咸丰县应急物资储备中心建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]061 号

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

咸丰县应急物资储备中心建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]061 号

我们接受委托，对咸丰县应急物资储备中心建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对项目的资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的咸丰县应急物资储备中心建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.11 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二五年十月

咸丰县应急物资储备中心建设项目

专项债券收益与融资资金平衡财务评估报告

一、项目概述

（一）实施单位

项目单位情况表

项目单位名称：	咸丰县应急管理局
负责人：	杨万明
开办资金：	/
地址：	咸丰县高乐山镇沿河路 9 号
统一社会信用代码：	11422826MB19798200
单位性质：	机关单位
业务范围：	（一）负责全县应急管理工作，指导全县各乡镇各部门应对安全生产类、自然灾害类等突发事件和综合防灾减灾救灾工作。负责全县安全生产综合监督管理工作。 （二）贯彻落实应急管理、安全生产等政策规定，组织编制全县应急体系建设、安全生产和综合防灾减灾规划。 （三）组织编制全县总体应急预案和安全生产类、自然灾害类专项预案，综合协调应急预案衔接工作，组织开展预案演练，推动应急避难设施建设。 （四）牵头建立全县统一的应急管理信息系统，负责信息传输渠道的规划和布局，建立监测预警和灾情报告制度，健全自然灾害信息资源获取和共享机制，依法统一发布灾情。 （五）组织指导协调全县安全生产类、自然灾害类等突发事件应急救援。协助上级组织较大及以上灾害应急处置工作。承担全县应对一般灾害指挥部工作，综合研判突发事件发展态势并提出应对建议，协助县委、县政府指定的负责同志组织一般灾害应急处置工作。 （六）统一协调指挥全县各类应急专业队伍，建立应急协调联动机制，推进指挥平台对接，衔接武警部队参与应急救援工作。 （七）统筹全县应急救援力量建设，负责森林和草原火灾扑救、抗洪抢险、地震和地质灾害救援、生产安全事故救援等专业应急救援力量建设，协助管理和指导全县综合性消防救援队伍。 （八）组织协调消防工作，指导乡村火灾预防、火灾扑

	救等工作。 （九）指导协调森林和草原火灾、水旱灾害、地震和地质灾害等防治工作。负责自然灾害综合监测预警工作，指导开展自然灾害综合风险评估工作。 （十）组织协调灾害救助工作，组织指导灾情核查、损失评估、救灾捐赠工作，管理、分配救灾款物并监督使用。 （十一）依法行使安全生产综合监督管理职权，指导协调、监督检查县政府有关部门和乡镇人民政府安全生产工作，组织开展安全生产巡查、考核工作。 （十二）负责全县非煤矿山、烟花爆竹、危险化学品行业的安全生产监督管理工作，依法实施安全生产行政许可。 （十三）依法组织指导生产安全事故调查处理，监督事故查处和责任追究落实情况。组织开展自然灾害类突发事件的调查评估工作。 （十四）制定全县应急物资储备和应急救援装备规划并组织实施，负责县级救灾物资的收储、管理，建立健全全县应急物资信息平台和调拨制度，在救灾时统一调度。 （十五）负责应急管理、安全生产宣传教育和培训工作。组织指导应急管理、安全生产的科学技术推广应用和信息化建设工作。 （十六）承担县自然灾害和事故灾难应急、安全生产、减灾救灾等议事协调和指挥机构的日常工作。 （十七）完成上级交办的其他任务。
股权结构：	/
行业主管部门：	咸丰县住房和城乡建设局
建设单位名称：	咸丰县应急管理局

（二）建设地点

咸丰县高乐山镇、唐崖镇、清坪镇、活龙坪乡、坪坝营镇。

（三）建设内容

建县城绕城路应急物资中转站 1 个，建生活物资城郊仓库 4 个。建设用地总面积 13868.09 ㎡。总建筑面积 6747.5 ㎡，其中，县城绕城路应急物资中转站建筑面积 2824.74 ㎡、生活物资城郊仓库建筑面积 3922.76 ㎡。购置必要的生产设备，配套建设室外货场、晾晒场、停车场及供排水、变配电、消防、安防、环保等设施。

（四）总投资

项目总投资 3,005.79 万元，其中工程费用 2,387.65 万元，工程建设其他费用 343.20 万元，预备费 217.10 万元，建设期利息 55.44 万元，债券发行费用 2.40 万元。

（五）建设进度

项目计划建设时间为 2025 年 8 月至 2026 年 12 月。

（六）本债券发行情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	2,400.00	0.00	20	2.31%	半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

二、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本项目预期收益来源主要为物资仓库出租收入和县财政预算仓储及救灾资金补贴。

（二）债券年利率

项目计划于 2025 年发行 20 年期专项债券 2,400.00 万元，债券发行利率参考中国债券信息网 2025 年 8 月 11 日披露的财政部-中国地方政府债券收益率曲线同期债券利率 2.31%，考虑 10%上浮，按 2.31%估算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

三、项目资金平衡测算

（一）发行计划及资金筹措

本项目总投资3,005.79万元，建设资金来源为单位自筹605.79万元，专项债券资金2,400.00万元。

债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025年	2,400.00	20年期

资金筹措方案

序号	项目	单位	合计	建设期	
				2025年	2026年
1	**总投资**	万元	**3,005.79**	**2,508.16**	**497.63**
1.1	建设投资	万元	2,947.95	2,505.76	442.19
1.2	建设期利息及发行费用	万元	57.84	2.40	55.44
2	**资金筹措**	万元	**3,005.79**	**2,508.16**	**497.63**
2.1	项目资本金	万元	605.79	108.16	497.63
2.1.1	用于建设投资	万元	547.95	105.76	442.19
2.1.2	用于建设期利息及发行费用	万元	57.84	2.40	55.44
2.2	专项债借款	万元	2,400.00	2400.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	万元	2,400.00	2,400.00	0.00
2.3	其他资金	万元	0.00	0.00	0.00

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

武汉收功报告附件 专用章

（二）预期收益

1、项目收入预测

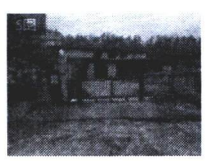
本项目收入主要来源于物资仓库出租收入和县财政预算仓储及救灾资金补贴。

（1）物资仓库出租收入

本项目建设应急物资中转站建筑面积 2824.74 ㎡、生活物资城郊仓库建筑面积 3922.76 ㎡，合计 6747.50 平方米，拟全部对外出租，租赁单价均按 29 元/平方米/月暂估。

根据 58 同城房产查询，恩施州类似厂房出租价格如下图所示：

https://es.58.com/changfang/?PGTID=0d305770-0009-e6fb-4491-7ceae8430667&ClickID=3



大型厂房仓库出租或招募合伙人 06-24

恩施市-舞阳坝

阳鹤坝小学

1000 ㎡ 建筑面积

1元/㎡/天 3万/月



交通便利，可做厂房，仓库，办公 06-09

恩施市-舞阳坝

阳鹤坝村

1200 ㎡ 建筑面积

1.11元/㎡/天 4万/月



临近国道高速，交通便利； 06-07

恩施市-六角亭

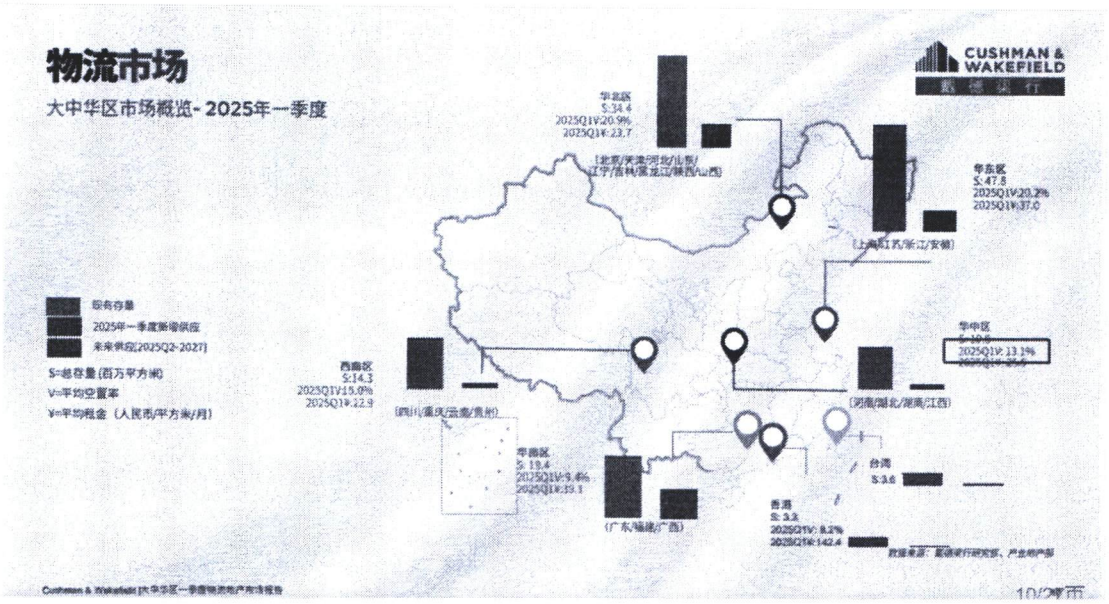
书院社区

5000 ㎡ 建筑面积

1元/㎡/天 15万/月

参考戴德梁行发布的 2025 年一季度华中区物流地产平均空置率 13.1%，本项目经营负荷按第一年 60%，逐年递增至 85%计算。

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



（2）县财政预算仓储及救灾资金补贴

县财政每年安排的救灾物资仓储管理、自然灾害生活救助等仓储及救灾预算资金，在项目建成后，可作为运营补贴用于覆盖项目的运营成本及相关税费。

项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**营业收入（含税）**	万元	**3,620.02**	**140.89**	**164.37**	**187.85**	**199.59**	**199.59**	**199.59**	**199.59**	**199.59**	**199.59**	**199.59**
1.1	物资仓库出租收入	万元	3,620.02	140.89	164.37	187.85	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59
	可出租面积	m^2	-	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50
	经营负荷	%	-	60.00%	70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	单价	元/m^2/月	-	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
2	营业收入（不含税）	万元	3,321.12	129.26	150.80	172.34	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11
3	销项税额合计	万元	298.90	11.63	13.57	15.51	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48
4	**县财政预算仓储及救灾资金补贴**	万元	**893.13**	**27.02**	**32.07**	**40.56**	**44.22**	**44.22**	**44.22**	**44.22**	**44.22**	**44.22**	**44.22**

续表 项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	运营期								
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**营业收入（含税）**	**万元**	**3,620.02**	**199.59**	**199.59**	**199.59**	**199.59**	**199.59**	**199.59**	**199.59**	**199.59**	**133.06**
1.1	物资仓库出租收入	万元	3,620.02	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	133.06
	可出租面积	m^2	-	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50	6,747.50
	经营负荷	%	-	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	单价	元/m^2/月	-	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
2	营业收入（不含税）	万元	3,321.12	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	122.07
3	销项税额合计	万元	298.90	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	10.99
4	**县财政预算仓储及救灾资金补贴**	**万元**	**893.13**	**45.61**	**47.00**	**48.38**	**49.77**	**51.15**	**52.85**	**70.52**	**71.90**	**46.74**

2、成本测算

（1）经营成本

运营期人员工资将纳入财政预算，本项目主要经营成本包括维修费、管理费用等。

1）维修费

依据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》“可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点”，一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，由于本项目日常修理费用可由用户自担，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按折旧费的20%估算。

2）管理费

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

（2）固定资产折旧

折旧以不含税的工程费用、工程建设其他及预备费等固定资产原值为基数，折旧费采用直线法、残值率5%进行测算，折旧年限：按50年。

（3）财务费用

项目计划于2025年发行20年期专项债券2,400.00万元，债券发行利率参考中国债券信息网2025年8月11日披露的财政部-中国地

方政府债券收益率曲线同期债券利率2.31%，考虑10%上浮，按2.31%估算。债券每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

项目还本付息估算表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025年	0.00	2,400.00	0.00	0.00	0.00	2,400.00
2026年	2,400.00	0.00	55.44	0.00	55.44	2,400.00
2027年	2,400.00	0.00	55.44	0.00	55.44	2,400.00
2028年	2,400.00		55.44	0.00	55.44	2,400.00
2029年	2,400.00		55.44	0.00	55.44	2,400.00
2030年	2,400.00		55.44	0.00	55.44	2,400.00
2031年	2,400.00		55.44	0.00	55.44	2,400.00
2032年	2,400.00		55.44	0.00	55.44	2,400.00
2033年	2,400.00		55.44	0.00	55.44	2,400.00
2034年	2,400.00		55.44	0.00	55.44	2,400.00
2035年	2,400.00		55.44	0.00	55.44	2,400.00
2036年	2,400.00		55.44	240.00	295.44	2,160.00
2037年	2,160.00		49.90	240.00	289.90	1,920.00
2038年	1,920.00		44.35	240.00	284.35	1,680.00
2039年	1,680.00		38.81	240.00	278.81	1,440.00
2040年	1,440.00		33.26	240.00	273.26	1,200.00
2041年	1,200.00		27.72	240.00	267.72	960.00
2042年	960.00		22.18	240.00	262.18	720.00
2043年	720.00		16.63	240.00	256.63	480.00
2044年	480.00		11.09	240.00	251.09	240.00
2045年	240.00		5.54	240.00	245.54	0.00
合计	-	2,400.00	859.32	2,400.00	3,259.32	-

项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**经营成本（含税）**	万元	**209.71**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**
1.1	维修费用	万元	**194.22**	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53
1.2	管理费	万元	**15.49**	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
	进项税额	万元	**23.24**	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
	进项税额-维修费用	万元	**22.32**	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21
	进项税额-管理费用	万元	**0.92**	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
2	**财务成本（仅经营期）**	万元	**803.88**	**55.44**	**55.44**	**55.44**	**55.44**	**55.44**	**55.44**	**55.44**	**55.44**	**55.44**	**55.44**
3	**折旧摊销**	万元	**982.88**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**
3.1	折旧	万元	**982.88**	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65
	当期固定资产原值	万元	**2,771.28**	2,771.28									
	当期折旧值	万元	**982.88**	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65
	当期固定资产残值	万元	-	2,718.63	2,665.97	2,613.32	2,560.66	2,508.01	2,455.35	2,402.70	2,350.05	2,297.39	2,244.74
4	**总成本费用（含税）合计**	万元	**1,996.47**	**119.46**	**119.46**	**119.46**	**119.46**	**119.46**	**119.46**	**119.46**	**119.46**	**119.46**	**119.46**
5	**总成本费用（不含税）合计**	万元	**1,973.23**	**118.20**	**118.20**	**118.20**	**118.20**	**118.20**	**118.20**	**118.20**	**118.20**	**118.20**	**118.20**

续表 项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	运营期								
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**经营成本（含税）**	**万元**	**209.71**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**11.37**	**5.05**
1.1	维修费用	万元	**194.22**	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53	4.68
1.2	管理费	万元	**15.49**	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.37
	进项税额	万元	**23.24**	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	0.56
	进项税额-维修费用	万元	**22.32**	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	0.54
	进项税额-管理费用	万元	**0.92**	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.02
2	**财务成本（仅经营期）**	**万元**	**803.88**	**49.90**	**44.35**	**38.81**	**33.26**	**27.72**	**22.18**	**16.63**	**11.09**	**5.54**
3	**折旧摊销**	**万元**	**982.88**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**52.65**	**35.10**
3.1	折旧	万元	**982.88**	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	35.10
	当期固定资产原值	万元	**2,771.28**									
	当期折旧值	万元	**982.88**	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	52.65	35.10
	当期固定资产残值	万元	-	2,192.08	2,139.43	2,086.77	2,034.12	1,981.47	1,928.81	1,876.16	1,823.50	1,788.40
4	**总成本费用（含税）合计**	**万元**	**1,996.47**	**113.92**	**108.37**	**102.83**	**97.28**	**91.74**	**86.20**	**80.65**	**75.11**	**45.69**
5	**总成本费用（不含税）合计**	**万元**	**1,973.23**	**112.66**	**107.11**	**101.57**	**96.02**	**90.48**	**84.94**	**79.39**	**73.85**	**45.13**

（4）税费

1）增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，物资仓库出租销项税税率按9%计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，项目工程费用增值税进项税税率按照9%计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税税率按照6%计算；预备费进项税税率按9%计算。

2）附加税及其他

包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及企业所得税等。其中：

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以缴纳的增值税为基数，城市维护建设税的税率为5%，教育费附加的税率3%，地方教育附加的税率2%。

企业所得税：按利润的25%计算。

武汉验功报告附件 专用章

税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**增值税**	**万元**	**41.15**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	万元	**298.90**	11.63	13.57	15.51	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48
	经营收入销项税额	万元	**298.90**	11.63	13.57	15.51	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48
1.2	进项税额	万元	**257.75**	11.63	13.57	15.51	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48
	经营成本进项税额	万元	**23.24**	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26
	留抵固定资产进项税	万元	**234.51**	10.37	12.31	14.25	15.22	15.22	15.22	15.22	15.22	15.22	15.22
2	**附加税**	**万元**	**407.06**	**15.65**	**18.26**	**20.87**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**
2.1	城市维护建设税	万元	**2.89**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	万元	**1.24**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	万元	**0.82**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	印花税	万元	**3.62**	0.14	0.16	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
2.5	房产税	万元	**398.49**	15.51	18.10	20.68	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97
3	**税费合计**	**万元**	**448.21**	**15.65**	**18.26**	**20.87**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**

续表　税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	运营期								
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**增值税**	**万元**	**41.15**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.28**	**15.22**	**15.22**	**10.43**
1.1	销项税额	万元	**298.90**	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	10.99
	经营收入销项税额	万元	**298.90**	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	10.99
1.2	进项税额	万元	**257.75**	16.48	16.48	16.48	16.48	16.48	16.20	1.26	1.26	0.56
	经营成本进项税额	万元	**23.24**	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	1.26	0.56
	留抵固定资产进项税	万元	**234.51**	15.22	15.22	15.22	15.22	15.22	14.94			
2	**附加税**	**万元**	**407.06**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.21**	**24.00**	**24.00**	**16.03**
2.1	城市维护建设税	万元	**2.89**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	1.07	1.07	0.73
2.2	教育费附加	万元	**1.24**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.46	0.46	0.31
2.3	地方教育费附加	万元	**0.82**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.30	0.30	0.21
2.4	印花税	万元	**3.62**	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.13
2.5	房产税	万元	**398.49**	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	14.65
3	**税费合计**	**万元**	**448.21**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.17**	**22.49**	**39.22**	**39.22**	**26.46**

（三）模拟利润表

债券存续期内不含税收入合计 3,321.12 万元，不含税总成本合计 1,973.23 万元，税金及附加合计 407.06 万元，利润总额合计 940.83 万元，应纳税所得额 940.83 万元，所得税合计 235.21 万元。

模拟利润表

序号	项目名称	单位	合　计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业收入(不含税)	万元	3,321.12	129.26	150.80	172.34	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11
2	税金及附加	万元	407.06	15.65	18.26	20.87	22.17	22.17	22.17	22.17	22.17	22.17	22.17
3	总成本费用（不含税）	万元	1,973.23	118.20	118.20	118.20	118.20	118.20	118.20	118.20	118.20	118.20	118.20
4	利润总额	万元	940.83	-4.59	14.34	33.27	42.74	42.74	42.74	42.74	42.74	42.74	42.74
5	弥补以前年度亏损	万元	4.59		4.59								
5	应纳所得税额	万元	940.83	0.00	9.74	33.27	42.74	42.74	42.74	42.74	42.74	42.74	42.74
6	所得税	万元	235.21	0.00	2.44	8.32	10.68	10.68	10.68	10.68	10.68	10.68	10.68

续表 模拟利润表

序号	项目名称	单位	合 计	运营期								
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	营业收入(不含税)	万元	3,321.12	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	183.11	122.07
2	税金及附加	万元	407.06	22.17	22.17	22.17	22.17	22.17	22.21	24.00	24.00	16.03
3	总成本费用（不含税）	万元	1,973.23	112.66	107.11	101.57	96.02	90.48	84.94	79.39	73.85	45.13
4	利润总额	万元	940.83	48.28	53.83	59.37	64.92	70.46	75.96	79.72	85.26	60.91
5	弥补以前年度亏损	万元	4.59									
5	应纳所得税额	万元	940.83	48.28	53.83	59.37	64.92	70.46	75.96	79.72	85.26	60.91
6	所得税	万元	235.21	12.07	13.46	14.84	16.23	17.61	18.99	19.93	21.31	15.23

（四）项目现金流量模拟测算分析

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

债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营活动现金流量												
1	营业收入收到的现金	3620.02			140.89	164.37	187.85	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59
2	县财政预算仓储及救灾资金补贴	893.13			27.02	32.07	40.56	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22
3	运营成本费用支付的现金	209.71			11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37
4	经营活动支付税费	683.42			15.65	20.70	29.19	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85	32.85
5	经营活动现金净流量	3,620.02			140.89	164.37	187.85	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59
二	投资活动现金流量												
1	投资支付的现金	2,947.95	2,505.76	442.19									
2	投资活动现金净流量	2,947.95	2,505.76	442.19									
三	筹资活动现金流量												
1	投入的资本金	605.79	108.16	497.63									
2	发行债券收到的现金	2,400.00	2,400.00	0.00									
3	市场化融资收到的现金	0.00											
4	偿还债券本金支付的现金	2,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还债券利息支付的现金	859.32	0.00	55.44	55.44	55.44	55.44	55.44	55.44	55.44	55.44	55.44	55.44
6	偿还市场化融资支付的现金	0.00											
7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00											
8	支付债券发行费用	2.40	2.40	0.00									
9	筹资活动现金净流量	-255.93	2,505.76	442.19	-55.44	-55.44	-55.44	-55.44	-55.44	-55.44	-55.44	-55.44	-55.44

四	本年现金净流量	416.14	0.00	0.00	85.45	108.93	132.41	144.15	144.15	144.15	144.15	144.15	144.15
五	累计现金净流量	-	0.00	0.00	85.45	194.38	326.79	470.94	615.09	759.24	903.39	1,047.54	1,191.69

续表 债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营活动现金流量											
1	营业收入收到的现金	3620.02	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	133.06
2	县财政预算仓储及救灾资金补贴	893.13	44.22	45.61	47.00	48.38	49.77	51.15	52.85	70.52	71.90	46.74
3	运营成本费用支付的现金	209.71	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	11.37	5.05
4	经营活动支付税费	683.42	32.85	34.24	35.63	37.01	38.40	39.78	41.48	59.15	60.53	41.69
5	经营活动现金净流量	3,620.02	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	199.59	133.06
二	投资活动现金流量											
1	投资支付的现金	2,947.95										
2	投资活动现金净流量	2,947.95										
三	筹资活动现金流量											
1	投入的资本金	605.79										
2	发行债券收到的现金	2,400.00										
3	市场化融资收到的现金	0.00										
4	偿还债券本金支付的现金	2,400.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
5	偿还债券利息支付的现金	859.32	55.44	49.90	44.35	38.81	33.26	27.72	22.18	16.63	11.09	5.54
6	偿还市场化融资支付的现金	0.00										
7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00										
8	支付债券发行费用	2.40										
9	筹资活动现金净流量	-255.93	-295.44	-289.90	-284.35	-278.81	-273.26	-267.72	-262.18	-256.63	-251.09	-245.54

四	本年现金净流量	416.14	-95.85	-90.31	-84.76	-79.22	-73.67	-68.13	-62.59	-57.04	-51.50	-112.48
五	累计现金净流量	-	1,095.84	1,005.53	920.77	841.55	767.88	699.75	637.16	580.12	528.62	416.14



本项目偿债资金来源为物资仓库出租收入和县财政预算仓储及救灾资金补贴。项目预期收入总额为3620.02万元，扣除运营成本及相关税费893.13万元后预计用于资金平衡相关收益为3,620.02万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.11倍。

本息覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率	期限	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
3,620.02	2.31%	20	2,400.00	859.32	1.11

（五）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	10%	5%	0%	-5%	-10%
项目收益变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.22	1.17	1.11	1.06	1.00
债券利率变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.08	1.10	1.11	1.13	1.14

（六）资金稳定性

咸丰县应急物资储备中心建设项目专项债券还本付息以预计物资仓库出租收入和县财政预算仓储及救灾资金补贴为基础，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2045年项目本金偿还后仍有416.14万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

本项目的偿债资金来源于物资仓库出租收入和县财政预算仓储及救灾资金补贴，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为建设期内所需建设资金不存在缺口的情况，且项目各年现金结存额均为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，基于实施单位确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的前提下，我们对项目的资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的咸丰县应急物资储备中心建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.11 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

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

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

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



年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

7

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

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

再次复印无效

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

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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



裘新成 420000993223

年 after

经办人：郭诗勇

年 月 日 /y /m /d

2008年 5月 2 日

5

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日 /y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日 /y /m /d

11

再次复印无效

黄石市大王镇、太子镇农村供水巩固提升项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0093 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

黄石市大王镇、太子镇农村供水巩固提升项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

目　　录　　页　次

一、　基本假设　2

二、　资金平衡测算说明　2

三、　项目资金平衡测算　3

（一）基本情况　3

（二）项目概况　3

（三）收益预测　5

（四）风险分析　22

四、　结论　22

黄石市大王镇、太子镇农村供水巩固提升项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0093号

黄石市财政局：

我们接受委托，对黄石市大王镇、太子镇农村供水巩固提升项目进行财务评价并出具报告。

发本次拟申请发行专项债券的项目为：黄石市大王镇、太子镇农村供水巩固提升项目。项目还款来源为供水收入。

资金平衡测算报告是建立在项目单位提出的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关工程按期建成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些假设为资金平衡测算报告提供合理基础。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为黄石市大王镇、太子镇农村供水巩固提升项目各项收入测算准确、合理，各项成本测算较完整、准确、合理，本项目已充分考虑建设及运营期发生的各项成本，预期收益可以实现。在本次发行债券的存续期内，预期的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

黄石市大王镇、太子镇农村供水巩固提升项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一） 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二） 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三） 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四） 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五） 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为供水收入；

（六） 预测期内出现的年度其他资金缺口由同级财政提供补贴或政府基金预算收入统筹安排解决；

（七） 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、资金平衡测算说明

（一） 收入来源

1、供水收入。

（二） 债券年利率

本项目债券发行测算利率暂按 2.27%进行测算。

（三） 收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

三、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：黄石市大王镇、太子镇农村供水巩固提升项目（以下简称“本项目”）

项目建设单位：黄石经济技术开发区·铁山区农业农村局

建设单位业务范围：区农业农村局贯彻落实党中央关于农业农村工作、水利和湖泊工作、河湖长制工作的方针政策和决策部署，落实省委、市委和党工委·区委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对农业农村工作、水利和湖泊工作、河湖长制工作的集中统一领导。

本项目主要建设内容为：项目对黄石市大王镇、太子镇供水进行改造升级，保障农村饮水安全。一是对大王镇李清、前进水厂改造，对现状厂房维护翻新，新敷 DN400 原水管约 3.5km，厂内设备扩容，增加调蓄水箱等，引进安防系统保障用水安全；二是对大王、太子约 23.4km 二三级自来水管网改造；三是对筠山片区村级供水巩固提升工程，配置日处理量 800m³的净水设备，部署 30 处管网压力/流量监测终端，实施水源地改造、打深水井及自来水破损管网维修养护约 25km 等。

（二） 项目概况

经测算，本项目工程费用 4752.76 万元，工程建设其他费用 851.82 万元，预备费 448.37 万元，合计静态投资 6052.95 万元，建设期利息 150.72 万元（含债券发行兑付费用 4.30 万元），动态投资 6203.67 万元。

资金主要来源于地方财政资金和申请专项债券，其中地方财政资金 1903.67 万元，占比 30.69%，申请专项债券 4300.00 万元（其中本次发行 500.00 万元，未来发行 3800.00 万元），占比 69.31%。

资金使用计划

单位：人民币万元

序号	资金来源	合计	建设期		
			2025	2026	2027
			1	2	3
1	资本金	1903.67	605.30	644.27	654.10
1.1	地方财政资金	1903.67	605.30	644.27	654.10

序号	资金来源	合计	建设期		
			2025	2026	2027
			1	2	3
1.2	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	4300.00	500.00	3800.00	0.00
2.1	专项债券资金	4300.00	500.00	3800.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	6203.67	1105.30	4444.27	654.10

根据现有项目需求调整发债需求后，本项目专项债(本期)还本付息情况表如下：

申请 2025 年专项债(本期)还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	本期还款	期末专项债券余额	票面利率
2025	0.00	500.00	0.00	0.00	0.00	500.00	2.27%
2026	500.00	3800.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2027	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2028	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2029	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2030	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2031	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2032	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2033	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2034	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2035	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2036	4300.00	0.00	97.61	430.00	527.61	3870.00	2.27%
2037	3870.00	0.00	87.85	430.00	517.85	3440.00	2.27%
2038	3440.00	0.00	78.09	430.00	508.09	3010.00	2.27%
2039	3010.00	0.00	68.33	430.00	498.33	2580.00	2.27%
2040	2580.00	0.00	58.57	430.00	488.57	2150.00	2.27%
2041	2150.00	0.00	48.81	430.00	478.81	1720.00	2.27%
2042	1720.00	0.00	39.04	430.00	469.04	1290.00	2.27%
2043	1290.00	0.00	29.28	430.00	459.28	860.00	2.27%
2044	860.00	0.00	19.52	430.00	449.52	430.00	2.27%
2045	430.00	0.00	9.76	430.00	439.76	0.00	2.27%
合计		4300.00	1512.96	4300.00	5812.96		

