监督实施；承担交通运输行业统计、信息引导和交通战备有关工作。 （三）负责全县交通运输行业管理，承担协调服务民航、邮政等工作，承担涉及全县综合运输体系规划协调工作。 （四）负责全县道路、水路运输市场监管，负责全县城乡客（货）运、出租车、维修和驾驶员培训、汽车租赁等行业有关设施的规划与管理工作。

	（五）负责全县公路和水路交通基础设施的建设、养护和市场监管，组织协调公路、水路有关重点工程建设和工程质量、安全生产管理工作。 （六）负责全县港口、地方航道和水上交通安全监督管理及船舶检验。 （七）拟订有关地方性交通管理政策；负责全县交通行政执法监督检查、行政复议、诉讼和公路路政管理工作；负责全县交通运输行政执法和行业有关改革工作。 （八）负责全县公路、水路、车船的技术管理和监督；负责全县公路、水路运输应急管理工作；负责全县交通运输行业科技、环保和节能减排等工作。 （九）负责局机关和直属单位机构编制、干部人事和劳动工资管理；负责全县交通运输行业精神文明建设和职工队伍建设。 （十）承办上级交办的其他事项。
建设单位：	宣恩县交通运输局

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

建设地点：宣恩县椒园镇三河沟村

建设内容及规模：本项目总用地面积 66,657.6 平方米，总建筑面积为 64,319.39 平方米，其中智慧冷链中心 23,812.46 平方米，仓储中心 30,895.2 平方米，配套服务用房 9,611.73 平方米，配套建设停车位 324 个（其中大车停车位 47 个、小车停车位 277 个）、120kW 充电桩设备 37 套、广告位 50 个、外部连接道路、园区内部道路、给排水、供配电、消防等公用辅助工程。

2.项目建设期间

项目建设期 36 个月，项目预计 2025 年 12 月开工建设，2028 年 11 月竣工验收。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（2006 年第三版）；

（2）《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建文〔2022〕48 号）；

（3）《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）；

（4）《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》（厅头〔2021〕2263 号）；

（5）《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504 号）计算;

（6）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

（7）《省物价局省住建厅关于印发工程造价咨询服务收费标准的通知》（鄂价工服规〔2012〕149 号）；

（8）《湖北省建筑工程概算定额及全费用基价表》（2022 年）。

2.项目投资估算

根据初设批复，本项目概算总投资为 59,163.57 万元，经调整建设期利息及债券发行兑付费用后本项目总投资 58,900.22 万元，其中：建设工程费用 51,603.96 万元，占比 87.61%；建设工程其他费用 3,506.31 万元，占比 5.95%；预备费 2,755.51 万元，占比 4.68%，静态总投资 57,865.78 万元，建设期利息 1,013.84 万元；债券发行兑付费用 20.60 万元。具体投资估算明细如下表所示:

表 3-1 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**	**51,603.96**	**31,003.96**	**0.00**	**20,600.00**	**0.00**	**0.00**
1	**附属用房**	**2,946.79**	**2,206.79**	**0.00**	**740.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	房屋建筑工程	2,703.79	2,003.79	0.00	700.00	0.00	0.00
1.2	安装工程	243.00	203.00	0.00	40.00	0.00	0.00
2	**仓储中心**	**9,113.34**	**6,573.34**	**0.00**	**2,540.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	房屋建筑工程	7,588.42	5,548.42	0.00	2,040.00	0.00	0.00
2.2	安装工程	1,524.92	1,024.92	0.00	500.00	0.00	0.00
3	**智慧冷链中心**	**2,727.54**	**2,107.54**	**0.00**	**620.00**	**0.00**	**0.00**
3.1	房屋建筑工程	2,610.00	2,010.00	0.00	600.00	0.00	0.00
3.2	安装工程	117.54	97.54	0.00	20.00	0.00	0.00
4	**厂区外工程**	**24,710.26**	**8,710.26**	**0.00**	**16,000.00**	**0.00**	**0.00**
4.1	隧道工程	19,731.52	4,771.52	0.00	14,960.00	0.00	0.00
4.2	桥梁工程	700.56	660.56	0.00	40.00	0.00	0.00
4.3	市政工程	4,278.18	3,278.18	0.00	1,000.00	0.00	0.00
5	**厂区内工程**	**5,564.35**	**5,064.35**	**0.00**	**500.00**	**0.00**	**0.00**
5.1	基础设施工程	5,564.35	5,064.35	0.00	500.00	0.00	0.00
6	**制冷设备**	**6,541.68**	**6,341.68**	**0.00**	**200.00**	**0.00**	**0.00**
6.1	制冷设备	6,541.68	6,341.68	0.00	200.00	0.00	0.00
二	**工程建设其他费用**	**3,506.31**	**3,506.31**	**0.00**	-	**0.00**	**0.00**
1	建设单位管理费	386.98	386.98	0.00	-	0.00	0.00
2	工程建设监理费	447.27	447.27	0.00	-	0.00	0.00
3	建设项目前期工作咨询费	201.96	201.96	0.00	-	0.00	0.00
4	工程勘察设计费	903.33	903.33	0.00	-	0.00	0.00
4.1	工程设计费	660.79	660.79	0.00	-	0.00	0.00
4.2	工程勘察费	206.42	206.42	0.00	-	0.00	0.00
4.3	工程勘察文件、施工图设计文件审查费	36.12	36.12	0.00	-	0.00	0.00
5	场地准备及临时设施费	206.42	206.42	0.00	-	0.00	0.00
6	劳动安全卫生评审费	258.02	258.02	0.00	-	0.00	0.00
7	工程保险费	309.62	309.62	0.00	-	0.00	0.00
8	招标代理服务费	58.21	58.21	0.00	-	0.00	0.00
8.1	工程招标	51.06	51.06	0.00	-	0.00	0.00
8.2	服务招标	7.15	7.15	0.00	-	0.00	0.00

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			
9	造价咨询服务费	417.99	417.99	0.00	-	0.00	0.00
9.1	工程量清单及控制价编制	82.57	82.57	0.00	-	0.00	0.00
9.2	竣工决算编制	154.81	154.81	0.00	-	0.00	0.00
9.3	施工阶段全过程造价控制	180.61	180.61	0.00	-	0.00	0.00
10	质量检测费	206.42	206.42	0.00	-	0.00	0.00
11	环境影响评价费	6.88	6.88	0.00	-	0.00	0.00
12	资源监测费	103.21	103.21	0.00	-	0.00	0.00
三	**预备费**	**2,755.51**	**2,755.51**	**0.00**	-	**0.00**	**0.00**
四	**项目建设投资**	**57,865.78**	**37,265.78**	**0.00**	**20,600.00**	**0.00**	**0.00**
五	**建设期利息**	**1,013.84**	**1,013.84**	**0.00**	-	**0.00**	**0.00**
六	**债券发行费**	**20.60**	**20.60**	**0.00**	-	**0.00**	**0.00**
七	**项目总投资**	**58,900.22**	**38,300.22**	**0.00**	**20,600.00**	**0.00**	**0.00**

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 58,900.22 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 38,300.22 万元、专项债券资金 20,600.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元，未使用过抗疫特别国债、增发国债及超长期国债。

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-11 月	合计
1	资本金	15,882.97	2,332.69	18,098.05	1,986.51	38,300.22
1.1	财政安排资金	-	-	-	-	-
1.2	项目单位自筹资金	15,882.97	2,332.69	18,098.05	1,986.51	38,300.22
1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-	-
2	融资资金	5,000.00	15,600.00	-	-	20,600.00
2.1	专项债券资金	5,000.00	15,600.00	-	-	20,600.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-	-
3	其他资金	-	-	-	-	-
4	合计	20,882.97	17,932.69	18,098.05	1,986.51	58,900.22

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 38,300.22 万元，目前正在积极筹措，项目资本金暂未支出。

（3）项目融资情况

①专项债券融资情况

表 3-3 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（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	5,000.00	0.00	30	2.63%	每半年付息一次	第 11 年-第 30 年，每年等额偿还发行金额 5 %
2026 年	15,600.00	0.00	30	2.63%		

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

本项目目前尚未进行，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

1.项目收入

本项目收益预测期间为 2028 年 12 月至 2056 年 6 月。债券存续期内项目总收入为 46,957.12 万元，其中：配套服务用房出租收入 6,244.04 万元、仓储中心出租 14,048.75 万元、智慧冷链中心出租 12,372.87 万元、充电桩收入 10,067.76 万元、大车停车位收入 416.34 万元、小车停车位收入 1,635.74 万元、广告位出租 2,171.61 万元。具体测算如下：

（1）配套服务用房出租收入

本项目配套服务用房总建筑面积为 9,611.73 平方米，根据调查宣恩

县住房出租单价在 24 元～50 元/平方米·月不等，商铺门面出租单价在 25 元～42 元/平方米·月不等，本项目配套服务用房后期用途为入驻企业办公、住宿使用（含部分商业门面），综合考虑服务用房用途，谨慎原则，本项目取 20 元/平方米·月，运营期首年出租率按 55%计算，以后每年出租率按 5%上涨，满负荷出租率为 80%。

图 4-1 当地商铺、住宅出租单价参考案例

（2）仓储中心出租

本项目仓储中心建筑面积为 30,895.2 平方米，根据市场调研，当前市场类似仓储用房租金为 9~30 元/平方米·月，谨慎原则，本项目仓储物流中心租金定价为 14 元/平方米·月，运营期首年出租率按照 55%计算，以后每年出租率按 5%上涨，满负荷出租率为 80%。

图 4-2　相同地段仓储中心出租单价参考案例

（3）冷链中心出租

本项目冷链中心建筑面积为 23812.46 平方米，根据市场调研，当前市场类似仓储用房租金为 26~55 元/平方米·月，考虑冷链物流仓库市场单价较普通仓储用房单价偏高，故本项目冷链中心租金定价为 16 元/平方米·月，运营期首年出租率按照 55%计算，以后每年出租率按 5%上涨，满负荷出租率为 80%。

图 4-3 相同地段仓库出租单价参考案例

（4）充电桩收入

本项目共设 37 个 120kW 直流充电桩。根据《州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（恩施州发改价格〔2018〕15 号），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，电动汽车充电服务费实行政府指导价 0.59 元/度，谨慎原则，本项目充电桩的服务费暂定为 0.57 元/度。

根据中规院发布的《2023 中国主要城市充电基础设施监测报告》，服务效能指标为：平均时间利用率为 14%，平均桩数利用率为 65.1%，平均日周转率为 4.3，平均充电时长为 47.3 分钟。基于电池技术的发展、电池容量的增加、充电基础设施的高速增长的态势及谨慎原则，参考上述效能指标，本项目暂定单个直流充电桩每日提供充电量约 650 度。充电桩使用率首年暂定 35%，之后每年使用率按 5%上涨，满负荷使用率为 60%。

图 4-4 恩施州充电桩服务收费截图

表2-4 36座城市中心城区直流及交流公用桩整体服务效能指标对比

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	14.0%	5.2%
平均桩数利用率	65.1%	21.0%
平均周转率	4.3	0.5
平均充电时长（分钟）	47.3	169.0

图 4-5 充电桩服务效能指标表截图

（5）停车位收入

本项目共有大车停车位 47 个、小车停车位 277 个停车位，根据宣恩县发展和改革局文件《关于规范宣恩县机动车停放服务收费标准（试行）的通知》（宣发改价格〔2024〕2 号），连续停车 24 小时以内最高收费，中、小型车辆不得超过 20 元，大型车辆不得超过 30 元；本项目大车停车位收费按 18 元/个·日计算、小车停车位收费按 12 元/个·日计算，运营期首年使用率按 30%计算，以后每年使用率按 5%上涨，满负荷使用率为 50%。

宣恩县发展和改革局文件

宣发改价格〔2024〕2号

关于规范宣恩县机动车停放服务收费标准（试行）的通知

全县提供机动车停放服务各单位：

为完善我县机动车停放服务管理秩序，规范机动车停放服务收费行为，根据《恩施州人民政府关于印发<恩施州机动车停车场管理暂行办法>的通知》（恩施州政规〔2023〕3号）精神，经县人民政府同意，现就我县机动车停放服务收费标准及有关事项通知如下：

一、全县辖区范围内所有机动车停车场所实行“一个停车场”管理，执行机动车停放服务收费差别化管理政策。

二、全县党政机关、事业单位、社会团体等办公场所配套建设或内设的停车场及城镇辖区内主次干道设置的临时停车泊位、潮汐停车位实行机动车免费停放。

三、全县公立医疗机构、体育馆、图书馆、博物馆、文化宫、青少年宫、公园等公益机构配套建设或内设的停车场，以及县属国有企业投资建设的停车场，实行政府定价收费。具体标准为：

1.地面停车场：车辆停放30分钟以内免费，新能源汽车停放1小时以内（含1小时）免费。3小时以内（含3小时，超过30分钟不足3小时的按3小时计收）中、小型车辆3元、大型车辆5元；超过3小时，每增加1小时，中、小型车辆加收2元、大型车辆加收5元，不满1小时的，按1小时计算；晚上10点至次日早晨8点内，超过3小时，每小时中、小型车辆加收1元，大型车辆加收3元，不满1小时的，按1小时计算；连续停车24小时以内最高收费，中、小型车辆不得超过20元，大型车辆不得超过30元；中、小型车辆月卡200元，大型车辆月卡300元；中、小型车辆年卡2000元，大型车辆年卡3000元。

图 4-6 充停车场收费文件截图

（6）广告位出租

本项目共设置50块广告牌，根据调查宣恩县广告位出租单价在8万元~15万元/个·年不等，谨慎原则，本项目广告位出租单价为17000元/个·年，运营期首年出租率按照55%计算，以后每年使用率按5%上涨，满负荷出租率为75%。

图 4-7 类似广告位出租单价参考案例

综上，整个经营期内，本项目经营收入共计约 46,957.12 万元。具体如下表所示：

表 4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	数量	单位	合计	运营期								
					2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**营业收入**		万元	**46,957.12**	**77.96**	**1,029.25**	**1,125.78**	**1,281.40**	**1,383.16**	**1,473.93**	**1,542.84**	**1,542.84**	**1,542.84**
1.1	**服务用房**		万元	**6,244.04**	**10.57**	**138.41**	**149.94**	**169.55**	**181.66**	**193.77**	**203.46**	**203.46**	**203.46**
	面积	9,611.73	㎡		9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73
	单价	20.00	元/㎡·月		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	增长率	5%					5%			5%			5%
	出租率	55%			55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
1.2	**仓储中心**		万元	**14,048.75**	**23.79**	**311.42**	**337.38**	**381.49**	**408.74**	**435.99**	**457.94**	**457.94**	**457.94**
	面积	30,895.20	㎡		30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20
	单价	14.00	元/㎡·月		14.00	14.00	14.00	14.70	14.70	14.70	15.44	15.44	15.44
	增长率	5%					5%			5%			5%
	出租率	55%			55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
1.3	**冷链中心**		万元	**12,372.87**	**20.95**	**274.31**	**297.17**	**336.03**	**360.04**	**384.04**	**403.24**	**403.24**	**403.24**
	面积	23,812.00	㎡		23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00
	单价	16.00	元/㎡·月		16.00	16.00	16.00	16.80	16.80	16.80	17.64	17.64	17.64
	增长率	5%					5%			5%			5%
	出租率	55%			55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
1.4	**充电桩收入**			**10,067.76**	**14.87**	**200.69**	**225.16**	**263.35**	**289.68**	**316.88**	**331.82**	**331.82**	**331.82**
	充电桩数量	37	套		37	37	37	37	37	37	37	37	37
	电费单价	0.57	元/kW·h		0.57	0.57	0.57	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63
	充电桩每日	650	kW·h		650	650	650	650	650	650	650	650	650