（三） 收益预测

1、收支来源及计算过程

（1）运营规模

1）供水需求量预测

根据现行国家标准《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）规定了城市综合用水量指标、综合生活用水量指标，《室外给水设计标准》（GB50013-2018）规定了最高日居民生活用水定额、最高日综合生活用水定额。具体如下：

部分省市城市居民生活用水量统计

城市	人均居民生活用水量[L/(人·d)]	2012~2016年人均水资源量（m^3/人）	覆盖60%户数		覆盖70%户数		覆盖80%户数		覆盖90%户数		覆盖95%户数		覆盖100%户数	
			户数（户）	用水量[L/(人·d)]	户数（户）	用水量[L/(人·d)]	户数（户）	用水量[L/(人·d)]	户数（户）	用水量[L/(人·d)]	户数（户）	用水量[L/(人·d)]	户数（户）	用水量[L/(人·d)]
年人均水资源量500m^3以下														
北京	107.44	138.52	386	107.41	451	129.17	515	152.78	580	184.03	612	222.22	644	286.81
天津	81.04	147.31	218	83.33	254	100	290	111.11	327	166.67	345	200	363	277.78
沈阳	103.02	337.85	196	79.86	228	122.92	261	146.3	293	189.55	310	221.3	326	294.44
焦作	86.77	200.39	343	89.82	400	100	457	115.28	514	137.5	542	157.6	571	200.74
上海	132.27	194.36	304	144.44	354	158.33	405	173.61	455	207.41	481	234.26	506	288.89
深圳	116.77	209.8	209	120.83	244	133.33	279	161.11	314	200	332	240	349	293.33
年人均水资源量500 m^3~1000m^3														
武汉	121.25	546	136	125	158	147.22	181	163.89	203	197.22	215	237.04	226	287.5
成都	112.13	597.59	265	116.67	309	133.33	354	166.67	398	200	420	233.33	442	283.33
蚌埠	112.03	501.05	29	111.72	34	125.09	39	137.98	44	165.27	47	201.97	49	253.28
榆林	113.97	681.38	382	102.09	446	114.97	510	133.33	573	153.79	605	167.19	637	196.52
贵阳	120.37	971.6	25	101.62	31	112.05	35	130.93	40	157.03	42	180.91	44	254.47
淮安	119.57	879.09	25	110.43	31	133.67	35	138.01	40	150.67	42	150.91	44	168.5
年人均水资源量1000 m^3~1700m^3														
滁州	77.62	1018.42	268	81.48	313	89.81	358	102.08	402	117.36	425	132.11	447	204.17

项目覆盖区域主要是黄石市大王镇、太子镇，第七次人口普查数据统计显示

（https://www.hongheiku.com/czjh/8356.html），太子镇常住人口总数为 3.95 万人，大王镇常住人口总数为 3.34 万人，因此项目覆盖区域常住人口为 7.29 万人。

根据谨慎性原则，本项目暂定按照人均需求量约 120L/（人·d）进行测算，则根据常住人口数量测算，需求量为 8.75 万吨/天，而目前日均供水量约为 8 万吨，供需缺口达 0.75 万吨/天。本项目扩容规模 0.75 万吨/天，可以满足供水缺口。

根据本项目经营能力，扩容规模为 0.75 万吨/天，则正常经营年供水收入为 273.75 万吨，运营期第一年负荷率 60%，考虑首年正式运营为 2027 年 9-12 月共计 4 个月，故按照 30%计入全年负荷率；第二年按照 70%、第三年 80%，第四年及以后年份按照 90%。

（2）运营单价

参考《关于阳新县城镇供水(试行)价格的公示》（https://www.yx.gov.cn/xwdt/gsgg/202507/t20250708_1237695.html），综合一二三级阶梯水价，暂定供水价格为 2.2936 元/吨，单价不设置增长率。

关于阳新县城镇供水（试行）价格的公示

发布时间：2025-07-08 15:34 | 来源：县发展和改革局

为进一步促进水资源可持续利用和经济社会协调发展，满足城乡用水需求，提高城乡供水能力和质量，保障城乡供水安全，充分发挥价格机制的调节作用，确保我县自来水供水持续发展，向社会提供更优质的供水服务，依据相关法律法规及上级有关文件规定，并经十九届县政府第八十七次常务会审议通过，在阳发改发〔2023〕77号文件中明确的兴国镇、城东新区、经济开发区、荆头山农场、军垦农场等镇（区）的基础上，新增部分镇（区），现将拟试行价格标准予以公示：

1、居民生活用水1.92元/立方米，非居民生活用水3.1元/立方米，特种用水7.6元/立方米。

2、对已抄表到户居民生活用水实行阶梯式计量水价，水价分为三级，差级为：1:1.5:3，第一、第二、第三水价分别为1.92元/立方米、2.88元/立方米、5.76元/立方米。

3、居民用水（按每户4人）每月用水量的第一级水量基数为22立方米（含及以下），第二级水量基数为22立方米以上至32立方米（含），第三级水量基数为32立方米，户籍人口在5人及以上的，持户籍证明和社区居委会证明到县水务公司办理用水申报手续，按人均标准据实增加用水基数。

4、未实行“一户一表”的合表居民用户和执行居民生活用水价格的非居民用户价格为2.28元/立方米。

5、对经过民政部门确认的城镇低保户每月免费供水5立方米。

6、新纳入城乡供水一体化的镇（区）暂按以上价格标准试行一年后，按改策启动定价程序。

公示时间：2025年7月8日-2025年8月8日

邮箱：yxfgjfg@sina.com

联系电话：0714-7326347

特此公示。

阳新县发展和改革局

2025年7月8日

（3）运营收入

本项目收入包括供水收入。经计算，项目运营期内年均运营收入 534.54 万元。项目运营期内总运营收入 9889.00 万元，其中供水收入 9889.00 万元。

收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025	2026	2027	2028	2029	2030
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入		9889.00	0.00	0.00	188.36	439.51	502.30	565.09
1	供水收入	万元	9889.00	0.00	0.00	188.36	439.51	502.30	565.09
	设计量	万吨		0.00	0.00	273.75	273.75	273.75	273.75
	供水收入率			0%	0%	30%	70%	80%	90%
	单价(不含税价)	元/吨		2.2936	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936
	增值税-销项税	9%	890.01	0.00	0.00	16.95	39.56	45.21	50.86

续表

序号	项目	计算期							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
		7	8	9	10	11	12	13	14
一	项目总收入	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09
1	供水收入	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09
	设计量	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75
	供水收入率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价(不含税价)	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936
	增值税-销项税	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86

续表

序号	项目	计算期						
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		15	16	17	18	19	20	21
一	项目总收入	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09	282.54
1	供水收入	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09	565.09	282.54
	设计量	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75
	供水收入率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	45%
	单价(不含税价)	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936	2.2936
	增值税-销项税	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	25.43

2、成本预测

项目预期成本预测时间段为 2027 年 9 月-2045 年 9 月。

项目总成本包括耗材及燃料动力成本、职工薪酬、修理费、折旧摊销费、其他营业费用、其他管理费用、其他相关费用。项目债券存续期内，合计总成本 7566.67 万元，经营成本 2376.86 万元。

（1）耗材及燃料动力成本

项目正常经营年净水耗材成本占供水收入的比例为 8%；年电耗量为 3.65 万度，单价按照 0.67 元/度；年水耗量为 0.365 万吨，单价按照 3.7 元/吨。

国家电网 STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025 年 7 月 1 日-2025 年 7 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.7190	0.4026	0.0224	0.2103	0.0452	0.0385	1.1440	0.9273	0.7190	0.4653	-	
		1-10（20）千伏	0.6990			0.1903			1.1240	0.9073	0.6990	0.4653		
		35 千伏	0.6790			0.1703			1.1040	0.8873	0.6790	0.4453		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6350			0.1263			1.0600	0.8433	0.6350	0.4013	42	26.3
		35 千伏	0.6152			0.1065			1.0402	0.8235	0.6152	0.3815		
		110 千伏	0.5971			0.0884			1.0221	0.8054	0.5971	0.3634	39	24.4
		220 千伏及以上	0.5781			0.0694			1.0031	0.7864	0.5781	0.3444		

注：1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含直供还贷资金 0.02 元/千瓦时，大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时，可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定部成。时段划分：尖峰时段：7 月、8 月 20:00-22:00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：8:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-8:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与电力交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，仍有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则按照相关用户。

（信息来源：国网湖北省电力有限公司 2025 年 7 月代理购电工商业用户电价表）

关于遵照执行黄石城区供水价格的公告

时间：2021-09-01 10:38

各位自来水用户：

经国区经发局批准我公司《关于同意遵照执行黄石城区供水价格的批复》，同意实施阶梯供水价格，自2021年6月1日起抄见水量执行。具体标准详见下表：

现行水价及分类

单位：元/立方米

用水类别			自来水价格	代收污水费	代收垃圾处理费	到户价格
居民用水	第一级	户月用水量（户籍人口4人及以下）25立方米以内的水量	1.48	0.95	按物价局黄价房服发【2011】12号文件收取，其中居民户8.00元/月	2.43
	第二级	户月用水量25立方米至33立方米的水量	2.22	0.95		3.17
	第三级	户用水量超过33立方米的水量	2.96	0.95		3.91
非居民用水			2.3	1.4		3.7
特种行业用水			8	1.4		9.4

（来源：《关于同意遵照执行黄石城区供水价格的批复》2021-09-01）

经计算，项目债券存续期内，合计总购耗材、燃料和动力费 859.45 万元。

（2）工资及福利费

本项目劳动定员 13 人，其中管理人员 3 人，平均年工资及福利费 50000 元/人·年；工作人员 10 人，平均年工资及福利费 40000 元/人·年。考虑到物价上涨因素，按每 5 年 2%递增。经计算，项目债券存续期内合计工资及福利费为 1051.55 万元。

湖北省分区域最低工资标准

最低工资标准	适用范围
2210 元/月 22 元/小时	武汉市区、襄城区、樊城区、西陵区、伍家岗区。
1950 元/月 19.5 元/小时	大冶市、黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区、茅箭区、张湾区、枣阳市、老河口市、襄州区、宜都市、枝江市、夷陵区、点军区、猇亭区、荆州区、沙市区、东宝区、掇刀区、汉川市、应城市。
1800 元/月 18 元/小时	阳新县、丹江口市、郧西县、竹山县、竹溪县、房县、郧阳区、宜城市、南漳县、保康县、谷城县、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市、沙洋县、京山市、钟祥市、鄂城区、华容区、梁子湖区、孝南区、云梦县、安陆市、大悟县、孝昌县、黄州区、团风县、红安县、麻城市、罗田县、英山县、浠水县、蕲春县、武穴市、黄梅县、咸安区、嘉鱼县、赤壁市、通城县、崇阳县、通山县、随县、广水市、曾都区、恩施市、利川市、建始县、巴东县、宣恩县、咸丰县、来凤县、鹤峰县、仙桃市、天门市、潜江市、神农架林区。

（来源：《省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》鄂政办发〔2024〕2号）

（3）修理费：修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，年修理费按工程费用的0.05%计提，经计算，债券存续期内，修理费用合计为44.91万元。

4)固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（来源：建设项目经济评价方法与参数(第三版)P96）

（4）其他费用：其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。其他营业费用按运营收入的1%计提，其他管理费按职工薪酬的5%计提，设备更新成本按工程费用的0.3%计提。经计算，本项目债券存续期内，其他费

用合计为 420.95 万元。

（5）项目设施折旧

项目每年需计提折旧摊销费。

固定资产在使用过程中会受到磨损，其价值损失通常是通过提取折旧的方式得以补偿。财务分析中，按生产要素法估算总成本费用时，固定资产折旧可直接列支于总成本费用。本项目固定资产折旧采用年限平均法。

【固定资产原值的计算过程：

房屋建筑类的原值=建筑和安装工程费/(1+9%)+建设期利息×(建筑和安装工程费原值/工程费用原值比例)

设备类原值=设备工程费/(1+13%)+建设期利息×(设备工程费原值/工程费用原值)

其他固定资产原值=二类费用（不含土地费用）/(1+6%)+预备费】

年折旧额=固定资产原值×（1－残值率）÷折旧年限

项目建筑类固定资产原值 4511.05 万元，残值率 5%，按 30 年折旧，年折旧额 142.85 万元。项目其他固定资产原值 1251.97 万元，残值率 0%，按 10 年折旧，年折旧额 125.20 万元。

综上，项目债券存续期内合计总成本 7566.67 万元，经营成本 2376.86 万元。

项目总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	运营成本（不含税）	2376.86	0.00	0.00	57.93	117.74	123.39	130.19	130.19	130.19	130.19	130.19
1	耗材动力费	859.45	0.00	0.00	16.32	38.96	43.98	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
1.1	净水耗材	791.12	0.00	0.00	15.07	35.16	40.18	45.21	45.21	45.21	45.21	45.21
1.2	电	44.02	0.00	0.00	0.81	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45
1.3	水	24.31	0.00	0.00	0.45	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
2	工资及福利费	1051.55	0.00	0.00	23.57	55.00	55.00	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10
3	修理费	44.91	0.00	0.00	2.14	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38
4	其他费用	420.95	0.00	0.00	15.89	21.40	22.03	22.71	22.71	22.71	22.71	22.71
	其中：其他营业费用	98.89	0.00	0.00	1.88	4.40	5.02	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65
	其他管理费用	52.58	0.00	0.00	1.18	2.75	2.75	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81
	其他相关费用	269.48	0.00	0.00	12.83	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26
二	增值税-进项税	108.41	0.00	0.00	2.65	5.10	5.59	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
三	运营成本（含税）	2485.27	0.00	0.00	60.57	122.84	128.98	136.28	136.28	136.28	136.28	136.28
四	折旧摊销费	3823.27	0.00	0.00	0.00	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05
	折旧费	3823.27	0.00	0.00	0.00	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	财务费用	1366.54	0.00	0.00	48.80	97.61	97.61	97.61	97.61	97.61	97.61	97.61
六	总成本费用	7566.67	0.00	0.00	106.73	483.40	489.05	495.85	495.85	495.85	495.85	495.85

续表

序号	项目	计算期										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
一	运营成本（不含税）	131.37	131.37	131.37	131.37	131.37	132.57	132.57	132.57	132.57	132.57	107.12
1	耗材动力费	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	25.15
1.1	净水耗材	45.21	45.21	45.21	45.21	45.21	45.21	45.21	45.21	45.21	45.21	22.60
1.2	电	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	1.64
1.3	水	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	0.90
2	工资及福利费	57.22	57.22	57.22	57.22	57.22	58.37	58.37	58.37	58.37	58.37	59.53
3	修理费	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38	2.38
4	其他费用	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.83	22.83	22.83	22.83	22.83	20.06
	其中：其他营业费用	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	5.65	2.83
	其他管理费用	2.86	2.86	2.86	2.86	2.86	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.98
	其他相关费用	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26	14.26
二	增值税-进项税	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	3.75
三	运营成本（含税）	137.46	137.46	137.46	137.46	137.46	138.66	138.66	138.66	138.66	138.66	110.86
四	折旧摊销费	268.05	268.05	268.05	142.85	142.85	142.85	142.85	142.85	142.85	142.85	142.85
	折旧费	268.05	268.05	268.05	142.85	142.85	142.85	142.85	142.85	142.85	142.85	142.85
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	财务费用	97.61	97.61	87.85	78.09	68.33	58.57	48.81	39.04	29.28	19.52	9.76
六	总成本费用	497.03	497.03	487.27	352.31	342.55	333.99	324.23	314.46	304.70	294.94	259.73

3、项目税费预测

项目税收包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及有关税法规定，项目需缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加。供水收入增值税税率 9%。所得税税率 25%。城市维护建设税和教育费附加：本项目采用的城市维护建设税税率为 5%；教育费附加费率为 3%；地方教育附加费率为 2%。

根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号），增值税纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额（以下简称固定资产进项税额），可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号，以下简称条例）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第 50 号，以下简称细则）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

由项目投资估算表可知，建筑工程费 4752.76 万元，增值税率 9%；与项目建设相关的其他费 851.82 万元，增值税率 6%。经计算，建筑工程费进项税 392.43 万元，与项目建设相关的其他费进项税 48.22 万元，合计项目固定资产可抵扣进项税 440.65 万元。

经计算，本项目计算期内增值税－销项税 890.01 万元，增值税－进项税 108.41 万元，可抵扣固定资产进项税额 440.65 万元，则实缴增值税 340.95 万元。城建税及教育费附加 34.10 万元。

税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
小计	增值税及附加	375.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	实缴增值税	340.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税-销项税	890.01	0.00	0.00	16.95	39.56	45.21	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86
1.2	增值税-进项税	108.41	0.00	0.00	2.65	5.10	5.59	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
1.3	固定资产进项税抵扣	440.65	0.00	0.00	14.31	34.45	39.62	44.77	44.77	44.77	44.77	44.77
2	城建税及教育费附加	34.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	城镇土地使用税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

序号	项目	计算期										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
小计	增值税及附加	0.00	0.00	6.49	49.25	49.25	49.24	49.24	49.24	49.24	49.24	23.85
1	实缴增值税	0.00	0.00	5.90	44.77	44.77	44.77	44.77	44.77	44.77	44.77	21.68
1.1	增值税-销项税	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	50.86	25.43
1.2	增值税-进项税	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	6.09	3.75
1.3	固定资产进项税抵扣	44.77	44.77	38.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城建税及教育费附加	0.00	0.00	0.59	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48	4.48	2.17
3	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	城镇土地使用税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4、债券还本付息情况

本项目拟发行地方政府专项债券4300万元，其中2025年计划发行500万元，发行期限20年，发行利率2.27%，还本方式为第11-20年每年还本10%；2026年计划发行3800万元，发行期限20年，发行利率2.27%，还本方式为第11-20年每年还本10%。

序号	债券名称	发行金额（亿元）	发行期限（年）	发行时间	发行利率（%）	还本方式
1	2025年湖北省专项债券四十期（普通专项债）	1.74	10	2025-09-04	1.99	分期还本，第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%
2	2025年湖北省专项债券四十一期（普通专项债）	2.66	15	2025-09-04	2.2	分期还本，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%
3	2025年湖北省专项债券四十二期（普通专项债）	1.42	20	2025-09-04	2.27	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
4	2025年湖北省专项债券四十三期（普通专项债）	10.55	30	2025-09-04	2.26	分期还本，第11年-第30年，每年等额偿还发行金额5%

数据来源：北京泓创智胜咨询有限公司根据市场信息整理

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	本期还款	期末专项债券余额	票面利率
2025	0.00	500.00	0.00	0.00	0.00	500.00	2.27%
2026	500.00	3800.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2027	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2028	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2029	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2030	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2031	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2032	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2033	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2034	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%
2035	4300.00	0.00	97.61	0.00	97.61	4300.00	2.27%

2036	4300.00	0.00	97.61	430.00	527.61	3870.00	2.27%
2037	3870.00	0.00	87.85	430.00	517.85	3440.00	2.27%
2038	3440.00	0.00	78.09	430.00	508.09	3010.00	2.27%
2039	3010.00	0.00	68.33	430.00	498.33	2580.00	2.27%
2040	2580.00	0.00	58.57	430.00	488.57	2150.00	2.27%
2041	2150.00	0.00	48.81	430.00	478.81	1720.00	2.27%
2042	1720.00	0.00	39.04	430.00	469.04	1290.00	2.27%
2043	1290.00	0.00	29.28	430.00	459.28	860.00	2.27%
2044	860.00	0.00	19.52	430.00	449.52	430.00	2.27%
2045	430.00	0.00	9.76	430.00	439.76	0.00	2.27%
合计		4300.00	1512.96	4300.00	5812.96		

5、项目债券存续期现金流模拟测算情况

现金流模拟测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	现金流入	16982.67	1105.30	4444.27	859.41	479.07	547.51	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94
1.1	资本金	1903.67	605.30	4444.27	654.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	4300.00	500.00	3800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营收入（含税）	10779.01	0.00	0.00	205.31	479.07	547.51	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94
1.4	回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	流动资金回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	15302.58	1105.30	4444.27	783.89	220.45	226.59	243.54	251.20	251.20	251.20	251.20
2.1	建设投资（不含利息及发行费用）	6052.95	4901.00	546.66	605.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本（含税）	2485.27	0.00	0.00	60.57	122.84	128.98	136.28	136.28	136.28	136.28	136.28
2.3	增值税、税金及附加	947.11	0.00	0.00	20.41	0.00	0.00	9.65	17.31	17.31	17.31	17.31
2.4	利息	1512.96	0.00	97.61	97.61	97.61	97.61	97.61	97.61	97.61	97.61	97.61
2.5	发行费用	4.30	4.30									
2.6	债券本金	4300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	净现金流量	1680.09	0.00	0.00	75.53	258.62	320.92	372.40	364.75	364.75	364.75	364.75
4	累计净现金流量		0.00	0.00	75.53	334.15	655.06	1027.47	1392.21	1756.96	2121.71	2486.45

续表

序号	项目	计算期										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	现金流入	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	307.97
1.1	资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营收入（含税）	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	615.94	307.97
1.4	回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	流动资金回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	252.08	682.08	681.11	746.87	739.55	733.13	725.81	718.49	711.17	703.85	579.64
2.1	建设投资（不含利息及发行费用）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本（含税）	137.46	137.46	137.46	137.46	137.46	138.66	138.66	138.66	138.66	138.66	110.86
2.3	增值税、税金及附加	17.01	17.01	25.80	101.32	103.76	105.90	108.34	110.78	113.22	115.66	29.01
2.4	利息	97.61	97.61	87.85	78.09	68.33	58.57	48.81	39.04	29.28	19.52	9.76
2.5	发行费用											
2.6	债券本金	0.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
3	净现金流量	363.86	-66.14	-65.16	-130.93	-123.60	-117.19	-109.86	-102.54	-95.22	-87.90	-271.67
4	累计净现金流量	2850.31	2784.17	2719.01	2588.08	2464.48	2347.29	2237.43	2134.88	2039.66	1951.76	1680.09

（四）风险分析

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.23	1.26	1.29	1.31
利率变动	2.04%	2.16%	2.27%	2.38%	2.50%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.30	1.26	1.22	1.18

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

四、结论

1.项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目收入、成本、收益预测均以市场调研数据、行业定额标准及政策文件为依据，测算方法科学、数据逻辑严谨，且通过压力测试验证了抗风险能力。各项预测结果与项目建设内容、运营方案高度匹配，能够真实反映项目全周期的财务状况，为专项债券发行及项目实施提供了可靠的决策依据。

2.项目偿债计划可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。根据测算结果，本项目对债券的本息覆盖倍数为 1.26，可以实现项目收益与资金自求平衡。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目相关收益所对应的充足、稳定收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为，本期专项债券在存续期内可以满足专项债券还本付息要求的情况。

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月　二十日

中华人民共和国财政部制

枝江市董市镇创业园建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]046 号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

枝江市董市镇创业园建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]046 号

我们接受委托，对枝江市董市镇创业园建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，基于实施单位确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的前提下，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的枝江市董市镇创业园建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.32 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二五年十月

枝江市董市镇创业园建设项目
专项债券收益与融资资金平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

（一）实施单位

项目实施单位：枝江市董市镇人民政府；

法定代表人/负责人：蒋本林；

统一社会信用代码：11420583011122935E；

住所：枝江市董市镇金盆山大道118号；

单位性质：机关单位；

机构职能：1、贯彻执行党和国家的路线、方针、政策和法律法规，执行上级党委、政府的决定、命令、指示，组织贯彻党委的决定、决议。2、领导各办公室以及指导行政村开展工作，联系镇属部门。3、依照规定任免、培训、考核和奖惩工作人员。4、执行全镇经济和社会发展计划、预算，管理全镇的经济、科学、文化、卫生、体育、城镇建设、环境和资源保护等事业和财政、民政、兵役、计划生育等行政工作。5、保护国有财产和集体所有的财产，保护公民私有的合法财产，维护社会秩序和社会稳定，保障公民的人身权利、民主权利和其他权利。6、办理市政府交办的其它事项。

（二）建设地点

项目位于枝江市董市镇。

（三）建设内容

本项目建设内容主要分为以下三个部分：

（1）董市镇创业园房屋建设：总用地面积 51945.16 平方米，总建筑面积 25871.14 平方米。包括仓库 4156.65 平方米、冷库 882.00 平方米、车间 11973.53 平方米、厂房 6725.00 平方米、综合楼 2133.96 平方米。

（2）光伏发电项目建设：利用新建董市镇创业园房屋屋顶建设 3.23 兆瓦分布式光伏发电项目。

（3）基础配套设施建设：包括厂区围墙、绿化、道路硬化、刷黑、供配电、给排水、停车场及充电桩建设等。

（四）总投资

项目总投资 7,497.33 万元。其中工程费用为 6,773.44 万元，工程建设其他费用 334.37 万元，预备费 355.39 万元，建设期利息 30.13 万元，债券发行费用 4.00 万元。

（五）建设进度

项目计划工期为 2025 年 12 月至 2026 年 6 月。

二、基本假设

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件作出。本项目实施单位确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

三、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本次项目收入为仓库、厂房、车间及冷库出租收入。

（二）债券年利率

项目2025年拟发行专项债券1,000.00万元，2026年拟发行专项债券3,000.00万元，期限均为20年期。债券发行利率参照2025年10月13日中债网公布的财政部-中国地方政府债券收益率曲线20年同期利率2.41%估算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

四、项目资金平衡测算

（一）发行计划及资金筹措

本项目总投资7,497.33万元，建设资金来源为单位自筹3,497.33万元，专项债券资金4,000.00万元。

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	1,000.00	0.00	20	2.41%	半年付息一次	当期债券第 11-20 年每年偿还 10%本金
2026	3,000.00	0.00	20	2.41%	半年付息一次	当期债券第 11-20 年每年偿还 10%本金

资金筹措方案

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期	
				2025 年	2026 年
1	**总投资**	万元	**7,497.33**	**2,239.96**	**5,257.37**
1.1	建设投资	万元	7,463.20	2,238.96	5,224.24
1.2	建设期利息及债券发行费用	万元	34.13	1.00	33.13
2	**资金筹措**	万元	**7,497.33**	**2,239.96**	**5,257.37**
2.1	项目资本金	万元	3,497.33	1,239.96	2,257.37
2.1.1	用于建设投资	万元	3,497.33	1,238.96	2,224.24
2.1.2	用于建设期利息及债券发行费用	万元	34.13	1.00	33.13
2.2	债券资金	万元	4,000.00	1,000.00	3,000.00
2.2.1	用于建设投资	万元	4,000.00	1,000.00	3,000.00
2.3	其他资金	万元	0.00	0.00	0.00

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

（二）预期收益

1、经营收入

项目主要收益来源为仓库、厂房、车间及冷库出租收入。

（1）仓库、厂房及车间出租收入

根据可研报告可知，本项目仓库、厂房及车间主要为园区入驻企业提供仓储服务及现代化、多功能化的生产作业空间，其租赁价格参照安

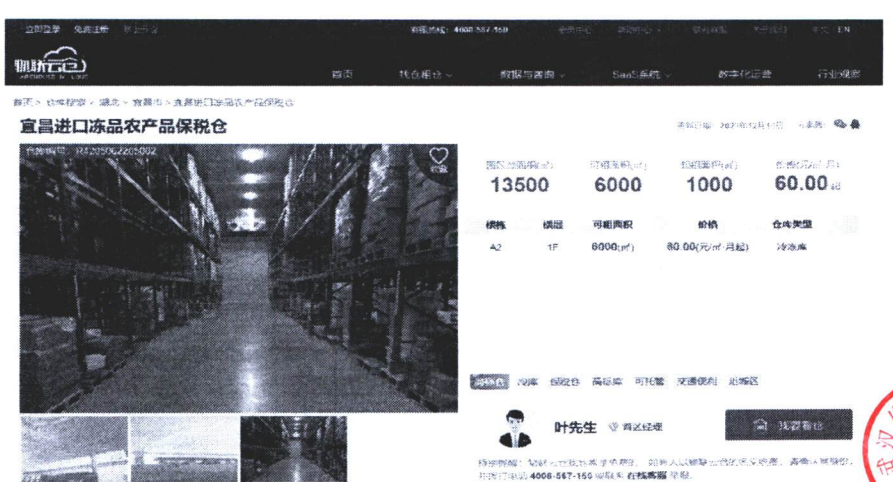
居客厂房交易信息，目前枝江范围内厂房租金一般为 15-20 元/m²*月。考虑到本项目地处枝江市中心区域，因此仓库租金价格按 20 元/m²*月计取。根据宜昌市 2018-2023 年 CPI 增长趋势，每三年价格按 5%增长。本项目出租率按 75%逐年递增至 90%估算，增长至 90%后保持不变。



（2）冷库出租收入

根据可研报告可知，本项目冷库专为入驻企业提供高效、安全、定制化的冷链存储解决方案。冷库采用先进的制冷技术与智能化管理系统，确保食品、药品、生物样本等温度敏感型产品在全程保持恒定且适宜的存储环境。其租赁价格参照物联云仓网信息，目前宜昌范围内冷链库房租金一般为 60-65 元/m²*月。考虑到本项目地处枝江市，因此冷库租金价格按 50 元/m²*月计取，根据宜昌市 2018-2023 年 CPI 增长趋势，每三年价格按 5%增长。出租率按 75%逐年递增至 90%估算，增长至 90%后保持不变。