序号	项目	数量	单位	合计	运营期								
					2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	耗电量（度）												
	增长率	5%					5%			5%			5%
	使用率	35%			35%	40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%
1.5	**大车停车位**		**万元**	**416.34**	**0.79**	**10.84**	**12.35**	**13.90**	**15.44**	**15.48**	**15.44**	**15.44**	**15.44**
	停车位数量	47	个		47	47	47	47	47	47	47	47	47
	单价	18.00	元/个·日		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	使用率	30%			30%	35%	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%
1.6	**小车停车位**		**万元**	**1,635.74**	**3.09**	**42.58**	**48.53**	**54.60**	**60.66**	**60.83**	**60.66**	**60.66**	**60.66**
	停车位数量	277	个		277	277	277	277	277	277	277	277	277
	单价	12	元/个·日		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	使用率	30%			30%	35%	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%
1.7	**广告位出租**		**万元**	**2,171.61**	**3.90**	**51.00**	**55.25**	**62.48**	**66.94**	**66.94**	**70.28**	**70.28**	**70.28**
	数量	50	个		50	50	50	50	50	50	50	50	50
	单价	17,000.00	元/个·年		17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,850.00	17,850.00	17,850.00	18,742.50	18,742.50	18,742.50
	增长率	5%					5%			5%			5%
	使用率	55%			55%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%

（续表）

序号	项目	数量	单位	合计	运营期								
					2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**营业收入**		**万元**	**46,957.12**	**1,616.43**	**1,615.27**	**1,615.27**	**1,690.74**	**1,691.95**	**1,690.74**	**1,769.05**	**1,769.05**	**1,770.30**
1.1	**服务用房**		**万元**	**6,244.04**	**213.61**	**213.61**	**213.61**	**224.31**	**224.31**	**224.31**	**235.57**	**235.57**	**235.57**
	面积	9,611.73	㎡		9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73
	单价	20.00	元/㎡·月		23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53

序号	项目	数量	单位	合计	运营期								
					2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	增长率	5%					5%			5%			5%
	出租率	55%			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	**仓储中心**		万元	**14,048.75**	**480.78**	**480.78**	**480.78**	**504.80**	**504.80**	**504.80**	**530.01**	**530.01**	**530.01**
	面积	30,895.20	㎡		30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20
	单价	14.00	元/㎡·月		16.21	16.21	16.21	17.02	17.02	17.02	17.87	17.87	17.87
	增长率	5%					5%			5%			5%
	出租率	55%			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	**冷链中心**		万元	**12,372.87**	**423.36**	**423.36**	**423.36**	**444.62**	**444.62**	**444.62**	**466.79**	**466.79**	**466.79**
	面积	23,812.00	㎡		23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00
	单价	16.00	元/㎡·月		18.52	18.52	18.52	19.45	19.45	19.45	20.42	20.42	20.42
	增长率	5%					5%			5%			5%
	出租率	55%			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	**充电桩收入**			**10,067.76**	**348.57**	**347.62**	**347.62**	**363.42**	**364.42**	**363.42**	**379.22**	**379.22**	**380.26**
	充电桩数量	37	套		37	37	37	37	37	37	37	37	37
	电费单价	0.57	元/kW·h		0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.72	0.72	0.72
	充电桩每日耗电量（度）	650	kW·h		650	650	650	650	650	650	650	650	650
	增长率	5%					5%			5%			5%
	使用率	35%			60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.5	**大车停车**		万元	**416.34**	**15.48**	**15.44**	**15.44**	**15.44**	**15.48**	**15.44**	**15.44**	**15.44**	**15.48**

序号	项目	数量	单位	合计	运营期								
					2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	位												
	停车位数量	47	个		47	47	47	47	47	47	47	47	47
	单价	18.00	元/个·日		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	使用率	30%			50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.6	**小车停车位**		万元	**1,635.74**	**60.83**	**60.66**	**60.66**	**60.66**	**60.83**	**60.66**	**60.66**	**60.66**	**60.83**
	停车位数量	277	个		277	277	277	277	277	277	277	277	277
	单价	12	元/个·日		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	使用率	30%			50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.7	**广告位出租**		万元	**2,171.61**	**73.80**	**73.80**	**73.80**	**77.49**	**77.49**	**77.49**	**81.36**	**81.36**	**81.36**
	数量	50	个		50	50	50	50	50	50	50	50	50
	单价	17,000.00	元/个·年		19,679.63	19,679.63	19,679.63	20,663.61	20,663.61	20,663.61	21,696.79	21,696.79	21,696.79
	增长率	5%					5%			5%			5%
	使用率	55%			75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

（续表）

序号	项目	数量	单位	合计	运营期										
					2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月
1	**营业收入**		**万元**	**46,957.12**	**1,855.72**	**1,855.72**	**1,855.72**	**1,947.13**	**1,945.77**	**1,945.77**	**2,039.52**	**2,040.95**	**2,039.52**	**2,136.47**	**1,066.03**
1.1	**服务用房**		**万元**	**6,244.04**	**247.38**	**247.38**	**247.38**	**259.75**	**259.75**	**259.75**	**272.76**	**272.76**	**272.76**	**286.41**	**143.21**
	面积	9,611.73	㎡		9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73	9,611.73
	单价	20	元/㎡·月		26.81	26.81	26.81	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04
	增长率	5%					5%			5%			5%		
	出租率	55%			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	**仓储中心**		**万元**	**14,048.75**	**556.41**	**556.41**	**556.41**	**584.29**	**584.29**	**584.29**	**613.65**	**613.65**	**613.65**	**644.2**	**322.1**
	面积	30,895.20	㎡		30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20	30,895.20
	单价	14	元/㎡·月		18.76	18.76	18.76	19.7	19.7	19.7	20.69	20.69	20.69	21.72	21.72
	增长率	5%					5%			5%			5%		
	出租率	55%			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	**冷链中心**		**万元**	**12,372.87**	**490.11**	**490.11**	**490.11**	**514.57**	**514.57**	**514.57**	**540.4**	**540.4**	**540.4**	**567.37**	**283.69**
	面积	23,812.00	㎡		23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00	23,812.00
	单价	16	元/㎡·月		21.44	21.44	21.44	22.51	22.51	22.51	23.64	23.64	23.64	24.82	24.82

序号	项目	数量	单位	合计	运营期										
					2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月
	增长率	5%					5%			5%			5%		
	出租率	55%			80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	**充电桩收入**			**10,067.76**	**400.29**	**400.29**	**400.29**	**422.51**	**421.36**	**421.36**	**442.42**	**443.64**	**442.42**	**463.49**	**229.84**
	充电桩数量	37	套		37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
	电费单价	0.57	元/kW·h		0.76	0.76	0.76	0.8	0.8	0.8	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88
	充电桩每日耗电量（度）	650	kW·h		650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
	增长率	5%					5%			5%			5%		
	使用率	35%			60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.5	**大车停车位**		**万元**	**416.34**	**15.44**	**15.44**	**15.44**	**15.48**	**15.44**	**15.44**	**15.44**	**15.48**	**15.44**	**15.44**	**7.66**
	停车位数量	47	个		47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
	单价	18	元/个·日		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	使用率	30%			50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

序号	项目	数量	单位	合计	运营期										
					2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月
1.6	**小车停车位**		**万元**	**1,635.74**	**60.66**	**60.66**	**60.66**	**60.83**	**60.66**	**60.66**	**60.66**	**60.83**	**60.66**	**60.66**	**30.08**
	停车位数量	277	个		277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277
	单价	12	元/个·日		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	使用率	30%			50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.7	**广告位出租**		**万元**	**2,171.61**	**85.43**	**85.43**	**85.43**	**89.7**	**89.7**	**89.7**	**94.19**	**94.19**	**94.19**	**98.9**	**49.45**
	数量	50	个		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	单价	17,000.00	元/个·年		22,781.63	22,781.63	22,781.63	23,920.71	23,920.71	23,920.71	25,116.75	25,116.75	25,116.75	26,372.59	26,372.59
	增长率	5%					5%			5%			5%		
	使用率	55%			75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

2.项目成本费用

项目债券存续期内总成本共计 50,450.81 万元，其中运营成本为 4,546.24 万元，折旧费用为 37,179.05 万元，财务费用为 8,725.52 万元，具体测算如下：

（1）项目经营成本估算

本项目成本主要包括人员工资福利成本、外购燃料及动力费、维护成本、管理成本。

随着经济发展，国民经济发展需求增长，结合恩施州 2020 年~2024 年 GDP 上涨幅度分别为：-4.2%、11.7%、7.5%、5.81%、12.16%，恩施州经济总量近五年平均年增长 6.59%，谨慎原则，暂估人员工资福利成本每三年上涨 5%。

①人员工资福利成本

本项目劳动定员为 5 人，主要工种为安保、保洁。根据《2023 年宣恩县国民经济和社会发展统公报》，2023 年宣恩县城镇居民人均可支配收入为 35,911 元，本项目人均工资及福利费按 3,300 元/人·月测算。

②外购燃料及动力费

本项目外购燃料动力费主要包括公共区域用水及用电。项目公共设施部位用电 44.30 万 kW·h/年，公共区域用水 6.05 万吨/年。根据《恩施州 2025 年 1 月份材料信息价》，一般工商业及其它用电价格 0.77 元/度、非居民生活用水 4.32 元/t。

③维护成本

根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及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，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，故按照年固定资产折旧的 3%计取。

④管理成本

根据《市政公用设施建设项目经济评价—方法与参数》(住建部)，管理及其他费用取值在其他各项成本费用和的 8%-12%之间，本项目取前三项费用之和的 10%进行计算。

⑤充电桩设备更新成本

本项目冷库设备在建设期间考虑吸引企业入驻进行设置，后期设备使用年限到期后不再更新，市面上支流快充充电桩使用寿命一般在 10 年左右，一套充电桩设备成本约 10 万元，整个运营期内考虑两次设备更新。

⑥合计

综上，整个经营期内，本项目经营成本共计约 4,465.49 万元。

（2）项目折旧费

本项目固定资产原值为 53,999.74 万元。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：项目制冷设备固定资产综合折旧年限为 15 年，正常年份每年折旧摊销金额 385.94 万元；项目设备外固定资产综合折旧年限为 40 年，正常年份每年折旧摊销金额合计 1,145.00 万元；则项目正常年份每年折旧金额合计为 1,530.94 万元。

经测算，项目测算期内折旧摊销费用合计约 37,179.05 万元。

（3）财务费用

本项目合计财务成本为 8,725.52 万元。

综上所述，运营期总成本费用为 50,370.06 万元，具体如下表所示。

表 4-2 项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	数量	单位	合计	运营期								
					2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营成本		万元	4,465.49	11.29	135.65	135.65	136.74	136.74	136.74	137.89	137.89	137.89
1	人员工资福利成本		万元	682.89	1.65	19.80	19.80	20.79	20.79	20.79	21.83	21.83	21.83
	人员数量	5			5	5	5	5	5	5	5	5	5
	工资及福利费用标准	3,300.00	元/人·月		3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,638.25	3,638.25	3,638.25
	年增长率	5%					5%			5%			5%
2	外购燃料动力费			1,588.51	4.78	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59
2.1	公共设施部位用电成本			867.50	2.62	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45
	年用电量	44.30	万 kW·h		3.69	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30
	电费单价	0.77	元/kW·h		0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
2.2	公共区域用水成本			721.01	2.16	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14
	年用水量	6.05	万 t		0.50	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05
	单价	4.32	元/t		4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
3	维护成本		万元	1,115.40	3.83	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93
4	管理成本		万元	338.69	1.03	12.33	12.33	12.43	12.43	12.43	12.54	12.54	12.54
5	充电桩设备更新成本		万元	740.00									
二	折旧费用		万元	37,179.05	127.58	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94
三	财务费用		万元	8,725.52	238.96	477.92	477.92	477.92	477.92	477.92	477.92	477.92	475.02
四	总成本费用（一+二+三）		万元	50,370.06	377.83	2,144.51	2,144.51	2,145.60	2,145.60	2,145.60	2,146.75	2,146.75	2,143.85

（续表）

序号	项目	数量	单位	合计	运营期								
					2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营成本		万元	4,465.49	509.08	139.08	139.08	140.35	140.35	140.35	134.23	128.93	128.93
1	人员工资福利成本		万元	682.89	22.92	22.92	22.92	24.07	24.07	24.07	25.27	25.27	25.27
	人员数量	5			5	5	5	5	5	5	5	5	5
	工资及福利费用标准	3,300.00	元/人·月		3,820.16	3,820.16	3,820.16	4,011.17	4,011.17	4,011.17	4,211.73	4,211.73	4,211.73
	年增长率	5%					5%			5%			5%
2	外购燃料动力费			1,588.51	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59
2.1	公共设施部位用电成本			867.50	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45
	年用电量	44.30	万 kW·h		44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30
	电费单价	0.77	元/kW·h		0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
2.2	公共区域用水成本			721.01	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14
	年用水量	6.05	万 t		6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05
	单价	4.32	元/t		4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
3	维护成本		万元	1,115.40	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93	39.17	34.35	34.35
4	管理成本		万元	338.69	12.64	12.64	12.64	12.76	12.76	12.76	12.20	11.72	11.72
5	充电桩设备更新成本		万元	740.00	370.00								
二	折旧费用		万元	37,179.05	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,305.81	1,145.00	1,145.00
三	财务费用		万元	8,725.52	460.17	436.28	412.38	388.48	364.59	340.69	316.80	292.90	269.00
四	总成本费用（一+二+三）		万元	50,370.06	2,500.19	2,106.30	2,082.40	2,059.77	2,035.88	2,011.98	1,756.84	1,566.83	1,542.93