武汉收功报告附件 专用章

项目收入预测

序号	项目	单位	合计	计算期										
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**营业收入**	万元	**12,806.76**	225.55	481.16	511.23	568.37	568.37	568.37	596.78	596.78	596.78	626.63	626.63
1.1	仓库、厂房及车间出租收入	万元	**11,688.20**	205.70	438.82	466.25	518.36	518.36	518.36	544.27	544.27	544.27	571.49	571.49
	可出租面积	m^2	-	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18
	经营负荷	%	-	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	单价	元/m^2/月	-	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15
	销项税额	万元	965.10	16.98	36.23	38.50	42.80	42.80	42.80	44.94	44.94	44.94	47.19	47.19
1.2	冷库出租收入	万元	**1,118.56**	19.85	42.34	44.98	50.01	50.01	50.01	52.51	52.51	52.51	55.14	55.14
	可出租面积	m^2	-	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00
	经营负荷	%	-	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	单价	元/m^2/月	-	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88	57.88
	销项税额	万元	**61.61**	1.09	2.33	2.48	2.75	2.75	2.75	2.89	2.89	2.89	3.04	3.04
2	**销项税额**	万元	**1,026.71**	**18.07**	**38.56**	**40.98**	**45.55**	**45.55**	**45.55**	**47.83**	**47.83**	**47.83**	**50.23**	**50.23**

续表 项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	计算期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**营业收入**	万元	**12,806.76**	626.63	657.95	657.95	657.95	690.85	690.85	690.85	722.36	722.36	722.36
1.1	仓库、厂房及车间出租收入	万元	**11,688.20**	571.49	600.06	600.06	600.06	630.06	630.06	630.06	661.57	661.57	661.57
	可出租面积	m^2	-	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18	22,855.18
	经营负荷	%	-	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	单价	元/m^2/月	-	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.80	26.80	26.80
	销项税额	万元	965.10	47.19	49.55	49.55	49.55	52.02	52.02	52.02	54.63	54.63	54.63
1.2	冷库出租收入	万元	**1,118.56**	55.14	57.89	57.89	57.89	60.79	60.79	60.79	60.79	60.79	60.79
	可出租面积	m^2	-	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00
	经营负荷	%	-	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	单价	元/m^2/月	-	57.88	60.78	60.78	60.78	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81	63.81
	销项税额	万元	**61.61**	3.04	3.19	3.19	3.19	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35
2	**销项税额**	万元	**1,026.71**	**50.23**	**52.74**	**52.74**	**52.74**	**55.37**	**55.37**	**55.37**	**57.98**	**57.98**	**57.98**

武汉验功报告附件 专用章

2、项目成本

（1）经营成本

本项目主要经营成本包括人员工资、维修费用和管理费用。外购燃料动力费包括水费、电费和燃气费，由租赁单位自行承担。

1）人员工资

本项目人员设置10人，工资水平参照枝江市2023年城镇单位在岗职工年人均工资为65749元。根据枝江市2018-2023年CPI增长趋势，每三年价格按5%增长。

2）维修费用

维修费用参照黄石市智能显示产业园建设项目、随县经济开发区创新科技产业园建设项目等类似已实施工业厂房项目，维修费用按固定资产原值1%的估算。

3）管理费用

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

（2）财务成本

本项目财务费用为专项债券付息，项目2025年拟发行专项债券1,000.00万元，2026年拟发行专项债券3,000.00万元，期限均为20年期。债券发行利率参照2025年10月13日中债网公布的财政部-

中国地方政府债券收益率曲线20年同期利率2.41%估算。项目债券发行及还款情况见下表：

项目还本付息估算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	0.00	1,000.00	0.00	1,000.00	0.00	0.00
2026年	1,000.00	3,000.00	0.00	4,000.00	60.25	60.25
2027年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	96.40	96.40
2028年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	96.40	96.40
2029年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	96.40	96.40
2030年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	96.40	96.40
2031年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	96.40	96.40
2032年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	96.40	96.40
2033年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	96.40	96.40
2034年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	96.40	96.40
2035年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	96.40	96.40
2036年	4,000.00	0.00	100.00	3,900.00	95.20	195.20
2037年	3,900.00	0.00	400.00	3,500.00	89.17	489.17
2038年	3,500.00	0.00	400.00	3,100.00	79.53	479.53
2039年	3,100.00	0.00	400.00	2,700.00	69.89	469.89
2040年	2,700.00	0.00	400.00	2,300.00	60.25	460.25
2041年	2,300.00	0.00	400.00	1,900.00	50.61	450.61
2042年	1,900.00	0.00	400.00	1,500.00	40.97	440.97
2043年	1,500.00	0.00	400.00	1,100.00	31.33	431.33
2044年	1,100.00	0.00	400.00	700.00	21.69	421.69
2045年	700.00	0.00	400.00	300.00	12.05	412.05
2046年	300.00	0.00	300.00	0.00	3.62	303.62
合计	-	4,000.00	4,000.00	-	1,482.15	5,482.15

（3）折旧摊销

折旧以不含税的固定资产原值（6,889.79万元）为基数，折旧费采用直线法、残值率5%进行测算，折旧年限：40年。正常年折旧额163.63万元，运营期内折旧总额4,990.72万元。

摊销以征地费用为基数，本项目无摊销费用。

武汉设计报告附件 专用章

总成本估算表

序号	项目	单位	合计	计算期										
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**经营成本**	万元	**3,223.20**	**72.68**	**145.37**	**145.37**	**148.92**	**148.92**	**148.92**	**152.65**	**152.65**	**152.65**	**156.56**	**156.56**
1.1	人员工资	万元	**1,571.97**	32.85	65.70	65.70	68.99	68.99	68.99	72.44	72.44	72.44	76.06	76.06
1.2	维修费用	万元	**1,412.45**	34.45	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90
1.3	管理费用	万元	**238.78**	5.38	10.77	10.77	11.03	11.03	11.03	11.31	11.31	11.31	11.60	11.60
2	**财务成本（仅经营期）**	万元	**1,452.03**	**30.13**	**96.40**	**96.40**	**96.40**	**96.40**	**96.40**	**96.40**	**96.40**	**96.40**	**96.40**	**95.20**
3	**折旧摊销**	万元	**3,354.42**	**81.82**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**
3.1	折旧	万元	**3,354.42**	81.82	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63
4	**总成本费用（含税）**	万元	**8,029.65**	**184.63**	**405.40**	**405.40**	**408.95**	**408.95**	**408.95**	**412.68**	**412.68**	**412.68**	**416.59**	**415.39**
5	**进项税额**	万元	**162.56**	**3.96**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**
5.1	进项税额-维修费	万元	**162.56**	3.96	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93
6	**总成本费用（不含税）**	万元	**7,867.09**	**180.67**	**397.47**	**397.47**	**401.02**	**401.02**	**401.02**	**404.75**	**404.75**	**404.75**	**408.66**	**407.46**

武汉可研报告附件 专用章

续表 项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	计算期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**经营成本**	万元	**3,223.20**	**156.56**	**160.66**	**160.66**	**160.66**	**164.97**	**164.97**	**164.97**	**169.50**	**169.50**	**169.50**
1.1	人员工资	万元	**1,571.97**	76.06	79.86	79.86	79.86	83.85	83.85	83.85	88.04	88.04	88.04
1.2	维修费用	万元	**1,412.45**	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90	68.90
1.3	管理费用	万元	**238.78**	11.60	11.90	11.90	11.90	12.22	12.22	12.22	12.56	12.56	12.56
2	**财务成本（仅经营期）**	万元	**1,452.03**	**89.17**	**79.53**	**69.89**	**60.25**	**50.61**	**40.97**	**31.33**	**21.69**	**12.05**	**3.62**
3	**折旧摊销**	万元	**3,354.42**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**	**163.63**
3.1	折旧	万元	**3,354.42**	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63	163.63
4	**总成本费用（含税）**	万元	**8,029.65**	**409.36**	**403.82**	**394.18**	**384.54**	**379.21**	**369.57**	**359.93**	**354.82**	**345.18**	**336.75**
5	**进项税额**	万元	**162.56**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**	**7.93**
5.1	进项税额-维修费	万元	**162.56**	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93
6	**总成本费用（不含税）**	万元	**7,867.09**	**401.43**	**395.89**	**386.25**	**376.61**	**371.28**	**361.64**	**352.00**	**346.89**	**337.25**	**328.82**

3、税费预测

（1）增值税及附加

包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，项目经营收入为不动产租赁的，销项税税率按9%的计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，项目工程费用增值税进项税税率按照9%计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税税率按照6%计算；预备费进项税税率按9%计算。经营期内对工程设备的维修费进项税税率按照13%计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以缴纳的增值税为基数，城市维护建设税的税率为7%，教育费附加的税率3%，地方教育附加的税率2.0%。

（2）其他税费

其他税费包括房产税、印花税、企业所得税等。

房产税：根据财政部、国家税务总局《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）：房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税，项目的房产税按租金收入扣除增值税后的12%计算。印花税：以收入的0.1%计算。

可行性报告附件 专用章

税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	计算期										
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**增值税**	万元	**256.61**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.1	销项税额	万元	**1,026.71**	18.07	38.56	40.98	45.55	45.55	45.55	47.83	47.83	47.83	50.23	50.23
1.2	当年进项税额	万元	**162.56**	3.96	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93
	经营成本进项税额	万元	**162.56**	3.96	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93
	当期固定资产进项税抵扣额	万元	**607.54**	14.11	30.63	33.05	37.62	37.62	37.62	39.90	39.90	39.90	42.30	42.30
2	**增值税附加税**	万元	**30.80**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	城市维护建设税	万元	**17.96**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	万元	**7.70**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	万元	**5.13**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**其他税费**	万元	**1,425.44**	**25.11**	**53.55**	**56.90**	**63.26**	**63.26**	**63.26**	**66.42**	**66.42**	**66.42**	**69.75**	**69.75**
3.1	印花税	万元	**11.80**	0.21	0.44	0.47	0.52	0.52	0.52	0.55	0.55	0.55	0.58	0.58
3.2	房产税	万元	**1,413.64**	24.90	53.11	56.43	62.74	62.74	62.74	65.87	65.87	65.87	69.17	69.17
4	**税费合计**	万元	**1,712.85**	**25.11**	**53.55**	**56.90**	**63.26**	**63.26**	**63.26**	**66.42**	**66.42**	**66.42**	**69.75**	**69.75**

续表 税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	计算期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**增值税**	万元	**256.61**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**11.58**	**47.44**	**47.44**	**50.05**	**50.05**	**50.05**
1.1	销项税额	万元	**1,026.71**	50.23	52.74	52.74	52.74	55.37	55.37	55.37	57.98	57.98	57.98
1.2	当年进项税额	万元	**162.56**	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93
	经营成本进项税额	万元	**162.56**	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93	7.93
	当期固定资产进项税抵扣额	万元	**607.54**	42.30	44.81	44.81	44.81	35.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**增值税附加税**	万元	**30.80**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1.39**	**5.69**	**5.69**	**6.01**	**6.01**	**6.01**
2.1	城市维护建设税	万元	**17.96**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.81	3.32	3.32	3.50	3.50	3.50
2.2	教育费附加	万元	**7.70**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.35	1.42	1.42	1.50	1.50	1.50
2.3	地方教育费附加	万元	**5.13**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00
3	**其他税费**	万元	**1,425.44**	**69.75**	**73.24**	**73.24**	**73.24**	**76.90**	**76.90**	**76.90**	**80.39**	**80.39**	**80.39**
3.1	印花税	万元	**11.80**	0.58	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64	0.66	0.66	0.66
3.2	房产税	万元	**1,413.64**	69.17	72.63	72.63	72.63	76.26	76.26	76.26	79.73	79.73	79.73
4	**税费合计**	万元	**1,712.85**	**69.75**	**73.24**	**73.24**	**73.24**	**89.87**	**130.03**	**130.03**	**136.45**	**136.45**	**136.45**

武汉备功报告附件 专用章

4、模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 11,780.05 万元，预测经营成本合计 7,867.09 万元，税金及附加合计 1,456.24 万元，利润总额合计 2,456.74 万元。所得税应纳税额合计 2,465.16 万元。

项目模拟利润表

序号	项目名称	单位	合计	计算期										
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业收入	万元	11,780.05	207.48	442.60	470.25	522.82	522.82	522.82	548.95	548.95	548.95	576.40	576.40
2	税金及附加	万元	1,456.24	25.11	53.55	56.90	63.26	63.26	63.26	66.42	66.42	66.42	69.75	69.75
3	总成本费用	万元	7,867.09	180.67	397.47	397.47	401.02	401.02	401.02	404.75	404.75	404.75	408.66	407.46
4	利润总额	万元	2,456.74	1.71	-8.42	15.88	58.54	58.54	58.54	77.78	77.78	77.78	97.99	99.20
5	弥补以前年度亏损	万元	0.00											
6	应纳所得税额	万元	2,465.16	1.71	0.00	15.88	58.54	58.54	58.54	77.78	77.78	77.78	97.99	99.20
7	所得税	万元	616.32	0.43	0.00	3.97	14.64	14.64	14.64	19.45	19.45	19.45	24.50	24.80
8	净利润	万元	1,840.42	1.28	-8.42	11.91	43.9	43.9	43.9	58.33	58.33	58.33	73.49	74.4

续表 项目模拟利润表

序号	项目名称	单位	合 计	计算期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	万元	11,780.05	576.40	605.21	605.21	605.21	635.48	635.48	635.48	664.38	664.38	664.38
2	税金及附加	万元	1,456.24	69.75	73.24	73.24	73.24	78.29	82.59	82.59	86.40	86.40	86.40
3	总成本费用	万元	7,867.09	401.43	395.89	386.25	376.61	371.28	361.64	352.00	346.89	337.25	328.82
4	利润总额	万元	2,456.74	105.22	136.08	145.72	155.36	185.91	191.25	200.89	231.09	240.73	249.17
5	弥补以前年度亏损	万元	0.00										
6	应纳所得税额	万元	2,465.16	105.22	136.08	145.72	155.36	185.91	191.25	200.89	231.09	240.73	249.17
7	所得税	万元	616.32	26.31	34.02	36.43	38.84	46.48	47.81	50.22	57.77	60.18	62.29
8	净利润	万元	1,840.42	78.91	102.06	109.29	116.52	139.43	143.44	150.67	173.32	180.55	186.88

武汉可研报告附件 专用章

（三）项目现金流量模拟测算分析

1、现金流模拟分析

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

债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期										
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**经营活动现金流量**												
1	运营收入收到的现金	**12,806.76**		225.55	481.16	511.23	568.37	568.37	568.37	596.78	596.78	596.78	626.63
2	运营成本费用支付的现金	**3,223.20**		72.68	145.37	145.37	148.92	148.92	148.92	152.65	152.65	152.65	156.56
3	经营活动支付税费	**2,329.17**		25.54	53.55	60.87	77.90	77.90	77.90	85.87	85.87	85.87	94.25
4	经营活动现金净流量	**7,254.39**		127.33	282.24	304.99	341.55	341.55	341.55	358.26	358.26	358.26	375.82
二	**投资活动现金流量**												
1	投资支付的现金	**7,463.20**	2,238.96	5,224.24									
2	投资活动现金净流量	**7,463.20**	2,238.96	5,224.24									
三	**筹资活动现金流量**												
1	投入的资本金	**3,497.33**	1,239.96	2,257.37									
2	发行债券收到的现金	**4,000.00**	1,000.00	3,000.00									
3	市场化融资收到的现金												
4	偿还债券本金支付的现金	**4,000.00**											
5	偿还债券利息支付的现金	**1,482.15**	0.00	60.25	96.40	96.40	96.40	96.40	96.40	96.40	96.40	96.40	96.40
6	偿还市场化融资支付的现金												
7	偿还市场化融资利息支付的现金												
8	支付债券发行费用	**4.00**	1.00	3.00									
9	筹资活动现金净流量	**2,011.17**	2,238.96	5,194.12	-96.40	-96.40	-96.40	-96.40	-96.40	-96.40	-96.40	-96.40	-96.40
四	**本年现金净流量**	**1,802.37**	0.00	97.20	185.84	208.59	245.15	245.15	245.15	261.86	261.86	261.86	279.42
五	**累计现金净流量**	**28,235.90**	0.00	0.00	0.00	208.59	453.74	698.89	944.04	1,205.90	1,467.76	1,729.62	2,009.04

续表 债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**经营活动现金流量**												
1	运营收入收到的现金	**12,806.76**	626.63	626.63	657.95	657.95	657.95	690.85	690.85	690.85	722.36	722.36	722.36
2	运营成本费用支付的现金	**3,223.20**	156.56	156.56	160.66	160.66	160.66	164.97	164.97	164.97	169.50	169.50	169.50
3	经营活动支付税费	**2,329.17**	94.55	96.06	107.26	109.67	112.08	136.35	177.84	180.25	194.22	196.63	198.74
4	经营活动现金净流量	**7,254.39**	375.52	374.01	390.03	387.62	385.21	389.53	348.04	345.63	358.64	356.23	354.12
二	**投资活动现金流量**												
1	投资支付的现金	**7,463.20**											
2	投资活动现金净流量	**7,463.20**											
三	**筹资活动现金流量**												
1	投入的资本金	**3,497.33**											
2	发行债券收到的现金	**4,000.00**											
3	市场化融资收到的现金												
4	偿还债券本金支付的现金	**4,000.00**	100.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	300.00
5	偿还债券利息支付的现金	**1,482.15**	95.20	89.17	79.53	69.89	60.25	50.61	40.97	31.33	21.69	12.05	3.62
6	偿还市场化融资支付的现金												
7	偿还市场化融资利息支付的现金												
8	支付债券发行费用	**4.00**											
9	筹资活动现金净流量	**2,011.17**	-195.20	-489.17	-479.53	-469.89	-460.25	-450.61	-440.97	-431.33	-421.69	-412.05	-303.62
四	**本年现金净流量**	**1,802.37**	180.33	-115.16	-89.50	-82.27	-75.04	-61.08	-92.93	-85.70	-63.05	-55.82	50.51
五	**累计现金净流量**	**28,235.90**	2,189.37	2,074.21	1,984.71	1,902.44	1,827.40	1,766.32	1,673.39	1,587.69	1,524.64	1,468.82	1,519.33

武汉轻功报告所有 专用章

2、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为仓库、厂房、车间及冷库出租收入。项目预期收入总额为 12,806.76 万元，扣除相关费用后预计用于资金平衡相关收益为 7,254.39 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍。

本息覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	项目预计融资本息（万元）	其中：项目预计融资本金（万元）	本息资金覆盖倍数
7,254.39	5,482.15	4,000.00	1.32

3、压力测试

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

压力测试表

压力测试（单一敏感性分析）	14%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-14%
项目收益变动							
债券本息资金覆盖倍数	1.65	1.56	1.44	1.32	1.21	1.09	1.00
债券利率变动							
债券本息资金覆盖倍数	1.28	1.29	1.31	1.32	1.34	1.35	1.37

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

（四）资金稳定性

本项目的偿债资金来源于仓库、厂房、车间及冷库出租收入，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为建设期内所需建设

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

五、执行的主要程序

1、获取并检查了枝江市董市镇创业园建设项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为项目债券资金用途符合发改投资〔2024〕195号文规定的投向领域，债券资金未用于鄂财债发〔2019〕12号文、鄂政办函〔2023〕20号文、发改投资〔2024〕195号文所列负面或禁止投向领域的建设内容。

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

3、收益与融资平衡的各项预测数据重新计算，不存在重大差异。

4、项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的枝江市董市镇创业园建设项目实际情况相符。

六、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，基于实施单位确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的前提下，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的枝江市董市镇创业园建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.32 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

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

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

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



年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

7

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

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

再次复印无效

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

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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



裘新成 420000993223

年
after

经办人：郭诗勇

年 月 日
/y /m /d

2008年 5月 2 日

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

再次复印无效

宜昌东部产业新区舒家嘴片区（一期）管网建设项目

地方政府专项债券
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

湖北中能会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月

目录

一、项目概述 1
1. 参与主体 1
2. 项目概况 1
二、评估要素 2
1. 资金充足性 3
2. 资金稳定性 24
三、风险分析 29
四、评估结论 29
附表 1：项目还本付息情况表 31
附表 2：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表 32
附表 3：总成本费用估算表 35
附表 4：财务计划现金流量表 36
附表 5：压力测试表 37

宜昌东部产业新区舒家嘴片区（一期）管网建设工程
地方政府专项债券
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对宜昌高投产业发展有限公司宜昌东部产业新区舒家嘴片区（一期）管网建设工程的资金平衡、收益成本测算、现金流预测、风险控制等事宜进行财务评估咨询，过程中所需的资料由宜昌高投产业发展有限公司提供并负责，现将评估咨询情况如下：

一、项目概述

（一）参与主体

财务评估咨询委托方：宜昌高投产业发展有限公司；

项目业主：宜昌高投产业发展有限公司；

建设地点：宜昌高新区舒家嘴片区；

建设范围：本项目包含安田路、雅舒横路、雅官大道管网工程部分。

建设期限：项目建设期为24个月。项目开工时间为2025年1月20日，计划竣工时间为2027年1月20日。

（二）项目概况

本工程仅包含管网工程部分，共涉及给水、雨水、污水、热力、电力5类管线，具体建设内容如下：

给水管线:管径为DN200、DN400、DN600，共敷设23千米。

雨水管线:管径为 DN300-DN2200，包含 2000X2000 的箱涵及渡槽，共敷设约 17 千米。

污水管线:管径为 DN200-DN600，共敷设约 24 千米。

热力管线:管径为 DN400-DN600，共敷设约 10 千米。

电力管线:共建设 1000x1200、1200x1500 两种电缆沟，共敷设约 9 千米。

二、评估要素

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据文件要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对宜昌东部产业新区舒家嘴片区（一期）管网建设工程专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下:

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内

还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数可达到1.61。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目总投资为33,692.71万元，资金来源为资本金（建设单位自筹）11,692.71万元，占总投资的34.70%；专项债券资金22,000.00万元，占总投资的65.30%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年1月	合计
1	**资本金**	**2,338.54**	**8,769.53**	**584.64**	**11,692.71**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	2,338.54	8,769.53	584.64	11,692.71
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**22,000.00**			**22,000.00**
2.1	专项债券资金	22,000.00			22,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**24,338.54**	**8,769.53**	**584.64**	**33,692.71**

2.资金筹措

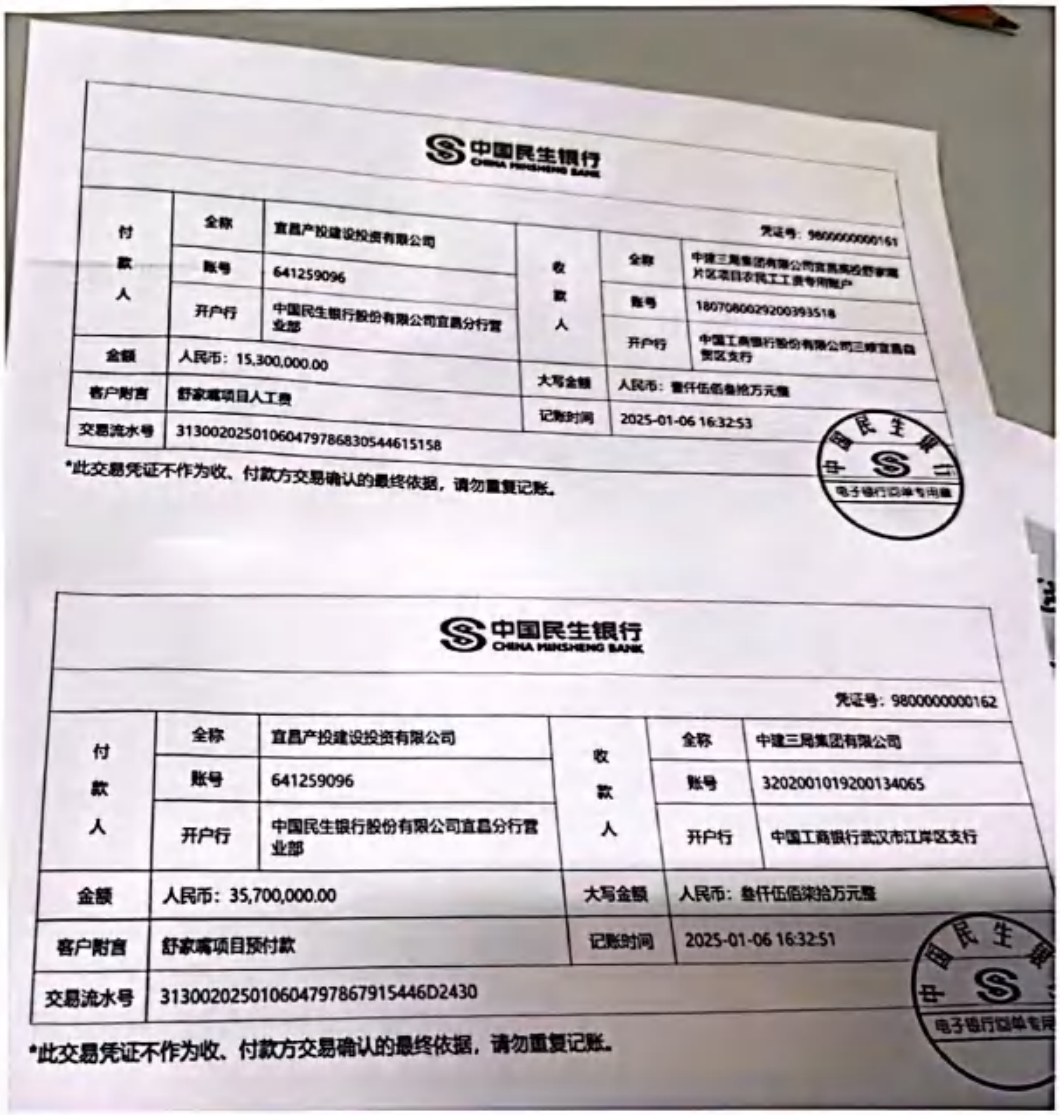
（1）项目资金来源

本项目总投资为33,692.71万元，资金来源为资本金（建设单位自筹）11,692.71万元，占总投资的34.70%；专项债券资金22,000.00万元，占总投资的65.30%。

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计11,692.71万元，资金来源为建设单位自筹。正在进行场平施工，目前资本金已到位5,100.00万元，

剩余资本金将陆续全部到位。



中国民生银行 CHINA MINSHENG BANK

凭证号：9800000000161

付款人	全称	宜昌产投建设投资有限公司	收款人	全称	中建三局集团有限公司宜昌高投舒家嘴片区项目农民工工资专用账户
	账号	641259096		账号	1807080029200393518
	开户行	中国民生银行股份有限公司宜昌分行营业部		开户行	中国工商银行股份有限公司三峡宜昌自贸区支行
金额	人民币：15,300,000.00		大写金额	人民币：壹仟伍佰叁拾万元整	
客户附言	舒家嘴项目人工费		记账时间	2025-01-06 16:32:53	
交易流水号	31300202501060479786830544615158				

*此交易凭证不作为收、付款方交易确认的最终依据，请勿重复记账。

中国民生银行 CHINA MINSHENG BANK

凭证号：9800000000162

付款人	全称	宜昌产投建设投资有限公司	收款人	全称	中建三局集团有限公司
	账号	641259096		账号	3202001019200134065
	开户行	中国民生银行股份有限公司宜昌分行营业部		开户行	中国工商银行武汉市江岸区支行
金额	人民币：35,700,000.00		大写金额	人民币：叁仟伍佰柒拾万元整	
客户附言	舒家嘴项目预付款		记账时间	2025-01-06 16:32:51	
交易流水号	31300202501060479786791544 6D2430				

*此交易凭证不作为收、付款方交易确认的最终依据，请勿重复记账。

（3）项目融资计划

①专项债券融资情况

专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	22,000.00	-	20	2.28%	每半年付息一次	第11-20年每年等额偿还发行金额10%

②已发行专项债券的使用情况

本项目以前年度未发行专项债券。

③项目单位市场化融资情况

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

3.债券发行情况

债券发行测算利率按照2025年1月14日中国债券信息网公布的2025年湖北省政府专项债券(八至九期)发行20年期票面利率（2.08%）上浮20bp即2.28%测算，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

4.其他融资费用

按1.00‰费率计算债券发行费用，本项目债券发行费合计22.00万元。

5.收入测算

本项目计划竣工时间为2027年1月20日，本项目收益预测期间为2027年2月-2045年6月，收益主要来源于管道入廊费收入及管道维护费收入。债券存续期内项目总收入为101,553.46万元，其中管道入廊费收入99,451.99万元，管道维护费收入2,101.47万元。

2024年4月12日，宜昌高投产业发展有限公司取得《宜昌高新区管理委员会关于授予高投产业发展公司宜昌市舒家嘴片区综合管廊及配套设施建设项目经营权的批复》，文件明确授

予宜昌高投产业发展有限公司宜昌市舒家嘴片区综合管廊及配套设施项目经营权。经营权包括综合管廊、危化品停车场、加油站建设权及收费权。经营权期限30年。具体如下：

宜昌高新技术产业开发区管委会

宜昌高新区管理委员会
关于授予高投产业发展公司
宜昌市舒家嘴片区综合管廊及配套设施
建设项目经营权的批复

宜昌高投产业发展有限公司：

为推动东部产业新区高质量建设，有效促进产业发展，同时为支持国有企业做大做强，进一步提升企业经营实力，现授予你公司宜昌市舒家嘴片区综合管廊及配套设施项目经营权。经营权包括综合管廊、危化品停车场、加油站建设权及收费权。经营权期限30年。