（续表）

序号	项目	数量	单位	合计	运营期										
					2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月
一	经营成本		万元	4,465.49	130.32	500.32	130.32	131.78	131.78	131.78	133.31	133.31	133.31	134.93	67.47
1	人员工资福利成本		万元	682.89	26.53	26.53	26.53	27.86	27.86	27.86	29.25	29.25	29.25	30.72	15.36
	人员数量	5			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	工资及福利费用标准	3,300.00	元/人·月		4,422.32	4,422.32	4,422.32	4,643.43	4,643.43	4,643.43	4,875.60	4,875.60	4,875.60	5,119.38	5,119.38
	年增长率	5%					5%			5%			5%		
2	外购燃料动力费			1,588.51	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	57.59	28.80
2.1	公共设施部位用电成本			867.50	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	15.73
	年用电量	44.30	万 kW·h		44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	22.15
	电费单价	0.77	元/kW·h		0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
2.2	公共区域用水成本			721.01	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	13.07
	年用水量	6.05	万 t		6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	3.03
	单价	4.32	元/t		4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
3	维护成本		万元	1,115.40	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	17.18
4	管理成本		万元	338.69	11.85	11.85	11.85	11.98	11.98	11.98	12.12	12.12	12.12	12.27	6.13
5	充电桩设备更新成本		万元	740.00		370.00									
二	折旧费用		万元	37,179.05	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	572.50
三	财务费用		万元	8,725.52	245.11	221.21	197.32	173.42	149.52	125.63	101.73	77.84	53.94	30.04	9.05
四	总成本费用（一		万元	50,370.06	1,520.43	1,866.53	1,472.64	1,450.20	1,426.30	1,402.41	1,380.04	1,356.15	1,332.25	1,309.97	649.02

序号	项目	数量	单位	合计	运营期										
					2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月
	+二+三）														

3.项目税费预测

本项目建设期进项税留抵金额为 4,900.48 万元，债券存续期内税费合计预计 4,115.77 万元，其中增值税 0.00 万元，附加税 0.00 万元，房产税 3,596.24 万元，所得税 519.53 万元。

（1）增值税费

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》，本项目产生的配套服务用房出租、仓储中心出租、智慧冷链中心出租、停车位收入、广告位出租的销项税按照9%的税率计算，充电桩收入的销项税按照 13%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；运营期内用电成本、充电桩设备更新成本按照 13%的税率计算；运营期内用水成本、维护成本按照 9%的税率计算；

（2）城市维护建设税：为增值税的 5%；

（3）教育费附加：为增值税的 3%；

（4）地方教育费附加：为增值税的 2%；

（5）房产税：房产租金（不含税）收入的 12%；

（6）所得税：应纳税所得额的 25%。

表 4-3 项目税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**销项税合计**		**4,524.84**	**7.39**	**97.89**	**107.44**	**122.75**	**132.84**	**142.09**	**148.73**	**148.73**	**148.73**
1.1	用房出租收入（含税）	9%	32,665.66	55.31	724.14	784.49	887.07	950.44	1,013.80	1,064.64	1,064.64	1,064.64
	销项税额		2,697.19	4.57	59.79	64.77	73.24	78.48	83.71	87.91	87.91	87.91
1.2	充电桩收入（含税）	13%	10,067.76	14.87	200.69	225.16	263.35	289.68	316.88	331.82	331.82	331.82
	销项税额		1,478.96	2.18	29.48	33.08	38.69	42.55	46.55	48.74	48.74	48.74
1.3	停车位收入（含税）	9%	2,052.08	3.88	53.42	60.88	68.50	76.10	76.31	76.10	76.10	76.10
	销项税额		169.38	0.32	4.41	5.03	5.66	6.28	6.30	6.28	6.28	6.28
1.4	广告位出租收入（含税）	9%	2,171.61	3.90	51.00	55.25	62.48	66.94	66.94	70.28	70.28	70.28
	销项税额		179.31	0.32	4.21	4.56	5.16	5.53	5.53	5.80	5.80	5.80
2	**进项税合计**		**4,524.84**	**7.39**	**97.89**	**107.44**	**122.75**	**132.84**	**142.09**	**148.73**	**148.73**	**148.73**
2.1	充电桩、公共设施用电（含税）	13%	867.50	2.62	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45
	进项税额		99.85	0.30	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62
2.2	公共区域用水（含税）	9%	721.01	2.16	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14
	进项税额		59.58	0.18	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
2.3	维护成本	9%	1,115.40	3.83	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93
	进项税额		92.11	0.32	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79
2.4	充电桩设备更新成本	13%	740.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	进项税额		85.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	进项税额（建设期抵扣）		4,188.16	6.59	88.32	97.87	113.18	123.27	132.52	139.16	139.16	139.16
	待抵扣固定资产进项税额		4,900.48	4,893.89	4,805.57	4,707.70	4,594.52	4,471.25	4,338.73	4,199.57	4,060.41	3,921.25
3	**实缴增值税**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
4	**附加税**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市维护建设税	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	**房产税**	**12%**	**3,596.24**	**6.09**	**79.72**	**86.37**	**97.66**	**104.64**	**111.61**	**117.21**	**117.21**	**117.21**

（续表）

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**销项税合计**		**4,524.84**	**155.89**	**155.73**	**155.73**	**162.98**	**163.14**	**162.98**	**170.47**	**170.47**	**170.64**
1.1	用房出租收入（含税）	9%	32,665.66	1,117.75	1,117.75	1,117.75	1,173.73	1,173.73	1,173.73	1,232.37	1,232.37	1,232.37
	销项税额		2,697.19	92.29	92.29	92.29	96.91	96.91	96.91	101.76	101.76	101.76
1.2	充电桩收入（含税）	13%	10,067.76	348.57	347.62	347.62	363.42	364.42	363.42	379.22	379.22	380.26
	销项税额		1,478.96	51.21	51.07	51.07	53.39	53.53	53.39	55.71	55.71	55.86
1.3	停车位收入（含税）	9%	2,052.08	76.31	76.10	76.10	76.10	76.31	76.10	76.10	76.10	76.31
	销项税额		169.38	6.30	6.28	6.28	6.28	6.30	6.28	6.28	6.28	6.30
1.4	广告位出租收入（含税）	9%	2,171.61	73.80	73.80	73.80	77.49	77.49	77.49	81.36	81.36	81.36
	销项税额		179.31	6.09	6.09	6.09	6.40	6.40	6.40	6.72	6.72	6.72
2	**进项税合计**		**4,524.84**	**155.89**	**155.73**	**155.73**	**162.98**	**163.14**	**162.98**	**170.47**	**170.47**	**170.64**
2.1	充电桩、公共设施用电（含税）	13%	867.50	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45
	进项税额		99.85	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62
2.2	公共区域用水（含税）	9%	721.01	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14
	进项税额		59.58	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2.3	维护成本	9%	1,115.40	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93	45.93	39.17	34.35	34.35
	进项税额		92.11	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	3.23	2.84	2.84
2.4	充电桩设备更新成本	13%	740.00	370.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	进项税额		85.14	42.57	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	进项税额（建设期抵扣）		4,188.16	103.75	146.16	146.16	153.41	153.57	153.41	161.46	161.85	162.02
	待抵扣固定资产进项税额		4,900.48	3,817.50	3,671.34	3,525.18	3,371.77	3,218.20	3,064.79	2,903.33	2,741.48	2,579.46
3	**实缴增值税**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**附加税**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市维护建设税	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	**房产税**	**12%**	**3,596.24**	**123.06**	**123.06**	**123.06**	**129.22**	**129.22**	**129.22**	**135.67**	**135.67**	**135.67**

（续表）

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月
1	**销项税合计**		**4,524.84**	**178.97**	**178.97**	**178.97**	**187.96**	**187.77**	**187.77**	**196.86**	**197.06**	**196.86**	**206.23**	**102.80**
1.1	用房出租收入（含税）	9%	32,665.66	1,293.90	1,293.90	1,293.90	1,358.61	1,358.61	1,358.61	1,426.81	1,426.81	1,426.81	1,497.98	749.00
	销项税额		2,697.19	106.84	106.84	106.84	112.18	112.18	112.18	117.81	117.81	117.81	123.69	61.84
1.2	充电桩收入（含税）	13%	10,067.76	400.29	400.29	400.29	422.51	421.36	421.36	442.42	443.64	442.42	463.49	229.84
	销项税额		1,478.96	58.80	58.80	58.80	62.07	61.90	61.90	64.99	65.17	64.99	68.09	33.76