一、按照“谁投资，谁受益”原则，该项目运营期综合管廊入廊、日常维护、危化品停车场及加油站收费由你公司自主收取。

二、收费标准

根据市场供求关系、成本变动等因素，由你公司自主制定并调整管廊入廊、日常维护、危化品停车场及加油站的收费标准。你公司应确保所定价格公平、合理，不得损害消费者利益，并需定期向管委会报告价格变动情况。

三、请你公司严格按照市场化运营方式科学运营资产，充分发挥资产权益。

（本页无正文）

宜昌高新区管理委员会

2024 年 4 月 12 日

（1）管道使用费收入

管道入廊费收入包含给水管道入廊费收入、雨水管道入廊费收入、污水管道入廊费收入、热力管道入廊费收入及电力管道入廊费收入五部分，债券存续期内管道入廊费收入为

99,451.99 万元。

①管线长度

本项目敷设给水管线 23km、雨水管线 17km、污水管线 24km、热力管线 10km、电力管道 9km。

②入廊率

基于谨慎性原则，本项目运营期首年管道使用率取 50%，第二年取 60%，第三年及以后取 70%。

③入廊费

根据《宜昌市人民政府办公室关于印发<宜昌市城市地下综合管廊管理办法>的通知》（宜府办发〔2021〕6 号），管廊实行有偿使用。入廊管线单位应向管廊运营单位交纳入廊费和日常维护费，具体收费标准原则上由管廊运营单位和入廊管线单位按照市场化原则协商确定。

本项目定价拟参照市场案例和其他地区管廊入廊和维护收费标准后综合定价，具体如下：

参考一：

根据《2020 年四川仁寿视高天府投资有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》，该项目的管廊入廊费及维护费取值如下所示：

序号	管线种类	入廊费单价(元/m/年)	维护费单价(元/m/年)
1	电力管线	1600.00	12.00
2	通讯管线	4000.00	10.00
3	燃气管线	4459.46	24.00
4	供水管线	6345.27	15.00

5	中水管线	5000.00	13.50
6	污水管线	5000.00	13.50

2020 年四川仁寿视高天府投资有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书

1	电力管线	不超过 1,750 元/根/米	不超过 15 元/根/米/年
2	通讯管线	不超过 4,500 元/根/米	不超过 12 元/根/米/年
3	燃气管线	不超过 4,750 元/根/米	不超过 30 元/根/米/年
4	供水管线	不超过 6,500 元/根/米	不超过 35 元/根/米/年
5	中水管线	不超过 5,000 元/根/米	不超过 30 元/根/米/年
6	污水管线	不超过 5,000 元/根/米	不超过 30 元/根/米/年

该项目的收费标准如下：

序号	类型	入廊费	维护费
1	电力管线	1,600.00 元/根/米	12 元/根/米/年
2	通讯管线	4,000.00 元/根/米	10 元/根/米/年
3	燃气管线	4,459.46 元/根/米	24 元/根/米/年
4	供水管线	6,345.27 元/根/米	15 元/根/米/年
5	中水管线	5,000.00 元/根/米	13.5 元/根/米/年
6	污水管线	5,000.00 元/根/米	13.5 元/根/米/年

参考二：

根据《2022 年昌乐县新城发展有限公司城市地下综合管廊

建设专项债券募集说明书摘要》，该项目的管廊入廊费及维护费取值如下所示：

序号	管线种类	入廊费单价(元/m/年)	维护费单价(元/m/年)
1	电力	1600.00	100.00
2	电信	1200.00	100.00
3	给水	2100.00	130.00
4	排水	2300.00	220.00
5	燃气	2000.00	220.00
6	供热	1800.00	120.00

募投项目总投资估算为97,638万元，其中建筑工程费用59,269.6万元，设备材料购置费用13,046.5万元，安装工程费用1,957.0万元，其他费用10,795.0万元，预备费8,506.8万元，建设期利息4,050.0万元，铺底流动资金13.1万元。募投项目资本金32,638万元，资本金比例为33.43%，符合国家关于资本金比例要求，募投项目资本金将于项目开工前到位。募投项目建设期为24个月，计划于2022年4月开工建设，到2024年3月底全部完成并竣工验收合格。

5、项目经济效益分析

募投项目总投资97,638万元，拟使用本期债券募集资金48,000.00万元。根据昌乐县人民政府出具的《关于昌乐县城区地下综合管廊建设项目入廊及有偿使用有关事项的通知》（乐政字〔2020〕28号）及发行人与各入廊单位签订的《昌乐县城区地下综合管廊建设工程项目地下综合管廊租赁使用意向协议书》，募投项目建成后，发行人向入廊单位收取入廊费和维护费。

募投项目建成后对外收取入廊费，入廊费收费标准为电力8,000元/米、电信6,000元/米、给水10,500元/米、排水11,500元/米、燃气10,000元/米、供热9,000元/米，入廊费收入合计102,646.50万元。考虑到入廊单位成本支出压力，发行人在运营期前5年分年平均收取入廊费，入廊费收费标准如下：

序号	入廊费	长度（m）	单价（元/米.年）	收入（万元）
1	电力	18,663	1,600	2,986.08
2	电信	18,663	1,200	2,239.59
3	给水	18,663	2,100	3,919.23
4	排水	18,663	2,300	4,292.49
5	燃气	18,663	2,000	3,732.60
6	供热	18,663	1,800	2,259.34

募投项目建成后需定期维护，在项目运营期内由入廊单位每年缴纳维护费，维护费收费情况如下：

序号	维护费	长度（m）	单价（元/米.年）	收入（万元）
1	电力	18,663	100	186.63
2	电信	18,663	100	186.63
3	给水	18,663	130	242.62
4	排水	18,663	220	410.59
5	燃气	18,663	220	410.59
6	供热	18,663	120	223.96

参考三：

根据《厦门市发展改革委关于调整城市地下综合管廊有偿使用收费标准的通知》，管廊入廊费及日常维护费如下表所示：

序号	管线种类	入廊费单价(元/m/年)	维护费单价(元/m/年)
1	给水工程	1103.22	138.43
2	雨水工程	2458.79	124.58
3	污水工程	2116.94	124.58
4	燃气工程	5495.19	239.14
5	电力工程	522.45	14.22
6	通信工程	381.22	8.12

附件:

厦门市城市地下综合管廊有偿使用收费标准

（指导价格）

序号	入廊项目	入廊费			日常维护费	
		现行价（元/m）	调后价（元/m .孔）		现行价［元/m（孔）.年］	调后基准价［元/m.孔.年］
			按接近投资额测算的基准价	根据资产收益率建议的执行价		
1	给水、输水工程					
	DN200	306.49	4854.17	1103.22	135.13	138.43
	DN300	346.22	5331.05	1211.60		
	DN400	519.34	5897.51	1340.34		
	DN500	\	6447.32	1465.30		174.11
	DN600	\	7595.27	1726.20		
	DN800	\	8518.28	1935.97		
	DN1000	\	9481.81	2154.96		224.49
	DN1200	\	10485.85	2383.15		
	DN1400	\	11611.45	2638.97		
2	直饮水工程					
	DN100	\	4377.29	994.84	\	138.43
	DN150	\	4599.31	1045.30		
	DN200	\	4854.17	1103.22		
	DN300	\	5331.05	1211.60		
	DN400	\	5897.51	1340.34		
	DN500	\	6447.32	1465.30		174.11
3	再生水工程					
	DN100	272.87	4377.29	994.84	55.76	138.43
	DN150	283.79	4599.31	1045.30		
	DN200	\	4854.17	1103.22		
	DN250	327.45	\	\		
	DN300	\	5331.05	1211.60		
	DN400	\	5897.51	1340.34		
	DN500	\	6447.32	1465.30		174.11
	DN600	\	7595.27	1726.20		
	DN800	\	8518.28	1935.97		
	DN1000	\	9481.81	2154.96		224.49

序号	入廊项目	入廊费			日常维护费	
		现行价（元/m）	调后价（元/m．孔）		现行价［元/m（孔）．年］	调后基准价［元/m．孔．年］
			按接近投资额测算的基准价	根据资产收益率建议的执行价		
4	雨水工程					
	DN300	\	9015.55	2458.79	247.99	124.58
	DN400	\	9376.27	2557.16		
	DN500	\	9715.93	2649.80		161.96
	DN600	\	10875.98	2966.18		
	DN800	\	12122.68	3306.19		
	DN1000	\	14546.16	3967.13		211.79
	DN1200	\	16628.83	4535.13		
	DN1350	\	18100.24	4936.43		
	DN1500	\	20678.62	5639.62		211.79
	DN1650	\	22316.67	6086.37		
	DN1800	\	23980.36	6540.10		
5	污水工程					
	重力管 DN200	414.77	\	\	91.38	
	DN300	447.51	7762.11	2116.94		124.58
	DN400	534.83	8012.76	2185.30		
	DN500	\	8258.90	2252.43		161.96
	DN600	\	8957.31	2442.90		
	DN800	\	9696.09	2644.39		
	DN1000	\	11420.66	3114.72		
	DN1200	\	13042.51	3557.05		
	DN1350	\	14181.83	3867.77		211.79
	DN1500	\	16139.63	4401.72		
	DN1650	\	17410.96	4748.44		
	DN1800	\	18703.98	5101.09		
	压力管 DN200	414.77	4854.17	1323.87	91.38	
	DN300	447.51	5331.05	1453.92		138.43
	DN400	534.83	5897.51	1608.41		
	DN500	\	6447.32	1758.36		174.11
	DN600	\	7595.27	2071.44		
	DN800	\	8518.28	2323.17		

原创力文档
max.book118.com
预览与源文档一致，下载高清无水印

序号	入廊项目	入廊费			日常维护费	
		现行价（元/m）	调后价（元/m．孔）		现行价［元/m（孔）．年］	调后基准价［元/m．孔．年］
			按接近投资额测算的基准价	根据资产收益率建议的执行价		
6	天然气工程					
	DN150	\	5495.19	5495.19	\	239.14
	DN200	\	5860.33	5860.33		
	DN250	\	6274.67	6274.67		
	DN300	\	6688.58	6688.58		
	DN400	\	7532.69	7532.69		
	DN500	\	8330.48	8330.48		
7	电力工程					
	110kV/220kV 高压	203.67	1456.94	960.26	8.20（孔）	18.21
	10kV 中压	203.67	792.68	522.45	8.20（孔）	14.22
8	通信工程				4.86（孔）	
	通信管道	141.89	419.34	381.22	4.86（孔）	8.12

备注：入廊费在试行期内可暂按执行价下浮 10% 实行；在管廊正式运营 1 年内按执行价下浮 20%。

参考四：

根据《邯郸市主城区城市地下综合管廊管理办法》（征求意见稿），管廊入廊费及日常维护费如下表所示：

序号	管线种类	入廊费单价（元/m/年）	维护费单价（元/m/年）
1	给水	622.00	19.90
2	雨水	2879.00	16.20
3	污水	1461.00	41.80
4	供热	579.00	26.90
5	电力	182.00	8.70

本项目管道使用费收费标准：

综上所述，考虑到管径不同、地区不同，收费各有差异，因此谨慎考虑，本项目管道入廊费在两个市场案例及两个地区收费标准的基础上取较低值的 80%确认，具体如下：

入廊费收费标准表

管线种类	参照案例一	参照案例二	参照案例三	参照案例四	本项目取值
给水管线	6345.27	2100.00	1103.22	622.00	**497.60**

雨水管线	/	/	2458.79	2879.00	**1967.03**
污水管线	5000.00	/	2116.94	1461.00	**1168.80**
热力管线	/	1800.00	/	579.00	**463.20**
电力管道	1600.00	1600.00	522.45	182.00	**145.60**

（2）管道维护费收入

管道维护费收入包含给水管道维护费收入、雨水管道维护费收入、污水管道维护费收入、热力管道维护费收入及电力管道维护费收入五部分，债券存续期内管道维护费收入为2,101.47万元。

①管线长度

本项目敷设给水管线23km、雨水管线17km、污水管线24km、热力管线10km、电力管道9km。

②使用率

本项目运营期首年管道使用率取50%，第二年取60%，第三年及以后取70%。

③维护费

维护费根据《宜昌市人民政府办公室关于印发<宜昌市城市地下综合管廊管理办法>的通知》（宜府办发〔2021〕6号），入廊管线单位应向管廊运营单位交纳入廊费和日常维护费，具体收费标准原则上由管廊运营单位和入廊管线单位按照市场化原则协商确定。

本项目维护费定价拟参照市场案例和其他地区管廊维护收费标准后综合定价，具体如下：

参考一：

根据《2020年四川仁寿视高天府投资有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》，该项目的管廊入廊费及维护费取值如下所示：

序号	管线种类	入廊费单价(元/m/年)	维护费单价(元/m/年)
1	电力管线	1600.00	12.00
2	通讯管线	4000.00	10.00
3	燃气管线	4459.46	24.00
4	供水管线	6345.27	15.00
5	中水管线	5000.00	13.50
6	污水管线	5000.00	13.50

1	电力管线	不超过 1,750 元/根/米	不超过 15 元/根/米/年
2	通讯管线	不超过 4,500 元/根/米	不超过 12 元/根/米/年
3	燃气管线	不超过 4,750 元/根/米	不超过 30 元/根/米/年
4	供水管线	不超过 6,500 元/根/米	不超过 35 元/根/米/年
5	中水管线	不超过 5,000 元/根/米	不超过 30 元/根/米/年
6	污水管线	不超过 5,000 元/根/米	不超过 30 元/根/米/年

该项目的收费标准如下：

序号	类型	入廊费	维护费
1	电力管线	1,600.00 元/根/米	12 元/根/米/年
2	通讯管线	4,000.00 元/根/米	10 元/根/米/年
3	燃气管线	4,459.46 元/根/米	24 元/根/米/年
4	供水管线	6,345.27 元/根/米	15 元/根/米/年
5	中水管线	5,000.00 元/根/米	13.5 元/根/米/年
6	污水管线	5,000.00 元/根/米	13.5 元/根/米/年

参考二：

根据《2022 年昌乐县新城发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书摘要》，该项目的管廊入廊费及维护费取值如下所示：

序号	管线种类	入廊费单价(元/m/年)	维护费单价(元/m/年)
1	电力	1600.00	100.00
2	电信	1200.00	100.00
3	给水	2100.00	130.00
4	排水	2300.00	220.00
5	燃气	2000.00	220.00
6	供热	1800.00	120.00

募投项目总投资估算为 97,638 万元，其中建筑工程费用 59,269.6 万元，设备材料购置费用 13,046.5 万元，安装工程费用 1,957.0 万元，其他费用 10,795.0 万元，预备费 8,506.8 万元，建设期利息 4,050.0 万元，铺底流动资金 13.1 万元。募投项目资本金 32,638 万元，资本金比例为 33.43%，符合国家关于资本金比例要求，募投项目资本金将于项目开工前到位。募投项目建设期为 24 个月，计划于 2022 年 4 月开工建设，到 2024 年 3 月底全部完成并竣工验收合格。

5、项目经济效益分析

募投项目总投资 97,638 万元，拟使用本期债券募集资金 48,000.00 万元。根据昌乐县人民政府出具的《关于昌乐县城区地下综合管廊建设项目入廊及有偿使用有关事项的通知》（乐政字〔2020〕28 号）及发行人与各入廊单位签订的《昌乐县城区地下综合管廊建设工程项目地下综合管廊租赁使用意向协议书》，募投项目建成后，发行人向入廊单位收取入廊费和维护费。

募投项目建成后对外收取入廊费，入廊费收费标准为电力 8,000 元/米、电信 6,000 元/米、给水 10,500 元/米、排水 11,500 元/米、燃气 10,000 元/米、供热 9,000 元/米，入廊费收入合计 102,646.50 万元。考虑到入廊单位成本支出压力，发行人在运营期前 5 年分年平均收取入廊费，入廊费收费标准如下：

序号	入廊费	长度（m）	单价（元/米.年）	收入（万元）
1	电力	18,663	1,600	2,986.08
2	电信	18,663	1,200	2,239.59
3	给水	18,663	2,100	3,919.23
4	排水	18,663	2,300	4,292.49
5	燃气	18,663	2,000	3,732.60
6	供热	18,663	1,800	2,259.34

募投项目建成后需定期维护，在项目运营期内由入廊单位每年缴纳维护费，维护费收费情况如下：

序号	维护费	长度（m）	单价（元/米.年）	收入（万元）
1	电力	18,663	100	186.63
2	电信	18,663	100	186.63
3	给水	18,663	130	242.62
4	排水	18,663	220	410.59
5	燃气	18,663	220	410.59
6	供热	18,663	120	223.96

参考三：

根据《厦门市发展改革委关于调整城市地下综合管廊有偿使用收费标准的通知》，管廊入廊费及日常维护费如下表所示：

序号	管线种类	入廊费单价(元/m/年)	维护费单价(元/m/年)
1	给水工程	1103.22	138.43
2	雨水工程	2458.79	124.58
3	污水工程	2116.94	124.58
4	燃气工程	5495.19	239.14
5	电力工程	522.45	14.22
6	通信工程	381.22	8.12

附件:

厦门市城市地下综合管廊有偿使用收费标准

（指导价格）

序号	入廊项目	入廊费			日常维护费	
		现行价（元/m）	调后价（元/m．孔）		现行价［元/m（孔）．年］	调后基准价［元/m.孔.年］
			按接近投资额测算的基准价	根据资产收益率建议的执行价		
1	给水、输水工程					
	DN200	306.49	4854.17	1103.22	135.13	138.43
	DN300	346.22	5331.05	1211.60		
	DN400	519.34	5897.51	1340.34		
	DN500	\	6447.32	1465.30		174.11
	DN600	\	7595.27	1726.20		
	DN800	\	8518.28	1935.97		
	DN1000	\	9481.81	2154.96		224.49
	DN1200	\	10485.85	2383.15		
	DN1400	\	11611.45	2638.97		
2	直饮水工程					
	DN100	\	4377.29	994.84	\	138.43
	DN150	\	4599.31	1045.30		
	DN200	\	4854.17	1103.22		
	DN300	\	5331.05	1211.60		
	DN400	\	5897.51	1340.34		
	DN500	\	6447.32	1465.30		174.11
3	再生水工程					
	DN100	272.87	4377.29	994.84	55.76	138.43
	DN150	283.79	4599.31	1045.30		
	DN200	\	4854.17	1103.22		
	DN250	327.45	\	\		
	DN300	\	5331.05	1211.60		
	DN400	\	5897.51	1340.34		
	DN500	\	6447.32	1465.30		174.11
	DN600	\	7595.27	1726.20		
	DN800	\	8518.28	1935.97		
	DN1000	\	9481.81	2154.96		224.49

序号	入廊项目	入廊费			日常维护费	
		现行价（元/m）	调后价（元/m．孔）		现行价［元/m（孔）．年］	调后基准价［元/m．孔．年］
			按接近投资额测算的基准价	根据资产收益率建议的执行价		
4	雨水工程					
	DN300	\	9015.55	2458.79	247.99	124.58
	DN400	\	9376.27	2557.16		
	DN500	\	9715.93	2649.80		161.96
	DN600	\	10875.98	2966.18		
	DN800	\	12122.68	3306.19		
	DN1000	\	14546.16	3967.13		211.79
	DN1200	\	16628.83	4535.13		
	DN1350	\	18100.24	4936.43		
	DN1500	\	20678.62	5639.62		211.79
	DN1650	\	22316.67	6086.37		
	DN1800	\	23980.36	6540.10		
5	污水工程					
	重力管 DN200	414.77	\	\	91.38	
	DN300	447.51	7762.11	2116.94		124.58
	DN400	534.83	8012.76	2185.30		
	DN500	\	8258.90	2252.43		161.96
	DN600	\	8957.31	2442.90		
	DN800	\	9696.09	2644.39		
	DN1000	\	11420.66	3114.72		
	DN1200	\	13042.51	3557.05		
	DN1350	\	14181.83	3867.77		211.79
	DN1500	\	16139.63	4401.72		
	DN1650	\	17410.96	4748.44		
	DN1800	\	18703.98	5101.09		
	压力管 DN200	414.77	4854.17	1323.87	91.38	
	DN300	447.51	5331.05	1453.92		138.43
	DN400	534.83	5897.51	1608.41		
	DN500	\	6447.32	1758.36		174.11
	DN600	\	7595.27	2071.44		
	DN800	\	8518.28	2323.17		

原创力文档
max.book118.com
预览与源文档一致，下载高清无水印

序号	入廊项目	入廊费			日常维护费	
		现行价（元/m）	调后价（元/m．孔）		现行价［元/m（孔）．年］	调后基准价［元/m．孔．年］
			按接近投资额测算的基准价	根据资产收益率建议的执行价		
6	天然气工程					
	DN150	\	5495.19	5495.19	\	239.14
	DN200	\	5860.33	5860.33		
	DN250	\	6274.67	6274.67		
	DN300	\	6688.58	6688.58		
	DN400	\	7532.69	7532.69		
	DN500	\	8330.48	8330.48		
7	电力工程					
	110kV/220kV 高压	203.67	1456.94	960.26	8.20（孔）	18.21
	10kV 中压	203.67	792.68	522.45	8.20（孔）	14.22
8	通信工程				4.86（孔）	
	通信管道	141.89	419.34	381.22	4.86（孔）	8.12

备注：入廊费在试行期内可暂按执行价下浮 10% 实行；在管廊正式运营 1 年内按执行价下浮 20%。

参考四：

根据《邯郸市主城区城市地下综合管廊管理办法》（征求意见稿），管廊入廊费及日常维护费如下表所示：

序号	管线种类	入廊费单价（元/m/年）	维护费单价（元/m/年）
1	给水	622.00	19.90
2	雨水	2879.00	16.20
3	污水	1461.00	41.80
4	供热	579.00	26.90
5	电力	182.00	8.70

本项目管道维护费收费标准：

综上所述，考虑到地区不同收费各有差异，因此谨慎考虑，本项目管道维护费在两个市场案例及两个地区收费标准的基础上取较低值的 80%确认，具体如下：

管线种类	参照案例一	参照案例二	参照案例三	参照案例四	本项目取值
给水管线	15.00	130.00	138.43	19.90	**15.92**
雨水管线	/	/	124.58	16.20	**12.96**

污水管线	13.50	/	124.58	41.80	**33.44**
热力管线	/	120.00	/	26.90	**21.52**
电力管线	12.00	100.00	14.22	8.70	**6.96**

6.成本测算

本项目债券存续期内成本共计66,679.20万元。其中工资福利费21,266.95万元，管道维护成本20,310.76万元，折旧费18,120.89万元，摊销费0.00万元，财务费用6,980.60万元。具体测算如下：

（1）工资福利费

项目工资及福利费主要为普通人员和管道维护人员工资及福利费，本项目共计安排80名普通工作人员，10名管理人员。根据《宜昌市统计年鉴2023》，2022年宜昌市在岗职工年平均工资为7.57万元。考虑到管道维护工作的特殊性，本项目普通人员月薪标准取8,000元/月，管理人员月薪标准取10,000元/月，人均年工资每三年上浮10%。预计债券存续期内工资及福利费合计为21,266.95万元。

2—6 分县(市、区)城镇单位在岗职工年平均工资

单位:元

地区名	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
宜昌市	50498	54870	60135	66209	72962	75661
宜都市	49848	53985	58836	61172	68985	71921
枝江市	49145	51837	54372	54765	58481	60598
当阳市	48820	51467	53971	54332	58112	60216
远安县	48636	51908	54870	57719	63368	65669
兴山县	48520	52615	57666	63663	69202	71409
秭归县	45126	49032	53759	54069	58501	60635
长阳自治县	48367	53000	57676	61568	67962	67997
五峰自治县	46196	49834	53635	53722	56877	58470
市区	53454	57702	63241	70880	83729	90572
#夷陵区	51725	55729	59737	61449	65505	68567

81

（2）管道维护成本

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）96页，修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，修理费按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率开始取较低值，以后取较高值。目前对于修理费取费依据和指标，暂无

统一行业标准或政策文件进行明确规定，在实际操作中，往往依据同类型项目数据和本项目实际情况进行估算取值，考虑本项目总投资规模及行业特性，修理费主要为管道的维护费用，维护成本较高，本项目管道维护成本以收入的 20%计算，预计债券存续期内管道维护成本合计为 20,310.76 万元。

4）固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

5）无形资产和其他资产原值及摊销费的估算。无形资产原值是指项目投产时按规定由投资形成无形资产的部分。

按照有关规定，无形资产从开始使用之日起，在有效使用期限内平均摊入成本。法律和合同规定了法定有效期限或者受益年限的，摊销年限从其规定，否则摊销年限应注意符合税法的要求。无形资产的摊销一般采用平均年限法，不计残值。

（3）折旧费

房屋、建筑物、机械设备原值为 31,071.73 万元，折旧年限按 30 年计算，残值率 5.00%，本项目采用平均年限折旧法进行折旧。年均折旧值为 983.94 万元。预计债券存续期内产生的折旧费用合计 18,120.89 万元。

（4）摊销费

本项目不涉及新增用地，无摊销费。

（5）财务费用

财务费用为经营期应偿还的债券利息，利率为2.28%。债券存续期内产生的财务费用合计6,980.60万元。

7.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计12,905.10万元，其中增值税5,763.97万元，附加税691.75万元，所得税6,449.38万元。

（1）增值税

①销项税

项目管道使用费收入和维护费收入销项税税率均为9%。

②进项税

本项目进项税由建设投资中进项税、经营成本中进项税两部分组成。建设投资中进项税为2,620.98万元；经营成本按收入的百分比计取，不计进项税。

项目进项税计算表

序号	建设工程费用	金额（万元）	增值税率	增值税
1	建设工程费用	26,836.55	9%	2,215.86
2	工程建设其他费用	3,604.66	6%	204.04
3	预备费	2,435.30	9%	201.08
4	建设期利息	794.20		
5	债券发行费用	22.00		
合计		**33,692.71**		**2,620.98**

③增值税

计算期内项目增值税为5,763.97万元。

（2）税金及附加

项目征收城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，税率为增值税的 7%、3%和 2%。

（3）企业所得税

企业所得税税率为 25%。

8.资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.61。项目还本付息情况表详见附表 1，营业收入、营业税金及附加和增值税估算表详见附表 2，总成本费用估算表详见附表 3，财务计划现金流量表详见附表 4，压力测试表详见附表 5。

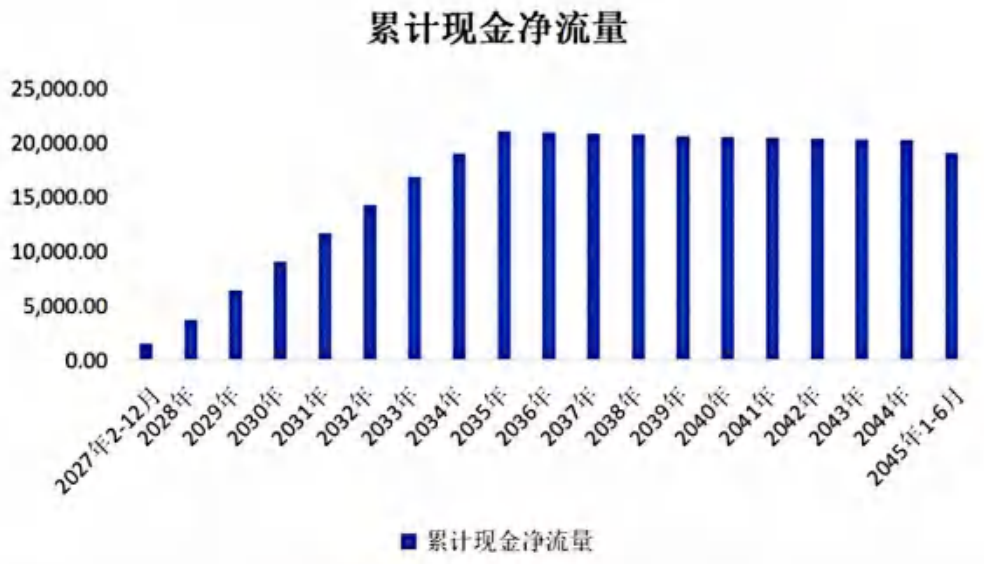
8.小结

综上，在专项债券存续期内，我们认为本项目资金不会出现不能满足还本付息要求的情况，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整。

（二）资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以管道使用费收入和管道维护费收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 19,055.79 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图所示：

单位：人民币万元



债券存续期内资金留存情况

综上，针对项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们认为不存在重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、经营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本金覆盖倍数及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源,项目资金达到平衡，风险分析科学合理、涵盖全面，风险控制措施可以有效降低风

险，本息覆盖倍数为1.61，达到财政部的相关规定。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内不会出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足宜昌东部产业新区舒家嘴片区（一期）管网建设工程的资金需求，符合申报地方政府专项债券的申报条件。