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月
1.3	停车位收入（含税）	9%	2,052.08	76.10	76.10	76.10	76.31	76.10	76.10	76.10	76.31	76.10	76.10	37.74
	销项税额		169.38	6.28	6.28	6.28	6.30	6.28	6.28	6.28	6.30	6.28	6.28	3.12
1.4	广告位出租收入（含税）	9%	2,171.61	85.43	85.43	85.43	89.70	89.70	89.70	94.19	94.19	94.19	98.90	49.45
	销项税额		179.31	7.05	7.05	7.05	7.41	7.41	7.41	7.78	7.78	7.78	8.17	4.08
2	**进项税合计**		**4,524.84**	**178.97**	**178.97**	**178.97**	**187.96**	**187.77**	**187.77**	**196.86**	**197.06**	**196.86**	**206.23**	**102.80**
2.1	充电桩、公共设施用电（含税）	13%	867.50	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	31.45	15.73
	进项税额		99.85	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	3.62	1.81
2.2	公共区域用水（含税）	9%	721.01	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	26.14	13.07
	进项税额		59.58	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	1.08
2.3	维护成本	9%	1,115.40	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	17.18
	进项税额		92.11	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	1.42
2.4	充电桩设备更新成本	13%	740.00	-	370.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	进项税额		85.14	-	42.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	进项税额（建设期抵扣）		4,188.16	170.35	127.78	170.35	179.34	179.15	179.15	188.24	188.44	188.24	197.61	98.49
	待抵扣固定资产进项税额		4,900.48	2,409.11	2,281.33	2,110.98	1,931.64	1,752.49	1,573.34	1,385.10	1,196.66	1,008.42	810.81	712.32
3	**实缴增值税**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	税率	合计	运营期										
				2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月
4	**附加税**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市维护建设税	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	**房产税**	**12%**	**3,596.24**	**142.45**	**142.45**	**142.45**	**149.57**	**149.57**	**149.57**	**157.08**	**157.08**	**157.08**	**164.91**	**82.46**

4.财务费用

专项债券还本付息方式：本项目拟申请20,600.00万元，债券存续期为30年期，每半年付息一次，利率按2025年湖北省政府专项债券（四十五期）债券票面利率2.38%上浮25BP即2.63%测算，第11年至第30年每年等额偿还发行金额5%。

表4-4 项目还本付息情况表（2025年）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-
2026年	5,000.00	-	-	5,000.00	116.00	116.00
2027年	5,000.00	-	-	5,000.00	116.00	116.00
2028年	5,000.00	-	-	5,000.00	116.00	116.00
2029年	5,000.00	-	-	5,000.00	116.00	116.00
2030年	5,000.00	-	-	5,000.00	116.00	116.00
2031年	5,000.00	-	-	5,000.00	116.00	116.00
2032年	5,000.00	-	-	5,000.00	116.00	116.00
2033年	5,000.00	-	-	5,000.00	116.00	116.00
2034年	5,000.00	-	-	5,000.00	116.00	116.00
2035年	5,000.00	-	-	5,000.00	116.00	116.00
2036年	5,000.00	-	250.00	4,750.00	113.10	363.10
2037年	4,750.00	-	250.00	4,500.00	107.30	357.30
2038年	4,500.00	-	250.00	4,250.00	101.50	351.50
2039年	4,250.00	-	250.00	4,000.00	95.70	345.70
2040年	4,000.00	-	250.00	3,750.00	89.90	339.90
2041年	3,750.00	-	250.00	3,500.00	84.10	334.10
2042年	3,500.00	-	250.00	3,250.00	78.30	328.30
2043年	3,250.00	-	250.00	3,000.00	72.50	322.50
2044年	3,000.00	-	250.00	2,750.00	66.70	316.70
2045年	2,750.00	-	250.00	2,500.00	60.90	310.90
2046年	2,500.00	-	250.00	2,250.00	55.10	305.10
2047年	2,250.00	-	250.00	2,000.00	49.30	299.30
2048年	2,000.00	-	250.00	1,750.00	43.50	293.50
2049年	1,750.00	-	250.00	1,500.00	37.70	287.70
2050年	1,500.00	-	250.00	1,250.00	31.90	281.90

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2051 年	1,250.00	-	250.00	1,000.00	26.10	276.10
2052 年	1,000.00	-	250.00	750.00	20.30	270.30
2053 年	750.00	-	250.00	500.00	14.50	264.50
2054 年	500.00	-	250.00	250.00	8.70	258.70
2055 年	250.00	-	250.00	-	2.90	252.90
合计		**5,000.00**	**5,000.00**		**2,320.00**	**7,320.00**

表 4-5 项目还本付息情况表（2026 年）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	15,600.00	-	15,600.00	180.96	180.96
2027 年	15,600.00	-	-	15,600.00	361.92	361.92
2028 年	15,600.00	-	-	15,600.00	361.92	361.92
2029 年	15,600.00	-	-	15,600.00	361.92	361.92
2030 年	15,600.00	-	-	15,600.00	361.92	361.92
2031 年	15,600.00	-	-	15,600.00	361.92	361.92
2032 年	15,600.00	-	-	15,600.00	361.92	361.92
2033 年	15,600.00	-	-	15,600.00	361.92	361.92
2034 年	15,600.00	-	-	15,600.00	361.92	361.92
2035 年	15,600.00	-	-	15,600.00	361.92	361.92
2036 年	15,600.00	-	-	15,600.00	361.92	361.92
2037 年	15,600.00	-	780.00	14,820.00	352.87	1,132.87
2038 年	14,820.00	-	780.00	14,040.00	334.78	1,114.78
2039 年	14,040.00	-	780.00	13,260.00	316.68	1,096.68
2040 年	13,260.00	-	780.00	12,480.00	298.58	1,078.58
2041 年	12,480.00	-	780.00	11,700.00	280.49	1,060.49
2042 年	11,700.00	-	780.00	10,920.00	262.39	1,042.39
2043 年	10,920.00	-	780.00	10,140.00	244.30	1,024.30
2044 年	10,140.00	-	780.00	9,360.00	226.20	1,006.20
2045 年	9,360.00	-	780.00	8,580.00	208.10	988.10
2046 年	8,580.00	-	780.00	7,800.00	190.01	970.01
2047 年	7,800.00	-	780.00	7,020.00	171.91	951.91
2048 年	7,020.00	-	780.00	6,240.00	153.82	933.82
2049 年	6,240.00	-	780.00	5,460.00	135.72	915.72
2050 年	5,460.00	-	780.00	4,680.00	117.62	897.62
2051 年	4,680.00	-	780.00	3,900.00	99.53	879.53
2052 年	3,900.00	-	780.00	3,120.00	81.43	861.43
2053 年	3,120.00	-	780.00	2,340.00	63.34	843.34

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2054 年	2,340.00	-	780.00	1,560.00	45.24	825.24
2055 年	1,560.00	-	780.00	780.00	27.14	807.14
2056 年	780.00	-	780.00	-	9.05	789.05
合计		**15,600.00**	**15,600.00**		**7,419.36**	**23,019.36**