附表 1：项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		22,000.00		22,000.00	250.80	250.80
2026 年	22,000.00			22,000.00	501.60	501.60
2027 年	22,000.00			22,000.00	501.60	501.60
2028 年	22,000.00			22,000.00	501.60	501.60
2029 年	22,000.00			22,000.00	501.60	501.60
2030 年	22,000.00			22,000.00	501.60	501.60
2031 年	22,000.00			22,000.00	501.60	501.60
2032 年	22,000.00			22,000.00	501.60	501.60
2033 年	22,000.00			22,000.00	501.60	501.60
2034 年	22,000.00			22,000.00	501.60	501.60
2035 年	22,000.00			22,000.00	501.60	501.60
2036 年	22,000.00		2,200.00	19,800.00	476.52	2,676.52
2037 年	19,800.00		2,200.00	17,600.00	426.36	2,626.36
2038 年	17,600.00		2,200.00	15,400.00	376.20	2,576.20
2039 年	15,400.00		2,200.00	13,200.00	326.04	2,526.04
2040 年	13,200.00		2,200.00	11,000.00	275.88	2,475.88
2041 年	11,000.00		2,200.00	8,800.00	225.72	2,425.72
2042 年	8,800.00		2,200.00	6,600.00	175.56	2,375.56
2043 年	6,600.00		2,200.00	4,400.00	125.40	2,325.40
2044 年	4,400.00		2,200.00	2,200.00	75.24	2,275.24
2045 年	2,200.00		2,200.00		25.08	2,225.08
合计	-	**22,000.00**	**22,000.00**	-	**7,774.80**	**29,774.80**

附表 2：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

单位：人民币万元

序号	收入类别	2027 年 2-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-6 月	合计
1	营业收入（含税）	3,691.63	4,432.68	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	2,819.07	101,553.46
1.1	管道入廊费收入（含税）	3,615.23	4,732.67	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	5,521.46	2,760.73	99,451.99
①	给水管道入廊费收入	524.55	686.69	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	801.14	400.57	14,430.05
	管长（m）	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	/
	入廊费单价（元/m/年）	456.13	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	497.60	248.80	/
	入廊率（%）	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	/
	销项税额（9%）	43.31	56.70	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	33.07	1,191.48
②	雨水管道入廊费收入	1,532.64	2,006.37	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	2,340.77	1,170.39	42,161.72
	管长（m）	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	/
	入廊费单价（元/m/年）	1,803.11	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	1,967.03	983.52	/
	入廊率（%）	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	/
	销项税额（9%）	126.55	165.66	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	193.27	96.64	3,481.17
③	污水管道入廊费收入	1,285.68	1,683.07	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	1,963.58	981.79	35,367.82
	管长（m）	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	/
	入廊费单价（元/m/年）	1,071.40	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	1,168.80	584.40	/
	入廊率（%）	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	/
	销项税额（9%）	106.16	138.97	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	162.13	81.07	2,920.28
④	热力管道入廊费收入	212.30	277.92	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	324.24	162.12	5,840.18
	管长（m）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	/
	入廊费单价（元/m/年）	424.60	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	463.20	231.60	/
	入廊率（%）	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	/
	销项税额（9%）	17.53	22.95	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	13.39	482.19

⑤	**电力管道入廊费收入**	60.06	78.62	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	91.73	45.86	1,652.22
	管长（m）	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	/
	入廊费单价（元/m/年）	133.47	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	145.60	72.80	/
	入廊率（%）	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	/
	销项税额（9%）	4.96	6.49	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	7.57	3.79	136.36
1.2	**管道维护费收入（含税）**	78.40	100.01	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	58.34	2,101.47
①	**给水管道维护费收入**	16.78	21.57	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	25.63	12.82	461.65
	管长（m）	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	23,000.00	/
	维护费单价（元/m/年）	14.59	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	15.92	7.96	/
	管道使用率（%）	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	/
	销项税额（9%）	1.39	1.81	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	1.06	38.18
②	**雨水管道维护费收入**	10.10	13.22	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	15.42	7.71	277.75
	管长（m）	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	/
	维护费单价（元/m/年）	11.88	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	12.96	6.48	/
	管道使用率（%）	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	/
	销项税额（9%）	0.83	1.09	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	0.64	22.88
③	**污水管道维护费收入**	36.78	48.15	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18	28.09	1,011.90
	管长（m）	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	/
	维护费单价（元/m/年）	30.65	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	33.44	16.72	/
	管道使用率（%）	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	/
	销项税额（9%）	3.04	3.98	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64	2.32	83.58
④	**热力管道维护费收入**	9.87	12.91	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	15.06	7.53	271.27
	管长（m）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	/
	维护费单价（元/m/年）	19.73	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	10.76	/
	管道使用率（%）	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	/
	销项税额（9%）	0.81	1.07	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	0.62	22.34

⑮	**电力管道维护费收入**	**2.87**	**3.76**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**4.38**	**2.19**	**78.90**
	管长（m）	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	/
	维护费单价（元/m/年）	6.38	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	3.48	/
	管道使用率（%）	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	/
	销项税额（9%）	0.24	0.31	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.18	6.49

附表 3：总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	成本类别	2027 年 2-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-6 月	合计
1	工资及福利费（万元）	814.00	888.00	888.00	976.80	976.80	976.80	1,074.48	1,074.48	1,074.48	1,181.93	1,181.93	1,181.93	1,300.12	1,300.12	1,300.12	1,430.13	1,430.13	1,430.13	786.57	21,266.95
	普通人员(人)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	/
	人均月工资(元/月)	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	9,680.00	9,680.00	9,680.00	10,648.00	10,648.00	10,648.00	11,712.80	11,712.80	11,712.80	12,884.08	12,884.08	12,884.08	14,172.49	/
	工作月数	11.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00	/
	管理人员(人)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	/
	人均月工资(元/月)	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	12,100.00	12,100.00	12,100.00	13,310.00	13,310.00	13,310.00	14,641.00	14,641.00	14,641.00	16,105.10	16,105.10	16,105.10	17,715.61	/
	工作月数	11.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00	/
2	管道维护成本(收入的 20%)	738.33	966.54	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	1,127.63	563.81	20,310.76
3	经营成本(1+2)	1,552.33	1,854.54	2,015.63	2,104.43	2,104.43	2,104.43	2,202.11	2,202.11	2,202.11	2,309.56	2,309.56	2,309.56	2,427.75	2,427.75	2,427.75	2,557.76	2,557.76	2,557.76	1,350.38	41,577.71
	进项税额																				
4	折旧费	901.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	983.94	491.97	18,120.89
5	摊销费																				
6	财务费用	459.80	501.60	501.60	501.60	501.60	501.60	501.60	501.60	501.60	476.52	426.36	376.20	326.04	275.88	225.72	175.56	125.40	75.24	25.08	6,980.60
7	总成本费用合计（3+4+5+6）	2,914.07	3,340.08	3,501.17	3,589.97	3,589.97	3,589.97	3,687.65	3,687.65	3,687.65	3,770.02	3,719.86	3,669.70	3,737.73	3,687.57	3,637.41	3,717.26	3,667.10	3,616.94	1,867.43	66,679.20

附表 4：财务计划现金流量表

单位：万元

项目	建设期			运营期																		
	2025 年	2026 年	2027 年 1 月	2027 年 2-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-6 月	合计
一、经营活动现金流量																							
运营收入收到的现金				3,691.63	4,832.68	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	5,638.13	2,819.07	101,553.46
运营成本费用支付的现金				1,552.33	1,854.54	2,015.63	2,104.43	2,104.43	2,104.43	2,202.11	2,202.11	2,202.11	2,309.56	2,309.56	2,309.56	2,427.75	2,427.75	2,427.75	2,557.76	2,557.76	2,557.76	1,350.38	41,577.71
经营活动支付税费				128.63	287.07	433.82	411.62	411.62	411.62	387.20	819.40	825.04	804.45	816.99	829.53	812.52	825.06	837.60	817.64	830.18	842.72	406.65	11,939.36
经营活动现金净流量				2,010.67	2,691.07	3,188.68	3,122.08	3,122.08	3,122.08	3,048.82	2,616.62	2,610.98	2,524.12	2,511.58	2,499.04	2,397.86	2,385.32	2,372.78	2,262.73	2,250.19	2,237.65	1,062.04	48,036.39
二、投资活动现金流量																							
投资支付的现金	24,065.74	8,267.93	542.84																				32,876.51
投资活动现金净流量	-24,065.74	-8,267.93	-542.84																				-32,876.51
三、筹资活动现金流量																							
投入的资本金	2,338.54	8,769.53	584.64																				11,692.71
发行债券收到的现金	22,000.00																						22,000.00
市场化融资收到的现金																							
偿还债券本金支付的现金													2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	22,000.00
偿还债券利息支付的现金	250.80	501.60	41.80	459.80	501.60	501.60	501.60	501.60	501.60	501.60	501.60	501.60	476.52	426.36	376.20	326.04	275.88	225.72	175.56	125.40	75.24	25.08	7,774.80
偿还市场化融资支付的现金																							
偿还市场化融资利息支付的现金																							
支付债券发行费用	22.00																						22.00
筹资活动现金净流量	24,065.74	8,267.93	542.84	-459.80	-501.60	-501.60	-501.60	-501.60	-501.60	-501.60	-501.60	-501.60	-2,676.52	-2,626.36	-2,576.20	-2,526.04	-2,475.88	-2,425.72	-2,375.56	-2,325.40	-2,275.24	-2,225.08	3,895.91
四、本年现金净流量				1,550.87	2,189.47	2,687.08	2,620.48	2,620.48	2,620.48	2,547.22	2,115.02	2,109.38	-152.40	-114.78	-77.16	-128.18	-90.56	-52.94	-112.83	-75.21	-37.59	-1,163.04	19,055.79
五、累计现金净流量				1,550.87	3,740.34	6,427.42	9,047.90	11,668.38	14,288.86	16,836.08	18,951.10	21,060.48	20,908.08	20,793.30	20,716.14	20,587.96	20,497.40	20,444.46	20,331.63	20,256.42	20,218.83	19,055.79	

附表 5：压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.66	1.63	1.61	1.59	1.57

统一社会信用代码

91420502MA49AWE46E

营业执照

（副本）

1 - 1

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

名　　称　湖北中能会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　吴言欢

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：资产评估；工程造价咨询业务；档案整理服务；软件开发；税务服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额　壹佰万圆人民币

成立日期　2019年9月11日

主要经营场所　湖北省武汉市东湖新技术开发区东信路SBI创业街8栋12层1201室F116

登记机关

2023 年 6 月 27 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0017789



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中能会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：吴言欢

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市东湖新技术开发区东信路SBI创业街8栋12层1201室F116

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42050319

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕19号

批准执业日期：2019年10月15日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二三年十月十五日

中华人民共和国财政部制

三峡建材物流园项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

三峡建材物流园项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

我们接受委托，对三峡建材物流园项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的三峡建材物流园项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.42 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　二〇二五年九月

三峡建材物流园项目

专项债券收益与融资资金平衡财务评估咨询报告

重要提示：本资金平衡测算报告是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目概述

（一）实施单位

项目单位名称	宜昌夷陵国控实业投资集团有限公司
法定代表人/负责人	傅强
注册资本	15000 万元人民币
地址	宜昌市夷陵区发展大道 111 号（夷陵国际）
统一社会信用代码	914205061826174303
单位性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；供应链管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；建筑材料销售；金属材料销售；非金属矿及制品销售；初级农产品收购；农副产品销售；房屋拆迁服务；选矿（除稀土、放射性矿产、钨）；选矿；厨具卫具及日用杂品零售；电子元器件零售；门窗制造加工；门窗销售；网络设备销售；水泥制品制造；水泥制品销售；轻质建筑材料制造；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑用石加工；矿物洗选加工；物料搬运装备制造；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；国内货物运输代理；建筑工程机械与设备租赁；港口货物装卸搬运活动；货物进出口；进出口代理；食品进出口。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；非煤矿山矿产资源开采；港口经营；农作物种子进出口；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货

	物）；食用菌菌种进出口；水产苗种进出口；出口监管仓库经营；保税物流中心经营；林木种子进出口；国营贸易管理货物的进出口；草种进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）宜昌夷陵国控实业投资集团有限公司对外投资 27 家公司，具有 2 处分支机构。
股权结构	湖北夷陵经发控股集团有限公司持股比例 100%。
建设单位名称	宜昌夷陵国控实业投资集团有限公司

（二）建设地点

宜昌市夷陵区。

（三）建设内容

项目总用地面积约 150 亩，总建筑面积 56820 平方米。其中建材仓储区 49536 平方米，集装箱装卸区，集装箱管理用房及设施 480 平方米，其他管理用房及附属设施 6804 平方米，配套建设停车位 56 个及绿化工程等。

（四）总投资

本项目项目可研批复的总投资金额（不含征地拆迁费及土地使用成本）39432.72 万元。其中：工程费用 33170.95 万元，工程建设其他费用 3340.82 万元，预备费用 2920.94 万元。

批复未考虑债券发行费用及建设期利息，调整后工程概算总投资 39432.72 万元。其中：工程费用 33170.95 万元，工程建设其他费用 3340.82 万元，预备费用 2920.94 万元。建设期利息 227.00 万元，增

加债券发行费及调整建设期利息后，项目总投资为39679.71万元。

其中各项明细数据详见下表：

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	其他资金	超长期特别国债
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**33,170.95**	**13,170.95**		**20,000.00**	**-**	**6,900.00**
1	**建安工程费**	**20,755.41**	**5,755.41**		**15,000.00**		**4,600.00**
1.1	1#仓库	1,244.16	44.16		800.00		400.00
1.2	2#仓库	1,244.16	44.16		800.00		400.00
1.3	3#仓库	1,244.16	44.16		800.00		400.00
1.4	4#仓库	1,244.16	44.16		800.00		400.00
1.5	5#仓库	1,244.16	44.16		800.00		400.00
1.6	6#仓库	1,244.16	44.16		800.00		400.00
1.7	7#仓库	1,451.52	51.52		800.00		600.00
1.8	8#综合办公	1,108.08	8.08		800.00		300.00
1.9	9#司机之家	1,477.44	77.44		800.00		600.00
1.10	10#集装箱管理用房	182.40	182.40		-		-
1.11	集装箱装卸区	446.67	146.67		200.00		100.00
1.12	绿化工程	270.77	270.77		-		-
1.13	室外场地及综合配套设施	7,681.57	81.57		7,000.00		600.00
1.14	市政道路	672.00	72.00		600.00		-
2	**土石方工程**	**3,714.14**	714.14		**2,000.00**		**1,000.00**
2.1	土方开挖	123.18	123.18		-		-
2.2	石方开挖	3,257.34	457.34		1,800.00		1,000.00
2.3	土石方回填	41.34	41.34		-		-
2.4	土方弃置	12.26	12.26		-		-
2.5	石方弃置	280.02	80.02		200.00		-
3	**设备及工器具购置**	**8,701.40**	4,401.40		**3,000.00**		

	费设备费						**1,300.00**
3.1	中型卡车（20T）	720.00	220.00		500.00		-
3.2	搬运叉车（2T）	100.00	100.00		-		-
3.3	电动叉车（2T）	11.00	11.00		-		-
3.4	电动叉车（5T）	13.60	13.60		-		-
3.5	电动叉车（10T）	7.50	7.50		-		-
3.6	2M 手动叉车（2T）	8.00	8.00		-		-
3.7	前移式叉车（1.5）	225.00	225.00		-		-
3.8	液压升降叉车 3T	7.50	7.50		-		-
3.9	龙门起重机（32T）	7.00	7.00		-		-
3.10	龙门起重机（20T）	6.30	6.30		-		-
3.11	月台升降装置（6T）	21.00	21.00				-
3.12	仓储笼	1,000.00	200.00		500.00		300.00
3.13	手动托盘车	6.00	6.00		-		-
3.14	集装箱	41.00	41.00		-		-
3.15	集装箱装卸货平台移动登车桥	7.50	7.50		-		-
3.16	办公室电脑	20.00	20.00		-		-
3.17	自动化仓库管理系统(WMS)及设备系统	6,500.00	3,500.00		2,000.00		1,000.00
二	**工程建设其他费用**	**3,340.82**	**3,340.82**				
三	**基本预备费**	**2,920.94**	**2,920.94**				
四	**建设投资（一+二+三+四）**	**39,432.71**	**19,432.71**		**20,000.00**		**6,900.00**
五	**建设期利息**	**227.00**	**227.00**		-		-
六	**债券发行费用**	**20.00**	**20.00**		-		-
七	**总投资（四+五+六）**	**39,679.71**	**19,679.71**	-	**20,000.00**	-	**6,900.00**

（五）建设进度

本项目建设周期为 2025 年 10 月至 2026 年 12 月。

（六）本次债券发行情况

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	10000.00	0	20	按当前 20 年国债收益率 2.27%考虑	在债券存续期内每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2026	10000.00	0	20	按当前20年国债收益率2.27%考虑	在债券存续期内每半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

二、区域概况

宜昌市位于湖北西南部，地处长江上游与中游的结合部，鄂西山区向江汉平原的过渡地带，上控巴蜀，下引荆襄。地跨东经110°15′～112°04′、北纬29°56′～31°34′之间，东西最大横距174.08km，南北最大纵距180.6km。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。城市面积540km2，水能、矿产、旅游资源丰富，是湖北乃至华中地区最具发展潜质的地区之一。宜昌市城市区位条件优越，现状城区位于长江三峡西陵峡东口，长江穿城而过，对外交通便利，318国道、荆宜高速公路和焦柳铁路纵贯南北，沪蓉高速公路及在建的宜万铁路横贯东西，西距重庆市水路648km。宜昌市财政经济数据详见下表：

宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值(GDP)	742.10	782.20	847.59
2.城镇居民人均可支配收入(元)	47,449.00	50,391.00	52,759.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	28,265.00	30,809.00	32,842.00
4.地方财政总收入	53.93	57.52	59.20
4.1地方公共预算收入	28.24	34.43	38.93
其中:税收收入	23.56	28.00	28.04
非税收入	4.68	6.43	10.89
4.2政府性基金收入	15.42	23.09	20.27
其中:国有土地使用权出让收益	13.94	22.57	18.31
5.地方财政总支出	78.92	87.16	109.62
5.1一般公共预算支出	51.25	61.46	70.57
5.2政府性基金支出	27.67	25.70	39.05
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	8.82	15.91	20.74

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经110°51′07.70”～111°39′40.84″、北纬30°32′37.44″～31°27′45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积3438.99平方千米。

2024年夷陵区地方政府债务限额163.27亿元，其中：一般债务限额51.21亿元，专项债务限额112.05亿元。2024年夷陵区地方政府债务余额141.26亿元，为限额的86.52%，其中：一般债务余额48.95亿元，为限额的95.59%；专项债务余额92.31亿元，为限额的82.38%。全区债务余额均控制在省/市核定的政府债务限额以内。

具体数据见下表：

宜昌市夷陵区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值(GDP)	742.10	782.20	847.59
2.城镇居民人均可支配收入(元)	47,449.00	50,391.00	52,759.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	28,265.00	30,809.00	32,842.00
4.地方财政总收入	53.93	57.52	59.20
4.1地方公共预算收入	28.24	34.43	38.93
其中:税收收入	23.56	28.00	28.04
非税收入	4.68	6.43	10.89
4.2政府性基金收入	15.42	23.09	20.27
其中:国有土地使用权出让收益	13.94	22.57	18.31
5.地方财政总支出	78.92	87.16	109.62
5.1一般公共预算支出	51.25	61.46	70.57
5.2政府性基金支出	27.67	25.70	39.05
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	8.82	15.91	20.74

夷陵区2024年全年实现地方财政总收入59.20亿元，比上年上升2.92%。地方一般公共预算收入38.93亿元，比上年上升13.07%，

其中地方税收收入28.04亿元，比上年上升0.14%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达72.03%。实现政府性基金收入20.27亿元，比上年下降12.21%。全年一般公共预算支出70.57亿元，比上年上升14.82%。

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025年限额	2025年余额
夷陵区	12.6455	10.4155

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025年1月-3月
1年期	
2年期	
3年期	
5年期	
7年期	
10年期	
15年期	0.55
20年期	1.68
25年期	
30年期	

三、基本说明

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

预期条件作出。本项目实施单位宜昌夷陵国控实业投资集团有限公司会确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

四、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本项目预期收益来源主要为仓储租赁收入、停车服务收入、办公租赁收入、住宿服务收入、物业管理收入、广告位出租收入、充电服务收入。

（二）债券年利率

项目拟申请专项债券20000.00万元，专项债利率按当前20年国债收益率2.27%（2025年湖北省政府专项债券(四十二期)考虑），债券偿还方式为在债券存续期内每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

五、项目资金平衡测算

（一）发行计划

项目总投资39679.71万元，其中：建设单位自筹19679.71万元，申请发行专项债券20000.00万元。

债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025 年	10000.00	20 年期
2	2026 年	10000.00	20 年期

资金筹措方案

序号	年份 项目	合计	建设期		经营期
			2025 年	2026 年	...
1	**项目总投资**	**39,679.71**	**18,010.00**	**21,669.71**	
1.1	项目建设投资	39,432.71	18,000.00	21,432.71	
1.2	建设期利息	227.00	-	227.00	
1.3	债券发行费用	20.00	10.00	10.00	
2	**资金筹措**	**39,679.71**	**18,010.00**	**21,669.71**	
2.1	**项目资本金**	**12,779.71**	**4,610.00**	**8,169.71**	
2.1.1	建设投资	12,532.71	4,600.00	7,932.71	
2.1.2	建设期利息	227.00	-	227.00	
2.1.3	债券发行费用	20.00	10.00	10.00	
2.2	**债券资金**	**20,000.00**	**10,000.00**	**10,000.00**	
2.2.1	建设投资	20,000.00	10,000.00	10,000.00	
2.3	**国债资金**	**6,900.00**	**3,400.00**	**3,500.00**	
2.3.1	建设投资	6,900.00	3,400.00	3,500.00	

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

（二）预期收益

本项目主要包含仓储租赁收入、停车服务收入、办公租赁收入、住宿服务收入、物业管理收入、广告位出租收入、充电服务收入。根据宜昌市及夷陵区经济水平。具体项目收益如下：

1. 仓储租赁收入

本项目建设完成后，仓库建筑总面积为 49536 平方米，参考宜昌

市相似仓库租赁单价，根据谨慎性原则，出租租金暂按 1 元/㎡/天测算，考虑物价与经济发展，投入运营后，每 5 年按 3%的增长率考虑，经营期出租率第 1 年按 80%，此后逐年增加 2%，最终达到 90%的饱和出租率。



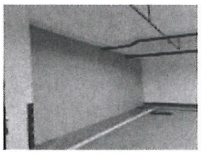
简装，可做仓库，也可以门面房，隔壁是妈妈驿站。 08-25

伍家岗-伍家岗周边

湖北省宜昌市伍家岗区合益路203号

140 ㎡ 建筑面积

1.19元/㎡/天 5000元/月



福久源标准仓库优惠出租 08-12

伍家岗-五一广场

福久源

20 ㎡ 建筑面积

1元/㎡/天 600元/月



仓库直租，周边商圈众多，交通便利 07-01

西陵-华祥

西园小区-东南门

20 ㎡ 建筑面积

0.83元/㎡/天 500元/月

2. 停车服务收入

①停车位月租收入

本项目建成后共可布置停车位 56 个。项目建成后规范园区停车、增设监控安防，本项目车位利用率第 1 年按 70%，此后逐年增加 2%，最终达到 80%的饱和使用率（留取 10%作为机动及对外停车调节），停车收费标准按照 200 元/车/月考虑。

宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准如下。

附件 1

宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准

停车场类别		停车收费标准			
第一类	政府财政性资金（城投、交投）建设公共停车场	时间段		一级	二级
		停放 30 分钟内（含）		免费	免费
		白天（7：00-20：00）	2 小时内（含）	5 元	5 元
			2 小时后	1 元/30 分钟	1 元/1 小时
		夜间（20：00-次日 7：00）		1 元/1 小时	1 元/2 小时
		连续停车 24 小时（含）最高收费		20 元	15 元
		包月		320 元/月	240 元/月
第二类	公立医疗机构、学校配套停车场	时间段		三甲医院（不含分院）	二甲及以下医院、学校
		停车 30 分钟内（含）		免费	免费
		白天（7：00-20：00）	2 小时内（含）	4 元	3 元
			2 小时后	1 元/30 分钟	1 元/30 分钟
		夜间（20：00-次日 7：00）		1 元/1 小时	1 元/2 小时
		连续停车 24 小时（含）最高收费		25 元	15 元
第三类	政务服务中心、体育馆、图书馆、博物馆、文化官、青少年官、公园等公益机构配套停车场	停放 30 分钟内（含）		免费	
		2 小时内（含）		5 元	
		2 小时后		1 元/1 小时	
		连续停车 24 小时（含）最高收费		12 元	
第四类	车站、码头、城市交通枢纽等配套停车场	停车 30 分钟内（含）		免费	
		2 小时内（含）		5 元	
		2 小时后		1 元/30 分钟	
		连续停车 24 小时（含）最高收费		30 元	

备注：

1.第一类一级停车场指公汽公司（CBD 对面）停车场、南湖停车场 AB 区、江北停车场、陶珠路停车场、九码头停车场、港务新村停车场、二马路停车场、西陵二路停车场（科技高中对面）、西陵一路原新华书店停车场、古佛寺停车场（后续新增一级停车场由市发改委据实审核认定）；二级停车场指除一级以外的其他停车场；

2.不足一个计时单位的部分按照一个计时单位的标准计费；

3.对跨昼夜分界点停放且停放时间不足昼夜分界点前的一个计时单位的停车收费，按分界点前的收费标准和计时单位收费，不得拆分为两个时段计费；

4.白天时间指 7：00-20：00，夜间时间指 20：00-次日 7：00；

5.以上收费标准为小型车收费标准，其他车型以上述标准为基础按实际占用泊位数累计收取；

6.老火车站因暂不具备交通枢纽功能仍执行第一类二级停车场收费标准；三峡机场、宜昌火车站东站、政府定价景区配套停车场、专业机械立体车库按原批复标准执行。

②停车位临停收入

临停车辆停车位收入主要为日间公共停车，本项目为物流园项目，对于临时停车位有较大需求。本项目日间停车位使用率在经营期内每年均按 10%计算；参照类似项目停车场收费情况，平均收入按每车位 15 元/天，暂定停车费收费标准：半小时内免费，第 1 个小时收费 5 元，超过 1 小时的 1 元/小时，上限 15 元/24h。

时间段		核心区域	外围区域（非核心区域）
停放 30 分钟内(含)		免费	免费
白天(7:00 至 20:00)	1 小时内(含)	3.5 元	2.5 元
	1 小时后	1 元/30 分钟	1 元/30 分钟
夜间(20:00 至次日 7:00)		1 元/2 小时	1 元/2 小时
连续停车 24 小时(含)最高收费		20 元	15 元
包月		最高 250 元/月	最高 200 元/月

备注：

1. 停车不足一个计时单位的，按照一个计时单位的标准计费。
2. 宜昌枝江路边停车收费标准点前的一个计时单位的停车收费，按分界点前的收费标准和计时单位收费，不得拆分为两个时段计费。
3. 白天时间指 7:00-20:00，夜间时间指 20:00-次日 7:00。
4. 以上收费标准为小型车收费标准，其他车型以上述标准为基础按实际占用泊位数累计收取。

宜昌三峡机场停车场收费价格表

车辆类型	临时停车收费标准		昼夜停放收费标准
	停放 1 小时以内	停放 1 小时以后	昼夜停放
中小型汽车	8 元/小时	每小时加 5 元	40 元/昼夜
大型汽车	15 元/小时	每小时加 10 元	50 元/昼夜
出租车	3 元/车次		

注：

1. 执行任务的军车、警车、救护车、消防车、抢险救灾车免收停车费用；
2. 按规定需收费的车辆，停放 1 小时以内按照 1 小时计收；
3. 中小型汽车：载重 2 吨以下、或载客 19 座（含 19 座）以下的各种机动车；大型车：载重 2 吨以上或载客 19 座以上的各种机动车。

车辆出、入场：

1. 车辆减速→通过感应区→车牌拍照→道闸自动升起→驶入场内；
2. 出口处交费→出场→索取发票；
3. 车主请将车辆有序停放至车位上，并关好车门及车窗，保管好自己的私人物品，停车场除保管车辆外不负责保管车主的私人物品；
4. 因不可抗拒自然灾害造成的损失或因车主失误造成的损失，停车场均不负责。

3. 办公租赁收入

本项目建设完成后，园区内综合办公楼建筑总面积为 3888 平方米，参考宜昌市相似办公楼租赁单价，出租租金暂按 15 元/㎡/月测算，考虑物价与经济发展，投入运营后，每 5 年按 3%的增长率考虑，经营期出租率第 1 年按 80%，此后逐年增加 2%，最终达到 90%的饱和出租率。



4. 住宿服务收入

本项目建设完成后，园区内司机之家建筑总面积为 2916 平方米，参考宜昌市相似酒店住宿单价，出租租金暂按 6 元/㎡/天测算，考虑

物价与经济发展，投入运营后，每 5 年按 3%的增长率考虑，经营期出租率第 1 年按 70%，此后逐年增加 2%，最终达到 80%的饱和出租率。



5. 物业管理收入

园区总建筑面积共计 56820 ㎡，经营期出租率第 1 年按 80%，此

后逐年增加 2%，最终达到 90%的饱和出租率。

根据宜发改价调函〔2023〕6号（http://www.yichang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=1&id=229240），同时参照当地其他园区物业标准，物业费价格为 1.7 元/平方米·月，按照谨慎原则，本项目物业管理收费价格按 1.6 元/㎡·月测算，按照经营期内月收费每 5 年上涨 3%计算收入。

6. 广告位出租收入

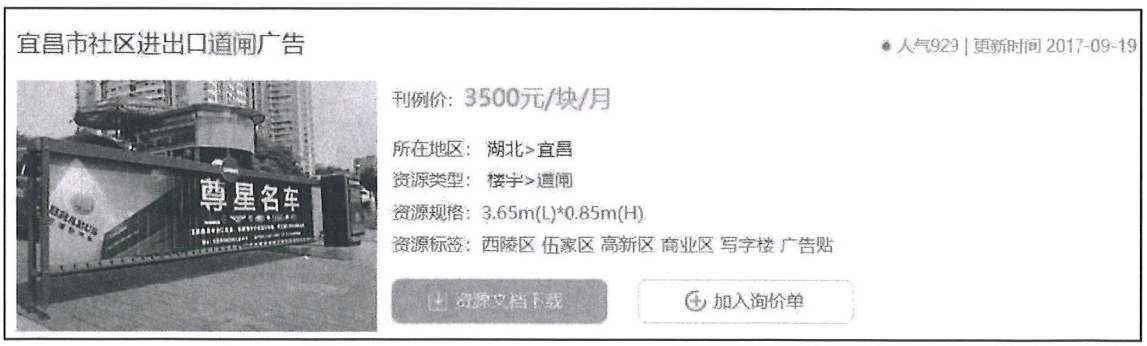
①广告收入（道闸）

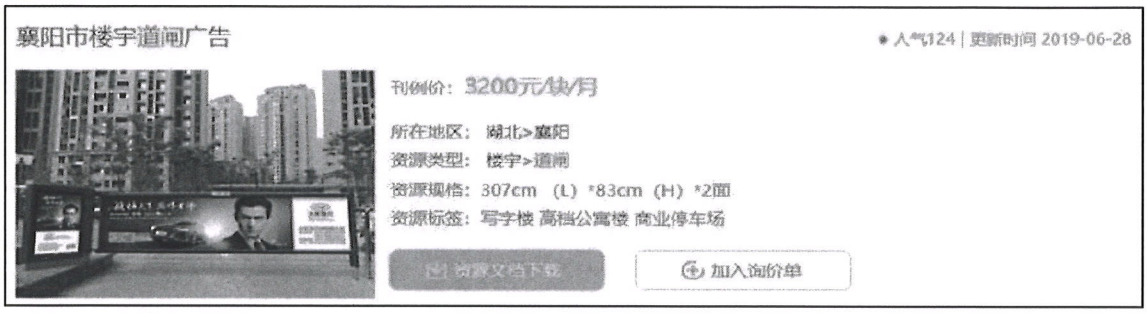
本项目拟在停车场出入口布置双面道闸广告位，根据项目建设指标，本项目共可布置道闸广告位 4 个。

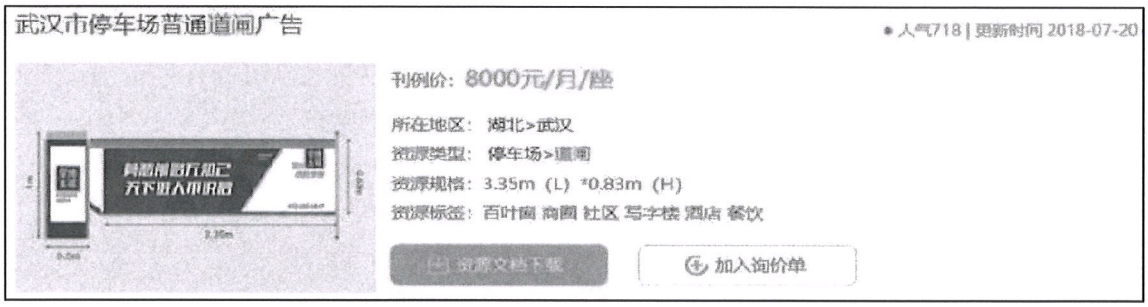
广告位运营期第 1 年出租率按 80%，此后逐年增加 2%，最终达到 90%的饱和出租率。

参考宜昌市及周边地区各类型广告位定价。调查数据显示，项目区周边道闸广告位价格为 3200-8000 元/个/月。

本项目参照下述广告位定价，基于审慎性原则，本次经营期道闸广告位租赁价格按 3000 元/个/月，按照经营期内月租金每 5 年上涨 3%计算收入。





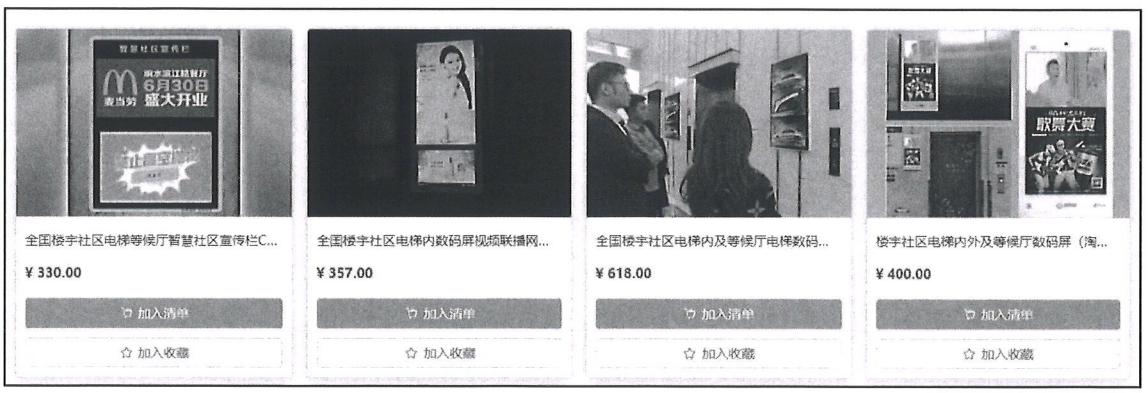


②广告收入（电梯）

电梯广告收入包括电梯视频收入及电梯平面海报广告收入，拟在司机之家及综合办公楼安装共两台电梯，电梯视频广告数量按每部电梯一个，共 2 个；电梯平面海报广告按每部电梯 3 个，共 6 个。

广告位运营期第 1 年出租率按 80%，此后逐年增加 2%，最终达到 90%的饱和投放率。

参考宜昌市及周边地区各类型广告位定价。调查数据显示，电梯广告位价格为 330-800 元/块/周。





本项目参照上述广告位定价，基于审慎性原则，本次经营期电梯广告位租赁价格电梯视频租金按 300 元/块/周，电梯广告位租赁价格电梯平面海报租金按 200 元/块/周，一年按 52 周计算，按照经营期内月租金每 5 年上涨 3%计算收入。

表 4-1：项目收入测算分析表

单位：除注明外均为万元

序号	项目 年份	单位	合计	经营期																	
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**经营期收入**		**47,904.15**	**2,067.51**	**2,115.14**	**2,168.22**	**2,221.31**	**2,274.39**	**2,397.96**	**2,397.96**	**2,397.96**	**2,397.96**	**2,397.96**	**2,469.98**	**2,469.98**	**2,469.98**	**2,469.98**	**2,469.98**	**2,543.58**	**2,543.58**	**2,543.58**	**2,543.58**	**2,543.58**
1	**仓储租赁收入**		**33,496.77**	1,446.45	1,482.61	1,518.77	1,554.94	1,591.10	1,676.08	1,676.08	1,676.08	1,676.08	1,676.08	1,726.36	1,726.36	1,726.36	1,726.36	1,726.36	1,778.15	1,778.15	1,778.15	1,778.15	1,778.15
	增值税	6%		81.87	83.92	85.97	88.02	90.06	94.87	94.87	94.87	94.87	94.87	97.72	97.72	97.72	97.72	97.72	100.65	100.65	100.65	100.65	100.65
	出租率			80.00%	82.00%	84.00%	86.00%	88.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租单价	元/㎡/天		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.06	1.06	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09
	租赁面积	㎡		49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00	49,536.00
2	**停车服务收入**		**284.14**	12.43	12.70	12.97	13.24	13.51	14.19	14.19	14.19	14.19	14.19	14.61	14.61	14.61	14.61	14.61	15.05	15.05	15.05	15.05	15.05
	停车位总数量	个		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
	增值税	9%		1.03	1.05	1.07	1.09	1.12	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24
	使用率（月租停车位）			70.00%	72.00%	74.00%	76.00%	78.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	停车位单价（月租停车位）	200元/个/月		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	206.00	206.00	206.00	206.00	206.00	212.18	212.18	212.18	212.18	212.18	218.55	218.55	218.55	218.55	218.55
	使用率（临时停车位）			10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	停车位单价（临时停车位）	15元/个/天		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91	15.91	15.91	15.91	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39
3	**办公租赁收入**		**1,295.40**	55.99	57.39	58.79	60.19	61.59	64.88	64.88	64.88	64.88	64.88	66.76	66.76	66.76	66.76	66.76	68.65	68.65	68.65	68.65	68.65
	增值税	9%		4.62	4.74	4.85	4.97	5.09	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67
	使用率			80.00%	82.00%	84.00%	86.00%	88.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租单价	元/㎡/月		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91	15.91	15.91	15.91	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39

	租赁面积	㎡		3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00	3,888.00
4	**住宿服务收入（司机之家）**		**10,342.24**	440.90	453.50	466.09	478.69	491.29	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00	534.12	534.12	534.12	534.12	534.12	549.23	549.23	549.23	549.23	549.23
	增值税	6%		24.96	25.67	26.38	27.10	27.81	29.38	29.38	29.38	29.38	29.38	30.23	30.23	30.23	30.23	30.23	31.09	31.09	31.09	31.09	31.09
	使用率			70.00%	72.00%	74.00%	76.00%	78.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	单价	元/㎡/天		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.18	6.18	6.18	6.18	6.18	6.37	6.37	6.37	6.37	6.37	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56
	面积	㎡		2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00	2,916.00
5	**物业管理收入**		**2,024.79**	92.73	89.46	91.64	93.82	96.00	101.13	101.13	101.13	101.13	101.13	104.08	104.08	104.08	104.08	104.08	107.02	107.02	107.02	107.02	107.02
	增值税	6%		5.25	5.06	5.19	5.31	5.43	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06
	使用率			80.00%	82.00%	84.00%	86.00%	88.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	单价	元/㎡·月		1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75
	面积	㎡		56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00	56,820.00
6	**广告位出租收入**		**460.81**	19.01	19.48	19.96	20.43	20.91	22.69	22.69	22.69	22.69	22.69	24.05	24.05	24.05	24.05	24.05	25.47	25.47	25.47	25.47	25.47
	增值税	9%		1.57	1.61	1.65	1.69	1.73	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
	使用率			80.00%	82.00%	84.00%	86.00%	88.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	道闸广告位	个		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价（道闸广告位）	元/个/月		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,090.00	3,090.00	3,090.00	3,090.00	3,090.00	3,182.70	3,182.70	3,182.70	3,182.70	3,182.70	3,278.18	3,278.18	3,278.18	3,278.18	3,278.18
	电梯广告位																						
	数量（视频广告）	个		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价（视频广告）	元/块/周		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	309.00	309.00	309.00	309.00	309.00	318.27	318.27	318.27	318.27	318.27	327.82	327.82	327.82	327.82	327.82
	数量（平面广告）	个		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价（平面广告）	元/块/		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	206.00	206.00	206.00	206.00	206.00	212.18	212.18	212.18	212.18	212.18	218.55	218.55	218.55	218.55	218.55

		周																					
二	**税金及附加**																						
1	**增值税（当年应交）**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金		**1,919.50**	82.90	84.97	87.04	89.11	91.18	96.04	96.04	96.04	96.04	96.04	98.93	98.93	98.93	98.93	98.93	101.89	101.89	101.89	101.89	101.89
1.2	项目进项税金（经营成本）		**111.20**	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56
1.3	固定资产进项税抵扣			3,451.75																			
	固定资产进项税当期抵扣额			77.34	79.41	81.48	83.55	85.62	90.48	90.48	90.48	90.48	90.48	93.36	93.36	93.36	93.36	93.36	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33
	结转未抵扣固定资产进项税额			3,374.41	3,295.00	3,213.52	3,129.97	3,044.35	2,953.87	2,863.39	2,772.90	2,682.42	2,591.94	2,498.57	2,405.21	2,311.84	2,218.48	2,125.11	2,028.78	1,932.45	1,836.11	1,739.78	1,643.45
2	**附加税**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（5%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2、财务费用

项目拟申请专项债券20000.00万元，专项债利率按当前20年国债收益率2.27%（2025年湖北省政府专项债券(四十二期)考虑，债券偿还方式为在债券存续期内每半年付息一次，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

表 4-4：项目专项债借贷与偿还表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 项目	合计	建设期		经营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	政府债（利率 2.27%）												
1	期初债券余额（专项债）			10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	当期债券余额（专项债）	20,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当期应计利息（专项债）	7,037.00	-	227.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
4	当期还本付息（专项债）	27,037.00	-	227.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
4.1	当期偿还本金（专项债）	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	当期支付利息（专项债）	7,037.00	-	227.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
5	期末债券余额（专项债）		10,000.0	20,000.0	20,000.0	20,000.0	20,000.0	20,000.0	20,000.0	20,000.0	20,000.0	20,000.0	20,000.0

			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	期初债券余额（国债）	6,900.00	3,400.00	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	当期偿还本金（国债）	3,450.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,450.00	-
8	期末债券余额（国债）		3,400.00	3,500.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	3,450.00	3,450.00
序号	年份 / 项目	经营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一	政府债（利率 2.27%）												
1	期初债券余额（专项债）	20,000.00	19,000.00	17,000.00	15,000.00	13,000.00	11,000.00	9,000.00	7,000.00	5,000.00	3,000.00	1,000.00	
2	当期债券余额（专项债）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	当期应计利息（专项债）	454.00	431.30	385.90	340.50	295.10	249.70	204.30	158.90	113.50	68.10	22.70	
4	当期还本付息（专项债）	1,454.00	2,431.30	2,385.90	2,340.50	2,295.10	2,249.70	2,204.30	2,158.90	2,113.50	2,068.10	1,022.70	
4.1	当期偿还本金（专项债）	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00	
4.2	当期支付利息（专项债）	454.00	431.30	385.90	340.50	295.10	249.70	204.30	158.90	113.50	68.10	22.70	
5	期末债券余额（专项											0.00	

	债）	19,000.00	17,000.00	15,000.00	13,000.00	11,000.00	9,000.00	7,000.00	5,000.00	3,000.00	1,000.00	
6	期初债券余额（国债）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	当期偿还本金（国债）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	期末债券余额（国债）	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00	3,450.00

（三）项目现金流量模拟测算分析

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

表 5-1：债券现金流量表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期		经营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	47,904.15			2,067.51	2,115.14	2,168.22	2,221.31	2,274.39	2,397.96	2,397.96	2,397.96	2,397.96
1.1	营业收入	47,904.15			2,067.51	2,115.14	2,168.22	2,221.31	2,274.39	2,397.96	2,397.96	2,397.96	2,397.96
1.2	其他收入	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	4,544.97			152.30	137.28	150.03	162.78	175.54	205.21	205.21	205.21	205.21
2.1	经营成本	2,365.70			118.29	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29
2.2	增值税	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	2,179.27			34.01	18.99	31.74	44.50	57.25	86.93	86.93	86.93	86.93
	经营活动现金净流量	**43,359.18**			**1,915.21**	**1,977.86**	**2,018.19**	**2,058.52**	**2,098.85**	**2,192.75**	**2,192.75**	**2,192.75**	**2,192.75**
二	**投资活动产生的现金**												
1	购建固定资产支付的现金	**39,432.71**	18,000.00	21,432.71									
	投资活动现金净流量	**-39,432.71**	**-18,000.00**	**-21,432.71**									
三	**融资活动产生的现金**												
1	融资活动现金流入	**26,900.00**	13,400.00	13,500.00									
1.1	国债资金	**6,900.00**	3,400.00	3,500.00									
1.2	专项债融资	**20,000.00**	10,000.00	10,000.00									
2	融资活动现金流出	**30,507.00**	10.00	237.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	3,904.00	454.00
2.1	支付利息（专项债融资）	**7,037.00**	-	227.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
2.2	偿还本金（专项债融资）	**20,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	偿还本金（国债）	**3,450.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,450.00	-
2.4	债券发行费用	**20.00**	10.00	10.00									

	融资活动现金净流量	**-3,607.00**	**13,390.00**	**13,263.00**	**-454.00**	**-454.00**	**-454.00**	**-454.00**	**-454.00**	**-454.00**	**-454.00**	**-3,904.00**	**-454.00**
四	**本年现金净流入**	**319.47**	**-4,610.00**	**-8,169.71**	**1,461.21**	**1,523.86**	**1,564.19**	**1,604.52**	**1,644.85**	**1,738.75**	**1,738.75**	**-1,711.25**	**1,738.75**
五	**累计现金净流量**		**-4,610.00**	**-12,779.71**	**-11,318.50**	**-9,794.64**	**-8,230.45**	**-6,625.92**	**-4,981.07**	**-3,242.33**	**-1,503.58**	**-3,214.83**	**-1,476.09**
六	**总债务融资本息**	**30,487.00**											
七	**本息覆盖倍数**	**1.42**											

表 5-1：债券现金流量表（续）

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	经营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**经营活动产生的现金**											
1	现金流入	2,397.96	2,469.98	2,469.98	2,469.98	2,469.98	2,469.98	2,543.58	2,543.58	2,543.58	2,543.58	2,543.58
1.1	营业收入	2,397.96	2,469.98	2,469.98	2,469.98	2,469.98	2,469.98	2,543.58	2,543.58	2,543.58	2,543.58	2,543.58
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	205.21	210.89	222.24	233.59	244.94	273.57	284.92	296.27	307.62	318.97	347.98
2.1	经营成本	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29	118.29
2.2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	86.93	92.60	103.95	115.30	126.65	155.29	166.64	177.99	189.34	200.69	229.70
	经营活动现金净流量	**2,192.75**	**2,259.09**	**2,247.74**	**2,236.39**	**2,225.04**	**2,196.41**	**2,258.66**	**2,247.31**	**2,235.96**	**2,224.61**	**2,195.60**
二	**投资活动产生的现金**											
1	购建固定资产支付的现金											
	投资活动现金净流量											
三	**融资活动产生的现金**											
1	融资活动现金流入											
1.1	国债资金											
1.2	专项债融资											
2	融资活动现金流出	1,454.00	2,431.30	2,385.90	2,340.50	2,295.10	2,249.70	2,204.30	2,158.90	2,113.50	2,068.10	1,022.70

2.1	支付利息（专项债融资）	454.00	431.30	385.90	340.50	295.10	249.70	204.30	158.90	113.50	68.10	22.70
2.2	偿还本金（专项债融资）	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00
2.3	偿还本金（国债）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	债券发行费用											
	融资活动现金净流量	**-1,454.00**	**-2,431.30**	**-2,385.90**	**-2,340.50**	**-2,295.10**	**-2,249.70**	**-2,204.30**	**-2,158.90**	**-2,113.50**	**-2,068.10**	**-1,022.70**
四	**本年现金净流入**	**738.75**	**-172.21**	**-138.16**	**-104.11**	**-70.06**	**-53.29**	**54.36**	**88.41**	**122.46**	**156.51**	**1,172.90**
五	**累计现金净流量**	**-737.34**	**-909.55**	**-1,047.71**	**-1,151.82**	**-1,221.88**	**-1,275.17**	**-1,220.81**	**-1,132.40**	**-1,009.94**	**-853.43**	**319.47**
六	**总债务融资本息**	**30,487.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	**本息覆盖倍数**	**1.42**										

（四）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为仓储租赁收入、停车服务收入、办公租赁收入、住宿服务收入、物业管理收入、广告位出租收入、充电服务收入。项目预期收入总额为47904.15万元，扣除运营成本及相关税费4544.97万元，预计用于资金平衡相关收益为43359.18万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.42倍。

资金覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	期限	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
43359.18	20年	20000.00	30487.00	1.42

经上述测算，在债券存续期内，本次评价的项目收益对债券本息覆盖倍数为1.42。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见下表。

压力测试表

序号	单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
一	**经营活动现金净流量**	**39023.26**	**41191.22**	**43359.18**	**45527.14**	**47695.10**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.35	1.42	1.49	1.56
二	**债券利率变动**	**0.020430**	**0.021565**	**0.022700**	**0.023835**	**0.024970**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.44	1.42	1.41	1.39

（六）资金稳定性

三峡建材物流园项目专项债券还本付息以预计建筑垃圾消纳收入、再生骨料收入为基础，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2046年项目本金偿还后仍有319.47万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

本项目的偿债资金来自仓储租赁收入、停车服务收入、办公租赁收入、住宿服务收入、物业管理收入、广告位出租收入、充电服务收入，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为建设期内所需建设资金不存在缺口的情况，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

六、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，基于实施单位确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的前提下，我们对《实施方案》中资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的三峡建材物流园项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合

理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数1.42倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次复印无效

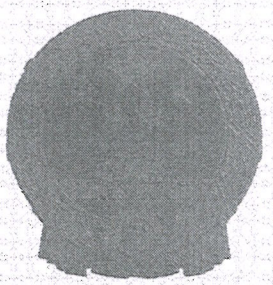
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

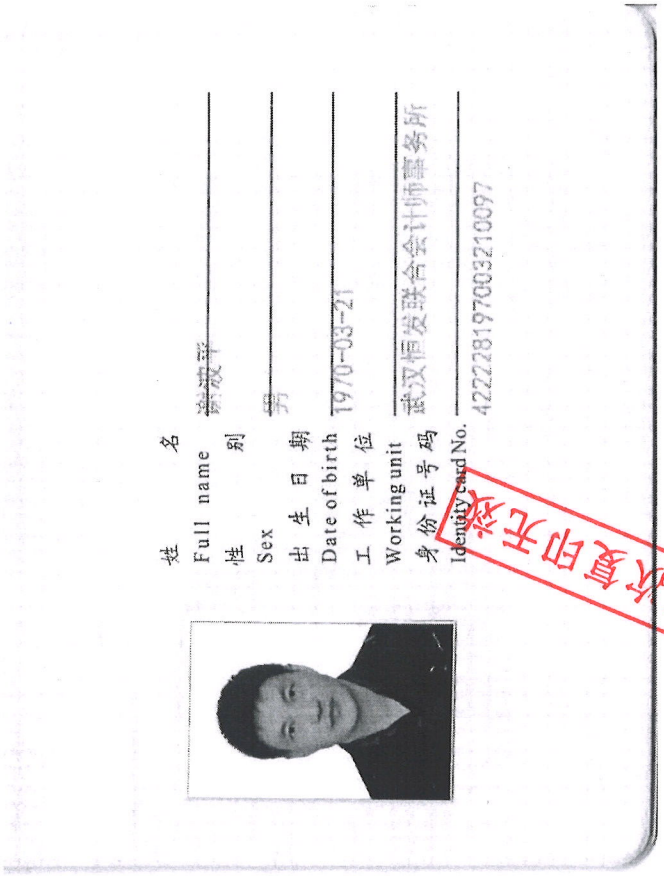
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



2025 年已通过

谢波平 420002043500







2025 年已通过

夏世华 420100430002

广水市化工园区基础配套设施二期工程项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506657 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 2
1.项目建设内容 2
2.项目建设期间 2
3.项目现状 3
（三）投资估算与资金筹措 3
1.项目投资估算依据 3
2.项目投资估算 4
3.项目资金筹措 6
（四）资金的充足性 8
1.项目收入 8
2.项目预期成本预测 16
3.项目税费预测 22
4.项目财务费用预测 26
5.模拟利润及利润分配表 29
6.本息覆盖倍数 32
（五）压力测试 34
二、评价结论 34

广水市化工园区基础配套设施二期工程项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506657 号

我们接受委托，对广水市化工园区基础配套设施二期工程项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	广水市创业创新产业发展投资有限公司
负责人：	王勇
注册资本：	30,000 万人民币
地址：	广水市应山办事处九龙河社区河东路（人行桥东桥头）
统一社会信用代码：	91421381MA4F2A2GXW
单位性质：	有限责任公司（国有独资）

业务范围：	市生活垃圾经营性服务，餐厨垃圾处理,建筑劳务分包，房地产开发经营，建设工程施工，城市建筑垃圾处置（清运），非煤矿山矿产资源开采。一般项目：市政设施管理,城市绿化管理,土地整治服务，土石方工程施工，建筑用石加工，自然生态系统保护管理，水污染治理，固体废物治理，生态恢复及生态保护服务，地质灾害治理服务，环境应急治理服务，光污染治理服务，停车场服务，土地使用权租赁，建筑材料销售，水泥制品制造，水泥制品销售，住房租赁，物业管理，商业综合体管理服务，公共事业管理服务，农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务，创业投资（限投资未上市企业），以自有资金从事投资活动，非居住房地产租赁，广告发布，电动汽车充电基础设施运营，广告设计、代理,普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
股权结构：	广水市人民政府国有资产监督管理局 100%控股。
行业主管部门：	广水市住房和城乡建设局
建设单位名称：	广水市创业创新产业发展投资有限公司
代建单位名称：	/

（二）项目概况

1.项目建设内容

本项目建设地址：位于广水市化工园区内。

本项目建设内容：广水市化工园区基础配套设施二期工程项目总用地面积 261 亩，建设包括三李线化工产业园段改扩建道路 3.236km，化工大道长 2646.133 米，路面宽 24 至 40 米；新建内保温 160mm 蒸汽供热管道 9900 米；新建危化品停车场 1 处，占地面积 40 亩；新建园区消防站占地面积 15 亩，建筑总面积 3647.64 平方米，园区消防站配套抢险救援器材及防护装备;新建厂房占地面积 97.5 亩,总建筑面积 100000 平方米;配套排水工程、园区停车位等基础附属设施建设。

2.项目建设期间

项目建设期 2 年，2025 年 4 月-2027 年 3 月。

3.项目现状

本项目已于 2025 年 8 月开工。截至 2025 年 10 月，正在建设 1 个园区消防站和 3.236 千米的三李线化工产业园段改扩建道路。其中，建设园区消防站占地面积 15 亩，建筑总面积 3647.64 平方米。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）国家发展和改革委员会《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 版）》（发改投资规〔2023〕304 号）；

（2）国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）湖北省建设厅文件《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建文〔2022〕48 号）；

（4）《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗定额及全费用计价表》（2018 年）、《湖北省通用安装工程消耗定额及全费用计价表》（2018 年）、《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》（2018 年）、《湖北省施工机具使用费定额》（2018 年）、《湖北省建筑安装工程费用定额》（2018 年）及相关规定、《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》（2018 年）；

（5）项目建设方案设计及有关技术资料及图纸；

（6）相关技术经济资料及工程经济指标；

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

（8）财政部《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预〔2016〕155号）；

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

（10）财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

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

2.项目投资估算

根据本项目初设批复，本项目建设投资估算为49,859.62万元，调整建设期利息和发行费用后的总投资为50,388.62万元。其中：其中工程建设直接费用42054.33万元，占项目总投资83.46%，工程建设其他费用5,887.61万元，占项目总投资11.68%，预备费1,917.68万元，占项目总投资3.81%。静态总投资49,859.62万元，建设期利息504.00万元；债券发行兑付费用25.00万元，项目总投资为50,388.62万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**42054.33**	**17054.33**		**25000**		
1	道路改扩建工程	14791.33	6091.33		8700		
1.1	三李线	4206.8	2006.8				
1.2	化工大道工程	10584.53	8784.53				
2	蒸汽供热管道工程	3663	1463		2200		
3	危化品停车场工程	3100	1300		1800		
4	园区消防站工程	3600	800		2800		
5	园区厂房建设工程	15700	6200		9500		
二	**工程建设其他费用**	**5887.61**	5887.61				
1	建设施工管理费	630.81	630.81				
2	建设施工监理费	1051.36	1051.36				
3	前期工程咨询费	672.87	672.87				
3.1	项目建议书编制	188.4	188.4				
3.2	可行性研究报告编制	322.98	322.98				
3.3	可行性研究报告专家评审费	20.19	20.19				
3.4	初步设计专家评审费	20.19	20.19				
3.5	资金申请报告编制	121.12	121.12				
4	工程勘察、设计费	1682.17	1682.17				
4.1	工程设计费	1042.95	1042.95				
4.2	施工图预算编制费	168.22	168.22				
4.3	竣工图编制费	134.57	134.57				

4.4	工程勘察费	336.43	336.43				
5	环境影响评价费	42.05	42.05				
6	劳动安全卫生评审费	84.11	84.11				
7	场地准备和临时设施费	210.27	210.27				
8	工程保险费	126.16	126.16				
9	施工图审查咨询费	84.11	84.11				
10	工程招标代理服务费	336.43	336.43				
11	工程造价咨询服务费	841.09	841.09				
11.1	工程量清单编制或审核	168.22	168.22				
11.2	控制价编制	168.22	168.22				
11.3	竣工结算编制或审核	504.65	504.65				
12	水土保持	126.16	126.16				
三	**预备费**	**1917.68**	1917.68				
四	**静态总投资**	**49859.62**	24859.62		25000		
五	**建设期利息**	**504.00**	504.00				
六	**债券发行费**	**25.00**	25.00				
七	**合计**	**50,388.62**	25,388.62		25000		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 50,388.62 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 25,388.62 万元、专项债券资金 25,000.00 万元、项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2025	2026	2027
1	**总投资使用计划**	**50,388.62**	**22,558.83**	**25,336.81**	**2,492.98**
1.1	建设投资	**49,859.62**	22,436.83	24,929.81	2,492.98
1.2	建设期利息	**504.00**	112.00	392.00	-
1.3	债券发行费用	**25.00**	10.00	15.00	-
1.4	流动资金				
2	**资金筹措及使用**	**50,388.62**	**22,558.83**	**25,336.81**	**2,492.98**