表 4-6 项目还本付息情况表（合计）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-
2026 年	5,000.00	15,600.00	-	20,600.00	296.96	296.96
2027 年	20,600.00	-	-	20,600.00	477.92	477.92
2028 年	20,600.00	-	-	20,600.00	477.92	477.92
2029 年	20,600.00	-	-	20,600.00	477.92	477.92
2030 年	20,600.00	-	-	20,600.00	477.92	477.92
2031 年	20,600.00	-	-	20,600.00	477.92	477.92
2032 年	20,600.00	-	-	20,600.00	477.92	477.92
2033 年	20,600.00	-	-	20,600.00	477.92	477.92
2034 年	20,600.00	-	-	20,600.00	477.92	477.92
2035 年	20,600.00	-	-	20,600.00	477.92	477.92
2036 年	20,600.00	-	250.00	20,350.00	475.02	725.02
2037 年	20,350.00	-	1,030.00	19,320.00	460.17	1,490.17
2038 年	19,320.00	-	1,030.00	18,290.00	436.28	1,466.28
2039 年	18,290.00	-	1,030.00	17,260.00	412.38	1,442.38
2040 年	17,260.00	-	1,030.00	16,230.00	388.48	1,418.48
2041 年	16,230.00	-	1,030.00	15,200.00	364.59	1,394.59
2042 年	15,200.00	-	1,030.00	14,170.00	340.69	1,370.69
2043 年	14,170.00	-	1,030.00	13,140.00	316.80	1,346.80
2044 年	13,140.00	-	1,030.00	12,110.00	292.90	1,322.90
2045 年	12,110.00	-	1,030.00	11,080.00	269.00	1,299.00
2046 年	11,080.00	-	1,030.00	10,050.00	245.11	1,275.11
2047 年	10,050.00	-	1,030.00	9,020.00	221.21	1,251.21
2048 年	9,020.00	-	1,030.00	7,990.00	197.32	1,227.32
2049 年	7,990.00	-	1,030.00	6,960.00	173.42	1,203.42
2050 年	6,960.00	-	1,030.00	5,930.00	149.52	1,179.52
2051 年	5,930.00	-	1,030.00	4,900.00	125.63	1,155.63
2052 年	4,900.00	-	1,030.00	3,870.00	101.73	1,131.73
2053 年	3,870.00	-	1,030.00	2,840.00	77.84	1,107.84
2054 年	2,840.00	-	1,030.00	1,810.00	53.94	1,083.94

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2055 年	1,810.00	-	1,030.00	780.00	30.04	1,060.04
2056 年	780.00	-	780.00	-	9.05	789.05
合计		**20,600.00**	**20,600.00**		**9,739.36**	**30,339.36**

5.项目模拟利润表

本项目债券存续期内预测不含税收入合计 42,432.28 万元，预测不含税总成本合计 50,033.38 万元，房产税及附加合计 3,596.24 万元，利润总额合计-11,197.34 万元，所得税应纳税额合计 519.53 万元。

项目利润情况见下表:

表 4-7 项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**经营收入**	**42,432.28**	**70.57**	**931.36**	**1,018.34**	**1,158.65**	**1,250.32**	**1,331.84**	**1,394.11**	**1,394.11**	**1,394.11**
	项目经营收入(不含税)	42,432.28	70.57	931.36	1,018.34	1,158.65	1,250.32	1,331.84	1,394.11	1,394.11	1,394.11
2	**总成本费用**	**50,033.38**	**377.03**	**2,134.94**	**2,134.94**	**2,136.03**	**2,136.03**	**2,136.03**	**2,137.18**	**2,137.18**	**2,134.28**
2.1	运营成本(不含税)	4,128.81	10.49	126.08	126.08	127.17	127.17	127.17	128.32	128.32	128.32
2.2	折旧摊销	37,179.05	127.58	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94
2.3	财务费用	8,725.52	238.96	477.92	477.92	477.92	477.92	477.92	477.92	477.92	475.02
3	**房产税及附加税**	**3,596.24**	**6.09**	**79.72**	**86.37**	**97.66**	**104.64**	**111.61**	**117.21**	**117.21**	**117.21**
4	**利润总额**	**-11,197.34**	**-312.55**	**-1,283.30**	**-1,202.97**	**-1,075.04**	**-990.35**	**-915.80**	**-860.28**	**-860.28**	**-857.38**
5	弥补以前年度亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳所得税额（4-5）		-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	所得税（25%）	519.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	**净利润**	**-11,716.87**	**-312.55**	**-1,283.30**	**-1,202.97**	**-1,075.04**	**-990.35**	**-915.80**	**-860.28**	**-860.28**	**-857.38**
9	息税前利润	-2,471.82	-73.59	-805.38	-725.05	-597.12	-512.43	-437.88	-382.36	-382.36	-382.36
10	息税折旧摊销前利润	34,707.23	53.99	725.56	805.89	933.82	1,018.51	1,093.06	1,148.58	1,148.58	1,148.58

（续表）

序号	项目	合计	运营期								
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**经营收入**	**42,432.28**	**1,460.54**	**1,459.54**	**1,459.54**	**1,527.76**	**1,528.81**	**1,527.76**	**1,598.58**	**1,598.58**	**1,599.66**
	项目经营收入(不含税)	42,432.28	1,460.54	1,459.54	1,459.54	1,527.76	1,528.81	1,527.76	1,598.58	1,598.58	1,599.66
2	**总成本费用**	**50,033.38**	**2,448.05**	**2,096.73**	**2,072.83**	**2,050.20**	**2,026.31**	**2,002.41**	**1,747.83**	**1,558.21**	**1,534.31**

序号	项目	合计	运营期								
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2.1	运营成本(不含税)	4,128.81	456.94	129.51	129.51	130.78	130.78	130.78	125.22	120.31	120.31
2.2	折旧摊销	37,179.05	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,530.94	1,305.81	1,145.00	1,145.00
2.3	财务费用	8,725.52	460.17	436.28	412.38	388.48	364.59	340.69	316.80	292.90	269.00
3	**房产税及附加税**	**3,596.24**	**123.06**	**123.06**	**123.06**	**129.22**	**129.22**	**129.22**	**135.67**	**135.67**	**135.67**
4	**利润总额**	**-11,197.34**	**-1,110.57**	**-760.25**	**-736.35**	**-651.66**	**-626.72**	**-603.87**	**-284.92**	**-95.30**	**-70.32**
5	弥补以前年度亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳所得税额（4-5）		-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	所得税（25%）	519.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	**净利润**	**-11,716.87**	**-1,110.57**	**-760.25**	**-736.35**	**-651.66**	**-626.72**	**-603.87**	**-284.92**	**-95.30**	**-70.32**
9	息税前利润	-2,471.82	-650.40	-323.97	-323.97	-263.18	-262.13	-263.18	31.88	197.60	198.68
10	息税折旧摊销前利润	34,707.23	880.54	1,206.97	1,206.97	1,267.76	1,268.81	1,267.76	1,337.69	1,342.60	1,343.68

（续表）

序号	项目	合计	运营期									
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月
1	**经营收入**	**42,432.28**	**1,676.75**	**1,676.75**	**1,676.75**	**1,759.17**	**1,758.00**	**1,758.00**	**1,842.66**	**1,843.89**	**1,842.66**	**1,930.24**	**963.23**
	项目经营收入(不含税)	42,432.28	1,676.75	1,676.75	1,676.75	1,759.17	1,758.00	1,758.00	1,842.66	1,843.89	1,842.66	1,930.24	963.23
2	**总成本费用**	**50,033.38**	**1,511.81**	**1,815.34**	**1,464.02**	**1,441.58**	**1,417.68**	**1,393.79**	**1,371.42**	**1,347.53**	**1,323.63**	**1,301.35**	**644.71**
2.1	运营成本(不含税)	4,128.81	121.70	449.13	121.70	123.16	123.16	123.16	124.69	124.69	124.69	126.31	63.16
2.2	折旧摊销	37,179.05	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	1,145.00	572.50
2.3	财务费用	8,725.52	245.11	221.21	197.32	173.42	149.52	125.63	101.73	77.84	53.94	30.04	9.05
3	**房产税及附加税**	**3,596.24**	**142.45**	**142.45**	**142.45**	**149.57**	**149.57**	**149.57**	**157.08**	**157.08**	**157.08**	**164.91**	**82.46**
4	**利润总额**	**-11,197.34**	**22.49**	**-281.04**	**70.28**	**168.02**	**190.75**	**214.64**	**314.16**	**339.28**	**361.95**	**463.98**	**236.06**
5	弥补以前年度亏损		22.49	-	70.28	168.02	42.74				-	-	-