2.1	自有资金	**25,388.62**	12,558.83	10,336.81	2,492.98
2.1.1	用于建设投资	**24,859.62**	12,436.83	9,929.81	2,492.98
2.1.2	用于建设期利息	**504.00**	112.00	392.00	-
2.1.3	用于债券发行费用	**25.00**	10.00	15.00	-
2.1.4	用于流动资金	**-**			
2.2	专项债券资金	**25,000.00**	10,000.00	15,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	**25,000.00**	10,000.00	15,000.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-			
2.2.3	用于债券发行费用	-			
2.2.4	用于流动资金	-			

（2）项目融资计划

①资本金到位及使用情况

本项目资本金为25,388.62万元，占比50.39%。项目资本金来源于项目单位自有资金，目前已到位7333万元，后续资金会陆续安排。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设，目前已使用2447.45万元。

②专项债券

本项目专项债券融资情况如下：

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率	付息频次	还本方式
2025	10,000.00	0	20	2.24%	每半年一次	分期还本，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%
2026	15,000.00	0	20	2.24%	每半年一次	分期还本，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%

③已发行专项债券的使用情况。

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元。

④市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目收入

本项目建成后的运营收入，主要为化工园区停车位收入、危化品停车场停车收入、厂房租赁收入、蒸汽收入。项目各经营产品与服务的定价系在遵循财务评价定价原则的基础上，根据近期市场实时的价格为基础进行预测。

1.园区厂房租赁收入

租赁面积 100,000.00 ㎡

收费依据：通过询价调研查询广水市及周边区域园区厂房出租，租金范围在 15 元/㎡/月～30 元/㎡/月，结合广水市实际情况，本项目暂按 25 元/㎡/月估算，同时结合广水市消费价格上升趋势（2020-2024）年，近五年 CPI 同比涨幅平均为 1.12%，收费价格增长率按每 3 年增长 3%。

出租比例：运营期首年出租率按 60%考虑，随着后期人流量的增加，投入运营期后每年增加 20%，出租率逐年提升至 90%后保持不变。

市场租赁价格调查表

区域/园区	厂房面积（㎡）	参考价格（元/㎡·月）
广水市开发区	800-5,000	25.00
黄石大冶市专业商贸物流园高标	20,000.00	16.00

湖北大冶经济开发区物流园	40,000.00	15.00
黄石市阳新县物流园区	26,097.00	17.00
葛店经济开发电子仓库	30,000.00	21.00
鄂州武汉东双层高标仓	97,800.00	20.00
湖北黄冈红安县单层钢构厂房仓库	20,000.00	18.00
周边区域参考	2,200-14,000	15-30（黄冈、孝感等地）

经测算，债券存续期间，租金收入共计 55,812.91 万元。

2.园区道路泊位停车收入

根据可研项目建设内容可知，化工大道向南延伸，项目规划建设道路路侧停车场 7545 平方米，规划设计小、中、大等不同类型车位，车位数量最大估算约 120 个。考虑园区规模和日常实际使用情，有效车位共计 100 个。

收费依据：根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151 号）、《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单的通知》（鄂发改价调〔2020〕4 号）和《广水市政府定价的经营服务性收费目录清单》，公共配套停车收费标准为 2～5 元/小时，参照广水市同类业态停车收费标准进行定价，暂按价按 2 元/小时计取，同时结合广水市消费价格上升趋势（2020-2024）年，近五年 CPI 同比涨幅平均为 1.12%，收费价格增长率按每 3 年增长 3%。日均停车时长按 12 小时计算，年运营天数按 365 天计。

车位使用率：车位使用率结合园区厂房出租情况，运营期首年使用

率按60%考虑，随着后期厂区入驻率的增加，运营期后每年增加20%，逐年提升至90%后保持不变。

经测算，债券存续期间，停车位收入共计1,629.76万元。

3.危化品停车场停车收入

停车位数量：50个，其中空载40个，重载10个。

收费依据：根据对危化品停车收费标准的调查，湖北省及周边危化品停车场收费标准为按时、按次收费：首次计费每小时10元，每增加1小时加收5元，不足1小时按1小时计费，24小时内50元封顶；其他地区以空载、重载作为区分，其中重载车位收费标准为空载车位的1.5~2倍。具体调研情况如下：

危化品车位价格调查表

地区	收费标准（危化品车辆）	24小时封顶费	政策依据/备注
潜江市	首次计费每小时10元，每增加1小时加收5元，不足1小时按1小时计费。	50元/24小时	《潜江市恒安危化品停车场收费标准（征求意见稿）》（2024年3月）。
黄冈市	首次计费每小时10元，不足1小时按1小时计费，每增加1小时加收5元。	50元/24小时	《黄冈化工园危化品车辆停车场收费标准定价方案（试行）》（2024年7月）。
绍兴上虞	空载车辆停放1小时内免费,超过1小时不足2小时收10元/辆·次,以后每2小时按10元/辆·次收取,24小时内最高不得超过80元/辆·次;重载车辆停放1小时内免费,超过1小时不足2小时收15元/辆·次,以后每2小时按15元/辆·次收取,24小时内最高不得超过160元/辆·次	空载：80元/24小时 重载：160元/24小时	关于核定杭州湾上虞经济技术开发区危化品运输综合服务中心(停车场)收费标准的通知（虞发改价〔2022〕83号）
安徽来安	空载车辆停放40分钟内免费,超过1小时不足2小时收10元/	空载：70元/24小时	《关于来安县化工园区危化品停车场

	辆·次,以后每2小时按10元/辆·次收取,24小时内最高不得超过70元/辆·次;重载车辆停放40分钟内免费,超过1小时不足2小时收15元/辆·次,以后每2小时按15元/辆·次收取,24小时内最高不得超过140元/辆·次。	重载： 140元/24小时	收费标准的批复》(来发改价费〔2023〕77号)
湖北省政策	全省实行差异化收费，鼓励对短时停车优惠，新能源汽车享收费优惠。	无统一封顶标准	《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（2024年修订）。

根据以上调研情况，空载车位收费单价按一般收费标准10元/小时计取，重载车位收费单价按15元/小时计取。由于目前园区危化品停车位较紧缺，园区整体运营后车位使用周转率较高，因此本化工区危化品车位日均停车时长暂按12小时计算，年运营天数按365天计。

车位使用率：车位使用率结合园区厂房出租情况，运营期首年使用率按60%考虑，随着后期厂区入驻率的增加，运营期后每年增加20%，逐年提升至90%后保持不变。

经测算，债券存续期间，危化品停车位收入共计4,041.10万元。

4.蒸汽供热收益

根据项目可行性研究内容可知：“项目新建9900米蒸汽供热管道，蒸汽温度450℃，压力为6.4MPa(G)，最大供应量为50t/h，园区运营初期年供热量20万吉焦，随着园区企业增多，用热需求上升，预计年供热量增长8%。”本项目蒸汽接入能源公司为广水市康恒新能源公司，将对广水市创业创新产业发展投资有限公司进行打包销售，蒸汽销售价格为150-190元/t，广水市创业创新产业发展投资有限公司再对园区入驻企业进行二次销售，收取入户蒸汽使用费。

根据市场调研，蒸汽对户销售价格为 200-300 元/t，本项目为中压蒸汽，预计对户销售价格约 220-250 元/t。因此，广水创投可持有 40~110 元/t 的收益。本项目暂按 70 元/t 暂估收益。已知 1 吉焦约为 0.334t，则运营初期供热量约 6.6 万 t。

具体调研情况如下：

地区	收费标准
江苏宜兴	312.7 元/吨
湖北十堰	低压蒸汽：185 元/吨 中压蒸汽：210 元/吨
湖北荆州	供汽价格为 220 元/立方
嘉鱼县	低压蒸汽：230 元/吨 中压蒸汽：255 元/吨

经测算，债券存续期间，蒸汽收入共计 19,767.87 万元。

综上，本项目债券存续期内经营性收入共计 81,251.64 万元

具体如下表所示：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营收入	81,251.64	1,848.53	3,241.91	3,624.43	3,668.06	3,801.04	3,851.94	3,906.90	4,054.70	4,118.81	4,188.05
（一）	停车收入	5,670.86	147.83	264.90	298.02	298.02	300.45	300.45	300.45	302.96	302.96	302.96
1	危化品停车场	4,041.10	108.41	192.72	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81
	价格增长率		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	轻载车位数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	轻载车位单价（元/小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	重载车位数量（个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	重载车位单价（元/小时）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	使用率		60.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	日均停车时长（小时）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	年经营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	园区道路停车位	1,629.76	39.42	72.18	81.21	81.21	83.64	83.64	83.64	86.15	86.15	86.15
	增长率		0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%
	数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价（元/小时）		2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12	2.19	2.19	2.19
	使用率		60.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	日均停车时长（小时）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

（二）	厂房租赁收入	55,812.91	1,350.00	2,472.00	2,781.00	2,781.00	2,864.43	2,864.43	2,864.43	2,950.36	2,950.36	2,950.36
	增长率		0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%
	面积（平方米）		100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	单价（元/平方米/月）		25.00	25.75	25.75	25.75	26.52	26.52	26.52	27.32	27.32	27.32
	出租率		60%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
（三）	蒸汽收入	19,767.87	350.70	505.01	545.41	589.04	636.16	687.06	742.02	801.38	865.49	934.73
	蒸汽收益（元/t）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	供热量（t）		66,800.00	72,144.00	77,915.52	84,148.76	90,880.66	98,151.12	106,003.20	114,483.46	123,642.14	133,533.51
三	收入总额	81,251.64	1,848.53	3,241.91	3,624.43	3,668.06	3,801.04	3,851.94	3,906.90	4,054.70	4,118.81	4,188.05

（续上表）

序号	项目	合计									
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营收入	81,251.64	4,353.93	4,434.69	4,521.92	4,709.95	4,811.68	4,921.56	5,136.86	5,265.02	5,403.43	1,388.23
（一）	停车收入	5,670.86	305.55	305.55	305.55	308.21	308.21	308.21	310.95	310.95	310.95	77.73
1	危化品停车场	4,041.10	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	216.81	54.20
	价格增长率		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	轻载车位数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	轻载车位单价（元/小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	重载车位数量（个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	重载车位单价（元/小时）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

	日均停车时长（小时）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	年经营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	园区道路停车位	1,629.76	88.74	88.74	88.74	91.40	91.40	91.40	94.14	94.14	94.14	23.53
	增长率		3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%
	数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价（元/小时）		2.25	2.25	2.25	2.32	2.32	2.32	2.39	2.39	2.39	2.39
	使用率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	日均停车时长（小时）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
（二）	厂房租赁收入	55,812.91	3,038.87	3,038.87	3,038.87	3,130.04	3,130.04	3,130.04	3,223.94	3,223.94	3,223.94	805.99
	增长率		3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%
	面积（平方米）		100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	单价（元/平方米/月）		28.14	28.14	28.14	28.98	28.98	28.98	29.85	29.85	29.85	29.85
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
（三）	蒸汽收入	19,767.87	1,009.51	1,090.27	1,177.50	1,271.70	1,373.43	1,483.31	1,601.97	1,730.13	1,868.54	504.51
	蒸汽收益（元/t）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	供热量（t）		144,216.19	155,753.49	168,213.76	181,670.86	196,204.53	211,900.90	228,852.97	247,161.21	266,934.10	288,288.83
三	收入总额	81,251.64	4,353.93	4,434.69	4,521.92	4,709.95	4,811.68	4,921.56	5,136.86	5,265.02	5,403.43	1,388.23

2.项目预期成本预测

本项目总成本包括经营成本、折旧摊销费、财务费用。

1.经营成本估算

由于本项目主要为园区运营，且厂房建成后均进行出租，因此本项目经营成本主要包括人员及福利费用成本、修理维护费、管理费以及外购燃料动力费。

（1）人员及福利费用成本

人员数量：本项目预估工作人员为50人。

工资及福利依据：根据《广水市2023年人力资源市场工资价位和企业人工成本信息》可知，城镇单位在岗职工年平均工资按行业和职业差异较大，考虑本项目人工多为基础岗位职工，因此本项目人员工资及福利费暂按照工程技术人员平均工资水平50400元/年测算，同时结合广水市消费价格上升趋势（2020-2024）年，近五年CPI同比涨幅平均为1.12%，本次人工成本暂按每年涨幅1.12%计取。

序号	职业	分位值				
		10%	25%	50%	75%	90%
1	**单位负责人**	**36000**	**43200**	**57247**	**72000**	**109800**
2	企事业单位负责人	36000	43215	57600	72000	110135
3	企业负责人	36000	43215	57600	72000	110135
4	企业董事	39846	48000	58000	66000	120000
5	企业经理	35800	43026	57600	73200	106000
6	**专业技术人员**	**30000**	**36000**	**48480**	**64210**	**91360**
7	工程技术人员	31500	40770	54000	66763	93252

随州市分职业企业从业人员工资价位

经测算，债券存续期内人员成本共计 5,377.08 万元。

2.维护修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按生产要素法估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修

理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。

本项目根据行业状况和实际项目情况，本项目运营期维护修理费取固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的1%进行测算，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配。

经测算，债券存续期内维护修理费共计约8,720.24万元。

3.管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。本项目管理费用取人员成本、维护修理费之和的10%进行计算。

经测算，债券存续期内管理费用共计1,409.73万元。

4.外购燃料动力费

由于本项目建成后厂房均对外出租经营，运营期的耗电量主要为

公区部分的耗电耗水量，根据一般单位公共用房用电用水指标和年均工作时间，年耗电量约为 50 万 kwh，年耗水量约为 1 万 m³。其中，电费根据国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表工商业用电标准，结合区域电费收取标准，取电费单价为 0.7 元/度；根据随州市招商局发布的广水市投资成本可知，工业及经营服务用水价格 1.80 元/m³。

经测算，债券存续期内水电费共计 699.20 万元。

5.折旧摊销费

依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，房屋、建筑物固定资产计算折旧的最低年限为 20 年，机器、机械和其他生产设备计算折旧的最低年限为 10 年。企业根据固定资产的性质和使用情况自定残值率，一般控制在 5%以内。

本项目资产折旧采用平均年限法，残值率取 5%，根据实际情况本项目建筑工程投资固定资产折旧年限暂定为 20 年，设备工程投资固定资产折旧年限暂定为 20 年。

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

经测算，本项目债券存续期累计折旧 41,896.91 万元。

综上，具体如下表所示：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一	经营成本	16,206.25	616.47	825.10	828.27	831.48	834.73	838.02	841.33	844.68	848.08	851.52	854.98
（一）	人员成本	5,377.08	191.12	257.68	260.56	263.48	266.43	269.42	272.43	275.48	278.57	281.69	284.84
	定员人数（人次）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	年均人员成本（万元/人·年）		5.10	5.15	5.21	5.27	5.33	5.39	5.45	5.51	5.57	5.63	5.70
（二）	维护修理费	8,720.24	344.22	458.96	458.96	458.96	458.96	458.96	458.96	458.96	458.96	458.96	458.96
（三）	管理及其他费用	1,409.73	53.53	71.66	71.95	72.24	72.54	72.84	73.14	73.44	73.75	74.07	74.38
（四）	外购燃料及动力费	699.20	27.60	36.80	36.80	36.80	36.80	36.80	36.80	36.80	36.80	36.80	36.80
二	折旧摊销费	41,896.91	1,653.83	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10
三	财务费用	8,176.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	548.80	509.60
四	总成本费用（一+二+三）	66,279.16	2,830.30	3,590.20	3,593.37	3,596.58	3,599.83	3,603.12	3,606.43	3,609.78	3,613.18	3,605.42	3,569.68

续上表

序号	项目	合计	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营成本	16,206.25	858.50	862.04	865.63	869.26	872.93	876.64	880.39	884.19	222.01
（一）	人员成本	5,377.08	288.04	291.26	294.52	297.82	301.16	304.53	307.94	311.39	78.72
	定员人数（人次）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	年均人员成本（万元/人·年）		5.76	5.83	5.89	5.96	6.02	6.09	6.16	6.23	6.30
（二）	维护修理费	8,720.24	458.96	458.96	458.96	458.96	458.96	458.96	458.96	458.96	114.74

（三）	管理及其他费用	1,409.73	74.70	75.02	75.35	75.68	76.01	76.35	76.69	77.04	19.35
（四）	外购燃料及动力费	699.20	36.80	36.80	36.80	36.80	36.80	36.80	36.80	36.80	9.20
二	折旧摊销费	41,896.91	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	551.28
三	财务费用	8,176.00	453.60	397.60	341.60	285.60	229.60	173.60	117.60	61.60	16.80
四	总成本费用（一+二+三）	66,279.16	3,517.20	3,464.74	3,412.33	3,359.96	3,307.63	3,255.34	3,203.09	3,150.89	790.09

3.项目税费预测

1.增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的厂房出租收入销项税按照9%的税率计算，停车场收入销项税按照9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；其他费用按照9%的税率计算。运营期内维护修理费按照13%的税率计算，管理及其他费按6%的税率计算。

2.附加税

附加税主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%，房产税按照以不含税出租收入的12%计算。

3.企业所得税

企业所得税的税率为25%。

综上，本项目债券存续期内税费合约7,916.39万元。

具体如下表所示：

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	销项税合计	—	6,708.87	152.64	267.68	299.26	302.87	313.85	318.05	322.59	334.80	340.09	345.81
1.1	停车收入	9.0%	5,202.60	135.62	243.03	273.41	273.41	275.64	275.64	275.64	277.94	277.94	277.94
	停车收入销项税额		468.26	12.21	21.87	24.61	24.61	24.81	24.81	24.81	25.02	25.02	25.02
1.2	厂房租赁收入	9.0%	51,204.50	1,238.53	2,267.89	2,551.38	2,551.38	2,627.92	2,627.92	2,627.92	2,706.75	2,706.75	2,706.75
	厂房租赁收入销项税额		4,608.41	111.47	204.11	229.62	229.62	236.51	236.51	236.51	243.61	243.61	243.61
1.3	蒸汽收入	9.0%	18,135.67	321.74	463.31	500.38	540.40	583.63	630.33	680.75	735.21	794.03	857.55
	蒸汽收入销项税额		1,632.20	28.96	41.70	45.03	48.64	52.53	56.73	61.27	66.17	71.46	77.18
2	进项税合计	—	5,126.86	152.64	267.68	299.26	302.87	313.85	318.05	322.59	334.80	340.09	345.81
2.1	进项税（运营期）		1,161.47	45.73	60.99	61.00	61.02	61.04	61.05	61.07	61.09	61.10	61.12
2.1.1	维护修理费	13.0%	7,717.04	304.62	406.16	406.16	406.16	406.16	406.16	406.16	406.16	406.16	406.16
	维护修理费进项税额		1,003.20	39.60	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80
2.1.2	管理费用	6.0%	1,329.93	50.50	67.60	67.88	68.15	68.43	68.72	69.00	69.28	69.58	69.88
	管理费用进项税额		79.80	3.03	4.06	4.07	4.09	4.11	4.12	4.14	4.16	4.17	4.19
2.1.3	外购燃料动力		620.73	24.50	32.67	32.67	32.67	32.67	32.67	32.67	32.67	32.67	32.67
	外购燃料动力进项税额	13%/9%	78.47	3.10	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13
2.2	进项税额（建设期抵扣）		3,965.39	106.91	206.69	238.26	241.85	252.81	257.00	261.52	273.71	278.99	284.69

2.3	待抵扣固定资产进项税额		-	3,858.48	3,651.79	3,413.53	3,171.68	2,918.87	2,661.87	2,400.35	2,126.64	1,847.65	1,562.96
3	实缴增值税	—	1,582.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	计算附加税	—	189.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	7.0%	110.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	3.0%	47.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	2.0%	31.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	12.0%	6,144.54	148.62	272.15	306.17	306.17	315.35	315.35	315.35	324.81	324.81	324.81
5	合计	—	7,916.39	148.62	272.15	306.17	306.17	315.35	315.35	315.35	324.81	324.81	324.81

续表：

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	销项税合计	—	6,708.87	359.50	366.17	373.37	388.89	397.29	406.37	424.14	434.72	446.15	114.63
1.1	停车收入	9.0%	5,202.60	280.32	280.32	280.32	282.76	282.76	282.76	285.28	285.28	285.28	71.31
	停车收入销项税额		468.26	25.23	25.23	25.23	25.45	25.45	25.45	25.67	25.67	25.67	6.42
1.2	厂房租赁收入	9.0%	51,204.50	2,787.95	2,787.95	2,787.95	2,871.60	2,871.60	2,871.60	2,957.74	2,957.74	2,957.74	739.44
	厂房租赁收入销项税额		4,608.41	250.92	250.92	250.92	258.44	258.44	258.44	266.20	266.20	266.20	66.55
1.3	蒸汽收入	9.0%	18,135.67	926.16	1,000.25	1,080.28	1,166.70	1,260.03	1,360.83	1,469.70	1,587.28	1,714.26	462.85
	蒸汽收入销项税额		1,632.20	83.35	90.02	97.22	105.00	113.40	122.48	132.27	142.85	154.28	41.66
2	进项税合计	—	5,126.86	359.50	366.17	373.37	388.89	380.92	61.23	61.25	61.27	61.29	15.33
2.1	进项税（运营期）		1,161.47	61.14	61.16	61.18	61.20	61.21	61.23	61.25	61.27	61.29	15.33
2.1.1	维护修理费	13.0%	7,717.04	406.16	406.16	406.16	406.16	406.16	406.16	406.16	406.16	406.16	101.54

	维护修理费进项税额		1,003.20	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	13.20
2.1.2	管理费用	6.0%	1,329.93	70.17	70.47	70.77	71.08	71.40	71.71	72.03	72.35	72.68	18.25
	管理费用进项税额		79.80	4.21	4.23	4.25	4.27	4.28	4.30	4.32	4.34	4.36	1.10
2.1.3	外购燃料动力		620.73	32.67	32.67	32.67	32.67	32.67	32.67	32.67	32.67	32.67	8.17
	外购燃料动力进项税额	13%/9%	78.47	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13	4.13	1.03
2.2	进项税额（建设期抵扣）		3,965.39	298.36	305.01	312.19	327.69	319.71	-	-	-	-	-
2.3	待抵扣固定资产进项税额		-	1,264.60	959.59	647.40	319.71	-	-	-	-	-	-
3	实缴增值税	—	1,582.01	-	-	-	-	16.37	345.14	362.89	373.45	384.86	99.30
4	计算附加税	—	189.85	-	-	-	-	1.97	41.41	43.55	44.81	46.19	11.92
4.1	城市建设维护税	7.0%	110.74	-	-	-	-	1.15	24.16	25.40	26.14	26.94	6.95
4.2	教育费附加	3.0%	47.46	-	-	-	-	0.49	10.35	10.89	11.20	11.55	2.98
4.3	地方教育附加费	2.0%	31.65	-	-	-	-	0.33	6.90	7.26	7.47	7.70	1.99
4	房产税	12.0%	6,144.54	334.55	334.55	334.55	344.59	344.59	344.59	354.93	354.93	354.93	88.73
5	合计	—	7,916.39	334.55	334.55	334.55	344.59	362.93	731.14	761.37	773.19	785.98	199.95

4.项目财务费用预测

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目拟于2025年申请发行地方政府专项债券10,000.00万元，2026年拟申请15,000.00万元，合计25,000.00万元，债券期限为20年期。

本次20年期债券发行利率参考债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（三期）票面利率1.99%上浮25BP，即本项目20年期暂按2.24%进行测算。本项目的还本付息方式：在债券存续期内分期还本，每半年付息一次，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为33,680.00万元，专项债券利息合计为8,680.00万元，其中建设期内专项债券利息504.00万元，运营期内专项债券利息为8,176.00万元；专项债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，约为25.00万元。

本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期								
		2025	2026	2027（4-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
期初债券余额	—		10,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
本年债券增加额	**25,000.00**	10,000.00	15,000.00									
当期还本付息	**33,680.00**	112.00	392.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
其中：偿还本金	**25,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付利息	**8,680.00**	112.00	392.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
期末债券余额	—	10,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
债券发行费	**25.00**	10.00	15.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
计入投资额	**504.00**	112.00	392.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
计入当期财务费用	**8,176.00**			560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
利息备付率	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
偿债备付率	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

续表：

项目	合计	建设期		运营期								
		2036	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**
期初债券余额	—	25,000.00	24,000.00	21,500.00	19,000.00	16,500.00	14,000.00	11,500.00	9,000.00	6,500.00	4,000.00	1,500.00

本年债券增加额	**25,000.00**											
当期还本付息	**33,680.00**	1,548.80	3,009.60	2,953.60	2,897.60	2,841.60	2,785.60	2,729.60	2,673.60	2,617.60	2,561.60	1,516.80
其中：偿还本金	**25,000.00**	1,000.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	1,500.00
支付利息	**8,680.00**	548.80	509.60	453.60	397.60	341.60	285.60	229.60	173.60	117.60	61.60	16.80
期末债券余额	—	24,000.00	21,500.00	19,000.00	16,500.00	14,000.00	11,500.00	9,000.00	6,500.00	4,000.00	1,500.00	-
债券发行费	**25.00**											
计入投资额	**504.00**											
计入当期财务费用	**8,176.00**	548.80	509.60	453.60	397.60	341.60	285.60	229.60	173.60	117.60	61.60	16.80
利息备付率	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
偿债备付率	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 74,542.77 万元，预测不含税经营成本合计 15,044.78 万元，税金及附加合计 6,334.39 万元，折旧摊销合计 41,896.91 万元，财务费用合计 8,176.00 万元，所得税合计 1,628.01 万元，利润总额合计 3,090.69 万元，净利润 1,462.69 万元。具体如下：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027（4-12）	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	经营收入（不含税）	74,542.77	1,695.89	2,974.23	3,325.17	3,365.19	3,487.19	3,533.89	3,584.31	3,719.90	3,778.72
2	总成本费用	65,117.69	2,784.57	3,529.21	3,532.37	3,535.56	3,538.79	3,542.07	3,545.36	3,548.69	3,552.08
2.1	经营成本（不含税）	15,044.78	570.74	764.11	767.27	770.46	773.69	776.97	780.26	783.59	786.98
2.2	折旧摊销	41,896.91	1,653.83	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10
2.3	财务费用	8,176.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
3	税金及附加	6,334.39	148.62	272.15	306.17	306.17	315.35	315.35	315.35	324.81	324.81
4	利润总额（1-2-3）	3,090.69	-1,237.30	-827.13	-513.37	-476.54	-366.95	-323.53	-276.40	-153.60	-98.17
5	弥补以前年度亏损	878.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）	2,212.12	-1,237.30	-827.13	-513.37	-476.54	-366.95	-323.53	-276.40	-153.60	-98.17
7	所得税（25%）	1,628.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	净利润（4-7）	1,462.69	-1,237.30	-827.13	-513.37	-476.54	-366.95	-323.53	-276.40	-153.60	-98.17
9	息税前利润	11,266.70	-677.30	-267.13	46.63	83.46	193.05	236.47	283.60	406.40	461.83
10	息税折旧摊销前利润	53,163.61	976.53	1,937.97	2,251.73	2,288.56	2,398.15	2,441.57	2,488.70	2,611.50	2,666.93

续上表

序号	项目	运营期										
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046

1	经营收入（不含税）	3,842.24	3,994.43	4,068.52	4,148.55	4,321.06	4,414.39	4,515.19	4,712.72	4,830.30	4,957.28	1,273.60
2	总成本费用	3,544.30	3,508.54	3,456.04	3,403.56	3,351.13	3,298.75	3,246.40	3,194.09	3,141.82	3,089.60	774.76
2.1	经营成本（不含税）	790.40	793.84	797.34	800.86	804.43	808.05	811.70	815.39	819.12	822.90	206.68
2.2	折旧摊销	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	2,205.10	551.28
2.3	财务费用	548.80	509.60	453.60	397.60	341.60	285.60	229.60	173.60	117.60	61.60	16.80
3	税金及附加	324.81	334.55	334.55	334.55	344.59	346.56	386.00	398.48	399.74	401.12	100.65
4	利润总额（1-2-3）	-26.87	151.34	277.93	410.44	625.34	769.08	882.79	1,120.15	1,288.74	1,466.56	398.19
5	弥补以前年度亏损	-	151.34	277.93	410.44	38.87	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）	-26.87	-	-	-	586.47	769.08	882.79	1,120.15	1,288.74	1,466.56	398.19
7	所得税（25%）	-	-	-	-	146.62	192.27	220.70	280.04	322.19	366.64	99.55
8	净利润（4-7）	-26.87	151.34	277.93	410.44	478.72	576.81	662.09	840.11	966.55	1,099.92	298.64
9	息税前利润	521.93	660.94	731.53	808.04	966.94	1,054.68	1,112.39	1,293.75	1,406.34	1,528.16	414.99
10	息税折旧摊销前利润	2,727.03	2,866.04	2,936.63	3,013.14	3,172.04	3,259.78	3,317.49	3,498.85	3,611.44	3,733.26	966.27