序号	项目	合计	运营期										
			2046 年	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**	**2056 年 1-6 月**
6	应纳所得税额（4-5）		-	-	-	-	148.01	214.64	314.16	339.28	361.95	463.98	236.06
7	所得税（25%）	519.53	-	-	-	-	37.00	53.66	78.54	84.82	90.49	116.00	59.02
8	**净利润**	**-11,716.87**	**22.49**	**-281.04**	**70.28**	**168.02**	**153.75**	**160.98**	**235.62**	**254.46**	**271.46**	**347.98**	**177.04**
9	息税前利润	-2,471.82	267.60	-59.83	267.60	341.44	340.27	340.27	415.89	417.12	415.89	494.02	245.11
10	息税折旧摊销前利润	34,707.23	1,412.60	1,085.17	1,412.60	1,486.44	1,485.27	1,485.27	1,560.89	1,562.12	1,560.89	1,639.02	817.61

6.项目预期收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

表 4-8 项目现金流预测表

单位：万元

项目	2025 年 12 月	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	-	-	-	77.96	1,029.25	1,125.78	1,281.40	1,383.16	1,473.93	1,542.84
运营成本费用支付的现金	-	-	-	11.29	135.65	135.65	136.74	136.74	136.74	137.89
经营活动支付税费	-	-	-	6.09	79.72	86.37	97.66	104.64	111.61	117.21
经营活动现金净流量	-	-	-	60.58	813.88	903.76	1,047.00	1,141.78	1,225.58	1,287.74
二、投资活动现金流量										
投资支付的现金	20,877.97	17,620.13	17,620.13	1,747.55	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-20,877.97	-17,620.13	-17,620.13	-1,747.55	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量										
投入的资本金	15,882.97	2,332.69	18,098.05	1,986.51	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	5,000.00	15,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	-	296.96	477.92	477.92	477.92	477.92	477.92	477.92	477.92	477.92

项目	2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
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	5.00	15.60	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	20,877.97	17,620.13	17,620.13	1,508.59	-477.92	-477.92	-477.92	-477.92	-477.92	-477.92
四、本年现金净流量	-	-	-	**-178.38**	**335.96**	**425.84**	**569.08**	**663.86**	**747.66**	**809.82**
五、累计现金净流量	-	-	-	**-178.38**	**157.58**	**583.42**	**1,152.50**	**1,816.36**	**2,564.02**	**3,373.84**

（续表）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	1,542.84	1,542.84	1,616.43	1,615.27	1,615.27	1,690.74	1,691.95	1,690.74	1,769.05	1,769.05	1,770.30
运营成本费用支付的现金	137.89	137.89	509.08	139.08	139.08	140.35	140.35	140.35	134.23	128.93	128.93
经营活动支付税费	117.21	117.21	123.06	123.06	123.06	129.22	129.22	129.22	135.67	135.67	135.67
经营活动现金净流量	1,287.74	1,287.74	984.29	1,353.13	1,353.13	1,421.17	1,422.38	1,421.17	1,499.15	1,504.45	1,505.70
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	-	250.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00
偿还债券利息支付的现金	477.92	475.02	460.17	436.28	412.38	388.48	364.59	340.69	316.80	292.90	269.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	-477.92	-725.02	-1,490.17	-1,466.28	-1,442.38	-1,418.48	-1,394.59	-1,370.69	-1,346.80	-1,322.90	-1,299.00
四、本年现金净流量	**809.82**	**562.72**	**-505.88**	**-113.15**	**-89.25**	**2.69**	**27.79**	**50.48**	**152.35**	**181.55**	**206.70**
五、累计现金净流量	**4,183.66**	**4,746.38**	**4,240.50**	**4,127.35**	**4,038.10**	**4,040.79**	**4,068.58**	**4,119.06**	**4,271.41**	**4,452.96**	**4,659.66**

（续表）

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月	合计
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	1,855.72	1,855.72	1,855.72	1,947.13	1,945.77	1,945.77	2,039.52	2,040.95	2,039.52	2,136.47	1,066.03	**46,957.12**
运营成本费用支付的现金	130.32	500.32	130.32	131.78	131.78	131.78	133.31	133.31	133.31	134.93	67.47	**4,465.49**
经营活动支付税费	142.45	142.45	142.45	149.57	186.57	203.23	235.62	241.90	247.57	280.91	141.48	**4,115.77**
经营活动现金净流量	1,582.95	1,212.95	1,582.95	1,665.78	1,627.42	1,610.76	1,670.59	1,665.74	1,658.64	1,720.63	857.08	**38,375.86**
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**57,865.78**
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-57,865.78**
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**38,300.22**
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**20,600.00**
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	1,030.00	780.00	**20,600.00**
偿还债券利息支付的现金	245.11	221.21	197.32	173.42	149.52	125.63	101.73	77.84	53.94	30.04	9.05	**9,739.36**
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**20.60**
筹资活动现金净流量	-1,275.11	-1,251.21	-1,227.32	-1,203.42	-1,179.52	-1,155.63	-1,131.73	-1,107.84	-1,083.94	-1,060.04	-789.05	**28,540.26**
四、本年现金净流量	**307.84**	**-38.26**	**355.63**	**462.36**	**447.90**	**455.13**	**538.86**	**557.90**	**574.70**	**660.59**	**68.03**	**9,050.34**

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 1-6 月	合计
五、累计现金净流量	4,967.50	4,929.24	5,284.87	5,747.23	6,195.13	6,650.26	7,189.12	7,747.02	8,321.72	8,982.31	9,050.34	

表 4-9 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
宣恩县冷链物流中心及配套基础设施建设项目	38,375.86	30,339.36	20,600.00	1.26

本项目偿债资金来源为配套服务用房出租、仓储中心出租、冷链中心出租、充电桩收入、停车位收入、广告位出租。项目预期收入总额为46,957.12 万元，扣除运营成本 4,465.49 万元、相关税费 4,115.77 万元后预计用于资金平衡相关收益为 38,375.86 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

（五）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：

表 5-1 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	34,538.27	36,457.07	38,375.86	40,294.65	42,213.45
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.20	1.26	1.33	1.39
债券利率变动	2.09%	2.20%	2.32%	2.44%	2.55%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.29	1.26	1.24	1.23

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特

征；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，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的宣恩县冷链物流中心及配套基础设施建设项目实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的宣恩县冷链物流中心及配套基础设施建设项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，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。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 28 日

营业执照

（副本）

1－1

统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务；（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：财务咨询服务；会计咨询、业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务。（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）

负 责 人　杨文化

成立日期　2022年10月18日

经营场所　湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

登记机关　武汉长江新区管理委员会行政审批专用章

2025 年 10 月 13 日

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。

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

经营场所：湖北省武汉市武昌区徐家棚街道友谊大道303号水岸国际K6-1栋25楼2520、2521室

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

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：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制