6.本息覆盖倍数

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2025	2026	2027（1-3）	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	25,388.62	12,558.83	10,336.81	2,492.98								
1.2	专项债券投入	25,000.00	10,000.00	15,000.00	-								
1.3	经营收入	81,251.64	-		-	1,848.53	3,241.91	3,624.43	3,668.06	3,801.04	3,851.94	3,906.90	4,054.70
	现金流入总额	131,640.26	22,558.83	25,336.81	2,492.98	1,848.53	3,241.91	3,624.43	3,668.06	3,801.04	3,851.94	3,906.90	4,054.70
二	现金流出												
2.1	建设期资金流出	49,859.62	22,436.83	24,929.81	2,492.98								
2.2	运营期现金流出	58,926.65				1,325.09	1,657.25	1,694.44	1,697.65	1,710.08	1,713.37	1,716.68	1,729.49
2.3	专项费用												
2.4	债券发行费用	25.00	10.00	15.00	-								
2.5	债券还本付息	504.00	112.00	392.00									
2.6	其他融资资金流出												
	现金流出总额	109,315.27	22,558.83	25,336.81	2,492.98	1,325.09	1,657.25	1,694.44	1,697.65	1,710.08	1,713.37	1,716.68	1,729.49
三	净现金流量												
3.1	当年净现金流量	22,324.99	-	-	-	523.44	1,584.66	1,929.99	1,970.41	2,090.96	2,138.57	2,190.22	2,325.21

3.2	累计盈余资金	22,324.99	-	-	-	523.44	2,108.10	4,038.09	6,008.50	8,099.46	10,238.03	12,428.25	14,753.46

续上表

序号	项目	合计											
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入总额													
1.1	项目资本金投入	25,388.62												
1.2	专项债券投入	25,000.00												
1.3	经营收入	81,251.64	4,118.81	4,188.05	4,353.93	4,434.69	4,521.92	4,709.95	4,811.68	4,921.56	5,136.86	5,265.02	5,403.43	1,388.23
	现金流入总额	131,640.26	4,118.81	4,188.05	4,353.93	4,434.69	4,521.92	4,709.95	4,811.68	4,921.56	5,136.86	5,265.02	5,403.43	1,388.23
二	现金流出													
2.1	建设期资金流出	49,859.62												
2.2	运营期现金流出	58,926.65	1,732.89	2,725.13	4,199.13	4,146.65	4,094.19	4,198.44	4,210.06	4,554.37	4,591.65	4,593.37	4,598.41	2,038.31
2.3	专项费用													
2.4	债券发行费用	25.00												
2.5	债券还本付息	504.00												
2.6	其他融资资金流出													
	现金流出总额	109,315.27	1,732.89	2,725.13	4,199.13	4,146.65	4,094.19	4,198.44	4,210.06	4,554.37	4,591.65	4,593.37	4,598.41	2,038.31
三	净现金流量													
3.1	当年净现金流量	22,324.99	2,385.92	1,462.92	154.80	288.04	427.73	511.51	601.62	367.19	545.21	671.65	805.02	-650.08
3.2	累计盈余资金	22,324.99	17,139.38	18,602.30	18,757.10	19,045.14	19,472.87	19,984.38	20,586.00	20,953.19	21,498.40	22,170.05	22,975.07	22,324.99

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
广水市化工园区基础配套设施二期工程项目	55,500.99	33,680.00	25,000.00	1.65

本项目偿债资金来源为化工园区停车位收入、危化品停车场停车收入、厂房租赁收入、蒸汽收入。项目预期收入总额为81,251.64万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为55,500.99万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.65倍。

（五）压力测试

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

压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.76	1.80	1.85	1.89	1.94	1.98	2.03
债券本息资金覆盖率	1.56	1.60	1.63	1.66	1.70	1.73	1.76
债券本息资金覆盖倍数	1.40	1.48	1.57	1.65	1.73	1.81	1.90
债券利率变动情况敏感性分析	债券利率变动情况敏感性分析						
债券本金资金覆盖率	1.95	1.93	1.91	1.89	1.88	1.86	1.84
债券本息资金覆盖率	1.73	1.71	1.68	1.66	1.64	1.62	1.60
债券本息资金覆盖倍数	1.71	1.69	1.67	1.65	1.63	1.61	1.59

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场信息和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测进行分析，对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

根据财政部对地方政府发行收益写融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的广水市化工园区基础配套设施二期工程项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.65 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 28 日

证书序号：5005043

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

营业执照

（副本） 2 - 2

统一社会信用代码 91420106MAC39J9U5X

名　　称 中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型 特殊普通合伙企业分支机构

负 责 人 杨文化

成立日期 2022年10月18日

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

经营范围 许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；融资咨询服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关 武昌区行政审批局 2025 年 8 月19 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目（一期）

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500001 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目录

一、项目资金平衡测算.....1
（一）项目实施单位基本情况.....1
（二）项目概况.....2
1.项目建设地点与内容.....2
2.项目建设期间.....3
（三）投资估算与资金筹措.....3
1.项目投资估算依据.....3
2.项目投资估算.....4
3.项目资金筹措.....7
（四）资金的充足性.....12
1.项目收入预测.....12
2.项目成本费用.....24
3.项目税费.....38
4.模拟利润及利润分配表.....43
5.本息覆盖倍数.....46
（五）资金的稳定性.....50
（六）压力测试.....50
二、评价结论.....51

坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目(一期)收入与融资资金平衡财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第500001号

我们接受委托，对坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目(一期)收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

表1-5 项目单位情况表

项目单位名称：	当阳市坝陵园区产业投资有限责任公司
法定代表人/负责人：	李建华
地址：	当阳市玉阳街道子龙路1号
统一社会信用代码：	91420582MACPDM9Y89
单位性质：	国有企业
业务范围：	一般项目：以自有资金从事投资活动，园区管理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
行业主管部门：	当阳高新技术产业开发区管理委员会

建设单位名称	当阳市坝陵园区产业投资有限责任公司

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

建设地址：当阳市坝陵化工园区。

建设地址：当阳市坝陵化工园区。

本项目主要建设坝陵化工园区综合管廊及配套基础设施。主要包括：

一期道路的公共管廊工程。建设兴业大道（北绕城线一平安大道段）公共管廊（2690 米）及下穿北绕城线地下箱涵 201.4 米；平安大道 2539 米公共管廊；兴业北路 1424 米公共管廊；徽阳东路 872 米公共管廊；兴旺路 711 米公共管廊；规划五路 283 米公共管廊（从兴园路一平安大道）；平安大道西段 480 米公共管廊，东段 1935 米公共管廊；支二路 1180 米公共管廊；绿能纤材西侧道路（绿能纤材至发展一路醇基燃料油项目）580 米公共管廊。一期道路公共管廊共建 12.88 千米，具体规模详见下表：

综合管廊工程技术指标一览表

序号	道路名称	建设规模
1	兴业大道（北绕城线-平安大道段）	2690 米公共管廊及下穿北绕城线地下箱涵 201.4 米
2	平安大道	2539 米公共管廊
3	兴业北路	1424 公共管廊
4	徽阳东路	872 米公共管廊
5	兴旺路	711 米公共管廊
6	规划五路	283 米公共管廊，从兴园路至平安大道段
7	平安大道西段、东段	西段 480 米公共管廊，东段 1935 米公共管廊
8	支二路	1180 米公共管廊
9	绿能纤材西侧道路（绿能纤材至发展一路醇基燃料油项	580 米公共管廊

序号	道路名称	建设规模
	目）	

建设配套道路工程 5 条路，总长度 7017 米，红线宽 18～30 米。其中主干路 2 条，长度 3905 米，红线宽 30 米；次干路 2 条，长度 1352 米，红线宽 24～30 米；支路 2 条，长度 1760 米，红线宽 18～24 米。具体如下：

配套道路工程技术指标一览表

序号	道路名称	级别	红线宽度（米）	长度（米）
1	兴业北路道路工程	主干路	30	1970
2	徽阳东路道路工程	次干路	30	872
3	平安大道西延伸段、东延伸段道路工程—平安大道西段（兴隆路—兴业大道）	次干路	24	480
	平安大道西延伸段、东延伸段道路工程—平安大道东段（兴盛路-支二路）	主干路	30	1935
4	绿能纤材西侧道路工程-绿能纤材西侧至发展一路醇基燃料油项目段	支路	24	580
5	支二路南段道路工程	支路	18	1180

2.项目建设期间

本项目建设期累计 24 个月，于 2024 年 4 月开工，于 2026 年 3 月竣工。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（2006 年第三版）；

（2）《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建文〔2022〕48 号）；

（3）《湖北省建筑安装工程费用定额》（2018）；

（4）《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表》（2018）；

（5）当阳市近期施工的同类建筑的各项工程单位面积概算指标计算各项工程的建设内容及工程量。

2.项目投资估算

根据本项目备案证和可研，本项目总投资 45,764.01 万元，在此基础上调整利息、增加债券费用，本项目调整后投资是 45,965.42 万元，其中：工程费用 38,599.00 万元，占比 83.97%；工程建设其他费用 3,775.10 万元，占比 8.2%；预备费 3,389.91 万元，占比 7.37%，静态总投资 45,764.01 万元，建设期利息 166.41 万元；债券发行兑付费用 35.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金				
				其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	**工程费用**	**38,599.00**	**3,599.00**		**35,000.00**		
1	**公共管廊一期工程**	**15,222.78**			**15,222.78**		
1.1	主线管廊	11,602.78			11,602.78		
1.2	支线管廊	3,620.00			3,620.00		
2	**兴业北路工程**	**8,451.30**	**3,401.82**		**5,049.48**		
2.1	道路工程	4,925.00	3,303.32		1,621.68		
2.2	给排水工程	1,063.80			1,063.80		
2.3	交通工程	1,024.40			1,024.40		
2.4	电力通信工程	945.6			945.6		
2.5	照明工程	394			394		

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金				
				其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
2.6	绿化工程	98.5	98.5				
3	**徽阳东路工程**	**3,043.28**	**26.16**		**3,017.12**		
3.1	道路工程	2,014.32			2,014.32		
3.2	给排水工程	383.68			383.68		
3.3	交通工程	305.2			305.2		
3.4	电力通信工程	244.16			244.16		
3.5	照明工程	69.76			69.76		
3.6	绿化工程	26.16	26.16				
4	**平安大道西延伸段、东延伸段工程**	**8,007.84**	**112.62**		**7,895.22**		
4.1	**平安大道西延伸段（兴隆路一兴业大道）**	1,972.80	28.8		1,944.00		
	道路工程	1,248.00			1,248.00		
	给排水工程	249.6			249.6		
	交通工程	206.4			206.4		
	电力通信工程	168			168		
	照明工程	72			72		
	绿化工程	28.8	28.8				
4.2	**平安大道东延伸段（强产二路-东园路）**	6,035.04	83.82		5,951.22		
	道路工程	3,925.57			3,925.57		
	给排水工程	726.44			726.44		
	交通工程	600.71			600.71		
	电力通信工程	488.95			488.95		
	照明工程	209.55			209.55		
	绿化工程	83.82	83.82				
5	**绿能纤材西侧道路工程**	**1,856.00**	**34.8**		**1,821.20**		
	道路工程	1,084.60			1,084.60		
	给排水工程	261			261		
	交通工程	232			232		
	电力通信工程	174			174		
	照明工程	69.6			69.6		

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金				
				其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
	绿化工程	34.8	34.8				
6	**支二路南段工程**	**2,017.80**	**23.6**		**1,994.20**		
	道路工程	1,085.60			1,085.60		
	给排水工程	318.6			318.6		
	交通工程	295			295		
	电力通信工程	236			236		
	照明工程	59			59		
	绿化工程	23.6	23.6				
二	**第二部分：工程建设其他费用**	**3,775.10**	**3,775.10**		-		
1	建设单位管理费	625.4	625.4		-		
2	工程前期咨询费（含评估费）	209.99	209.99		-		
3	地质灾害危险性评估报告编制费	158.19	158.19		-		
4	工程勘察费（含地形测绘费）	243.76	243.76		-		
5	工程设计及施工图预算编制费	1,127.41	1,127.41		-		
6	造价咨询费（工程量清单编制、控制价编制及审核）	214.16	214.16		-		
7	招标代理费（含设计、勘察、施工、监理等）	173.32	173.32		-		
8	工程监理费	749.38	749.38		-		
9	环境影响评价费及环境监测服务费	147.41	147.41		-		
10	水土保持费	126.08	126.08		-		
三	**基本预备费**	**3,389.91**	**3,389.91**		-		
四	**静态总投资**	**45,764.01**	**10,764.01**		**35,000.00**		
五	**建设期利息**	**166.41**	**166.41**		**-**		
六	**债券发行费**	**35**	**35**		**-**		
七	**总投资**	**45,965.42**	**10,965.42**		**35,000.00**		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 45,965.42 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 10,965.42 万元，占比 23.86%；专项债券资金 35,000.00 万元，占比 76.14%（2025 年计划发行 31,000 万元）。目前已到位资金 11,280.00 万元，其中项目单位自筹资金 1,380.00 万元、专项债券资金 9,900 万元（2024 年发行共计 4,000 万元，2025 年已发行 5,900 万元）。

资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2024(4)	2025(12)	2026
1	**总投资使用计划**	**45,965.42**	**9,169.30**	**32,219.72**	**4,576.40**
1.1	建设投资	**45,764.01**	9,152.80	32,034.81	4,576.40
1.2	建设期利息	**166.41**	12.50	153.91	-
1.3	债券发行费用	**35.00**	4.00	31.00	-
1.4	流动资金			-	-
2	**资金筹措及使用**	**45,965.42**	**9,169.30**	**32,219.72**	**4,576.40**
2.1	自有资金	**10,965.42**	5,169.30	1,219.72	4,576.40
2.1.1	用于建设投资	**10,764.01**	5,152.80	1,034.81	4,576.40
2.1.2	用于建设期利息	**166.41**	12.50	153.91	-
2.1.3	用于债券发行费用	**35.00**	4.00	31.00	-
2.1.4	用于流动资金	-			
2.2	专项债券资金	**35,000.00**	4,000.00	31,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	**35,000.00**	4,000.00	31,000.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-		
2.2.3	用于债券发行费用	-	-		
2.2.4	用于流动资金	-	-		

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 10,965.42 万元，占项目总投资的 23.86%，主

要用于支付本项目工程费用、工程建设其他费用及建设期利息等，目前已到位资本金 1,380.00 万元，已使用 1,292.5905 万元，其中征地拆迁费支出 1,292.5905 万元。

（3）项目融资情况

①专项债券融资情况

本项目于 2024 年 6 月 24 日已发行 1,000.00 万元，2024 年 8 月 9 日已发行 3,000.00 万元，均为 20 年期专项债券，具体情况如下：

2024 年湖北省政府专项债券（十六期）查询情况

CHINA ELECTRONIC LOCALGOVERNMENT BOND MARKET ACCESS

访客数总量：1774278

债券信息 | 月度数据 | 季度数据 | 年度数据 | 返回主站

债券资料查询结果一览表

债券基本资料

债券名称	2024年湖北省政府专项债券（十六期）		
债券简称	24湖北34		
发行规模(亿元)	68.69	债券编码	231864
其中：新增债券金额	68.69	债券发行时间	2024-06-21
其中：置换债券金额	0.00	债券期限(年)	20年
其中：再融资债券金额	0.00	付息方式	半年一次
起息日	2024-06-24	债券类型	专项债券
利率(%)	2.5%		

相关披露文件

[还本付息]	2024年12月湖北省债券还本付息公告	2024-07-16
[发行结果]	2024年湖北省2024年湖北省政府债券第四批-新增专项债券第三批（2024062102）专项债券发行结果公开	2024-06-22
[发行前公告]	2024年湖北省2024年湖北省政府债券第四批-新增专项债券第三批（2024062102）新增专项债券发行公开	2024-06-25

序号	债券全称	行政区划	项目名称	期限（年）	发行规模	计息方式	付息频次	还本方式
94	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	郧西县	郧西县天河智慧工业园区拓园扩容项目	20	4000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
95	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	房县	房县粮食储备库粮食仓储及现代物流建设项目	20	4000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
96	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	房县	房县城区燃气管网更新改造及燃气安全“三件套”安装建设项目	20	8000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
97	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	丹江口市	丹江口库区新能源智能智造产业园建设项目	20	2000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
98	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	丹江口市	牛河乡村振兴三产融合示范区建设项目	20	3000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
99	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	丹江口市	丹江口市城乡公益性公墓建设	20	2000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
100	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	丹江口市	丹江口市中医院能力提升建设项目	20	6000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
101	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	当阳市	坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目（一期）	20	1000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
102	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	襄阳市本级	襄阳市汽车客运南站（城市客运换乘中心）	20	3400	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
103	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	襄阳市本级	襄阳市车联网先导区建设项目	20	5000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
104	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	梁子湖区	梧桐湖新区北产业园项目	20	10000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
105	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	鄂城区	鄂州市庙麓岭保障性安居工程-和天下小区项目	20	20000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
106	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	鄂城区	鄂城区城市燃气管道等老化更新改造项目	20	6500	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
107	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	沙洋县	沙洋县集中供热项目	20	8000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
108	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	孝南区	孝南区东山头工业园基础设施建设项目	20	11000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
109	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	孝南区	孝南经济开发区高新园区两业融合中心及基础设施提升建设项目	20	20000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
110	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	孝南区	孝感市孝南区烟灯山陵园改扩建项目	20	4000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
111	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	孝南区	孝南区新铺镇水厂提升改造及基础配套建设项目	20	3000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
112	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	孝南区	孝南经济开发区燎原片区邻里中心及基础设施建设项目	20	6000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
113	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	孝南区	汉孝长兴食品科技产业园建设项目	20	30000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
114	2024年湖北省政府专项债券（十六期）	孝南区	孝南经济开发区汉孝产业园标准化厂房及基础配套建设项目	20	5000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
115	2024年湖北省政府专项债券（十六	孝南区	湖北孝南经济开发区汉孝产业园三	20	8000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行

2024年湖北省政府专项债券（二十七期）查询情况

网站首页　收藏本站　联系我们

CELMA 中国地方政府债券信息公开平台

CHINA ELECTRONIC LOCALGOVERNMENT BOND MARKET ACCESS

访客数总量：1774287

债券信息 | 月度数据 | 季度数据 | 年度数据 | 返回主站

债券资料查询结果一览表

债券基本资料

债券名称	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）		
债券简称	24湖北债54		
发行规模(亿元)	20.19	债券编码	2405686
其中：新增债券金额	20.19	债券发行时间	2024-08-08
其中：置换债券金额	0.00	债券期限(年)	20年
其中：再融资债券金额	0.00	付息方式	半年一次
起息日	2024-08-09	债券类型	专项债券
利率(%)	2.34%		

相关披露文件

序号	债券全称	行政区划	项目名称	期限（年）	发行规模	计息方式	付息频次	还本方式
18	2024年湖北省政府专项债券（二十六期）	枝江市	枝江市两美垸水厂	15	4000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%
19	2024年湖北省政府专项债券（二十六期）	南漳县	南漳县第三幼儿园建设项目	15	1100	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%
20	2024年湖北省政府专项债券（二十六期）	鄂州市本级	鄂州市主城区供水管网及老旧小区供水设施改造工程	15	9000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%
21	2024年湖北省政府专项债券（二十六期）	鄂州市本级	鄂州市城东污水处理厂存量污泥处理工程	15	200	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%
22	2024年湖北省政府专项债券（二十六期）	崇阳县	崇阳县城乡一体化石城水厂新建工程	15	1800	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%
23	2024年湖北省政府专项债券（二十六期）	咸丰县	咸丰县坪坝营镇杨洞幼儿园改扩建项目	15	300	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%
24	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	武汉市本级	江汉大学附属医院扩建项目（江汉大学老年医学中心）	20	5000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
25	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	武汉市本级	武汉市武东医院精神卫生康复中心项目	20	11200	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
26	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	武汉市本级	长江经济带砂石集散中心基础配套设施高新五路（光谷二路-神墩一路）	20	10000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
27	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	黄陂区	武汉信息与应用创新产业园基础设施建设项目	20	20000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
28	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	大冶市	湖北大冶污泥及高浓度污水处理资源化综合利用项目	20	8200	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
29	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	秭归县	秭归县脐橙产业综合物流中心	20	2000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
30	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	当阳市	坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目（一期）	20	3000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
31	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	当阳市	高铁站前客运枢纽及配套工程	20	4000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
32	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	鄂州市本级	鄂州市建筑垃圾资源化利用示范基地项目（一期）	20	6000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
33	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	华容区	葛店开发区水环境综合治理工程	20	33400	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
34	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	孝昌县	孝昌县花园镇澴西工业园基础设施建设项目	20	10000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
35	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	应城市	应城市健康养老建设项目	20	5000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
36	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	荆州区	荆州区第二人民医院整体搬迁	20	4400	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
37	2024年湖北省政府专项债券（二十七期）	江陵县	江陵县乡镇集中供热一期项目	20	25000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%

本项目计划申请发行专项债券35,000.00万元，原计划2024年度申请发行21,000.00万元，2025年度申请发行14,000.00万元。

2024年度拟申请发行总金额4,000.00万元，2024年6月24日已发行1,000.00万元，发行利率2.5%；2024年8月9日已发行3,000.00万元，发行利率2.34%。

2025年拟申请发行31,000.00万元，其中一季度已发行5,900.00万元，发行期限20年，债券发行利率1.99%。具体情况如下：

网站首页 用户入口 联系我

CELMA 中国地方政府债券信息公开平台

CHINA ELECTRONIC LOCALGOVERNMENT BOND MARKET ACCESS

访客数总量：272484

债券信息 | 月度数据 | 季度数据 | 年度数据 | 返回主页

债券资料查询结果一览表

债券基本资料

债券名称	2025年湖北省政府专项债券（三期）		
债券简称	25湖北债05		
发行规模(亿元)	90.74	债券编码	2505006
其中：新增债券金额	90.74	债券发行时间	2025-01-13
其中：置换债券金额	0.00	债券期限(年)	20年
其中：再融资债券金额	0.00	付息方式	半年一次
起息日	2025-01-14	债券类型	专项债券
利率(%)	1.99%		

相关披露文件

[发行前公告] 2025年湖北省2025年新增专项债券第1批（2501）新增专项债券发行公开	2025-01-06
[还本付息] 2025年07月湖北省债券还本付息公告	2025-06-26
[发行结果] 2025年湖北省2025年新增专项债券第1批（2501）专项债券发行结果公开	2025-01-06

序号	债券全称	行政区划	项目名称	期限（年）	发行规模	计息方式	付息频次	还本方式
47	2025年湖北省政府专项债券（三期）	新洲区	新洲区新城镇建设项目	20	10000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
48	2025年湖北省政府专项债券（三期）	大冶市	大冶市2024年老旧小区改造工程	20	6000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
49	2025年湖北省政府专项债券（三期）	大冶市	大冶市陈贵镇马鞍山工业园标准化厂房建设及附属工程	20	4000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
50	2025年湖北省政府专项债券（三期）	鄖西县	鄖西县城市配电网项目	20	4000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
51	2025年湖北省政府专项债券（三期）	鄖西县	鄖西县老旧小区改造项目	20	5000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
52	2025年湖北省政府专项债券（三期）	鄖西县	鄖西县城区排水管道老化更新改造	20	5000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
53	2025年湖北省政府专项债券（三期）	竹山县	竹山县医共体公共卫生医疗救治综合能力提升项目	20	4000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
54	2025年湖北省政府专项债券（三期）	竹山县	竹山县公共领域充电基础设施建设项目	20	5000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
55	2025年湖北省政府专项债券（三期）	丹江口市	牛河乡村振兴三产融合示范区建设项目	20	5000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
56	2025年湖北省政府专项债券（三期）	丹江口市	丹江口市中医院能力提升建设项目	20	6000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
57	2025年湖北省政府专项债券（三期）	西陵区	西陵区智慧物流产业园项目（一期）	20	13000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
58	2025年湖北省政府专项债券（三期）	夷陵区	湖北夷陵区经济开发区供水设施综合改造工程	20	13000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
59	2025年湖北省政府专项债券（三期）	秭归县	秭归县茅坪镇移民安置区产业转移项目（A、C区）	20	3000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
60	2025年湖北省政府专项债券（三期）	秭归县	于归旅投就业服务中心实训基地建设项目	20	1800	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
61	2025年湖北省政府专项债券（三期）	当阳市	坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目（一期）	20	5900	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%
62	2025年湖北省政府专项债券（三期）	当阳市	高铁站前客运枢纽及配套工程	20	9000	固定利率	每半年一次	分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%

2025 年剩余 25,100 万元，其中本次发行 8,000 万元，均参照中国地方政府债券信息公开平台发布的 2025 年湖北省政府专项债券（第三期）发行结果公告中 20 年期专项债券利率 1.99%上浮 30bp，

即 2.29%考虑。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024	21,000.00	4,000.00	20	2.5% 2.34%	半年付息一次	第 11 年～第 20 年每年偿还本金金额的 10%
2025	31,000.00	5,900.00	20	1.99% 2.29%	半年付息一次	第 11 年～第 20 年每年偿还本金金额的 10%

②已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 9,900.00 万元，已使用专项债券资金 5,000.00 万元，使用进度占比 50.5%。形成实物工作量 5,000.00 万元，剩余 4,900.00 万元专项债券资金计划 2025 年 12 月前全部使用，主要用于支付形成实物工作量的工程费用。

③项目单位市场化融资情况

本项目暂不考虑市场化融资。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目收益预测期间为 2026 年 4 月至 2045 年 6 月。债券存续期内项目总收入为 79,903.56 万元，其中入廊费收入 73,259.53 万元，管廊维护费收入 6,644.03 万元。具体测算如下：

（1）入廊费收入

①入廊费收费定价方法

根据《国家发展改革委、住房和城乡建设部关于城市地下综合管

廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号文），入廊费实行有偿使用，入廊费主要用于弥补管廊建设成本。

入廊费具体收费标准可参考以下因素：

城市地下综合管廊本体及附属设施的合理建设投资；

城市地下综合管廊本体及附属设施建设投资合理回报，原则上参考金融机构长期贷款利率确定（政府财政资金投入形成的资产不计算投资回报）；

各入廊管线占用管廊空间的比例；

各管线在不进入管廊情况下的单独敷设成本；

以及其他影响因素等。

鉴于现阶段处于地下综合管廊市场培育期，本项目根据《国家发展改革委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号）中规定入廊费收费标准参考因素、《国家发展改革委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号）中建立管廊建设运维成本合理分担机制的内容，结合本项目实际情况，建议本项目入廊费根据建设成本按照各管线占用综合管廊空间的比例分摊综合管廊建设成本，反映综合管廊的实际经济价值，即采用“空间占比法”进行测算，待市场培育成熟再按照该文件规定进行综合因素制定取费标准。

②入廊费收取方式

根据《国家发展改革委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号）：入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。



二、关于费用构成

（一）城市地下综合管廊有偿使用费包括入廊费和日常维护费。入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。日常维护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出，由入廊管线单位按确定的计费周期向管廊运营单位逐期支付。

（二）费用构成因素。

1、入廊费。可考虑以下因素：

（1）城市地下综合管廊本体及附属设施的合理建设投资；

（2）城市地下综合管廊本体及附属设施建设投资合理回报，原则上参考金融机构长期贷款利率确定（政府财政资金投入形成的资产不计算投资回报）；

（3）各入廊管线占用管廊空间的比例；

（4）各管线在不进入管廊情况下的单独敷设成本（含道路占用挖掘费，不含管材购置及安装费用，下同）；

（5）管廊设计寿命周期内，各管线在不进入管廊情况下所需的重复单独敷设成本；

（6）管廊设计寿命周期内，各入廊管线与不进入管廊的情况相比，因管线破损率以及水、热、气等漏损率降低而节省的管线维护和生产经营成本；

（7）其他影响因素。

2、日常维护费。可考虑以下因素：

（1）城市地下综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造等正常成本；

（2）城市地下综合管廊运营单位正常管理支出；

（3）城市地下综合管廊运营单位合理经营利润，原则上参考当地市政公用行业平均利润率确定；

（4）各入廊管线占用管廊空间的比例；

根据国家发展改革委、住房和城乡建设部联合发布《关于做好城市地下综合管廊收费有关工作的通知》（发改价格〔2023〕1731号，以下简称《通知》），对于起步阶段入廊管线单位需缴纳的入廊费，提出了“可按照管廊建设总成本的20%～50%把握”。本工程入廊费在计算期内进行分批收取，收取方式为：按照管廊建设总成本的25%计取。

36

国家发展和改革委员会 住房和城乡建设部 文件

发改价格〔2023〕1731号

国家发展改革委 住房城乡建设部关于做好城市地下综合管廊收费有关工作的通知

各省、自治区、直辖市发展改革委、住房城乡建设厅（住建委、城管委）：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推进城市地下综合管廊建设，提升管廊利用效率，提高城市综合承载能力和发展质量，现就做好城市地下综合管廊收费工作通知如下。

一、完善管廊收费方式。城市地下综合管廊实行有偿使用，管廊使用费（含入廊费、日常维护费）由管廊单位与入廊管线单位协商确定。经协商确实无法达成一致意见的，由城市价格主管

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

部门会同管廊行业主管部门协调确定。地方认为确有必要的，可对管廊使用费实行政府定价或政府指导价管理，并按程序纳入地方定价目录。

二、建立管廊建设运维成本合理分担机制。管廊使用费按照覆盖部分建设成本和全部运维成本的原则协商确定。入廊管线单位分摊的建设成本按照不低于管廊全生命周期内的管线直埋敷设成本，并考虑管廊公益属性、管线单位承受能力等因素确定。起步阶段入廊管线单位合计分摊的建设成本比例可按照管廊建设总成本的20%~50%把握，有条件的地方分摊比例可以更高一些，今后各地应结合本地实际逐步提高分摊比例。不同管线分摊建设成本的具体比例可参照管线单位经营情况、管廊空间占比等协商确定。管廊运维成本按舱分摊，一舱多线的原则上由舱内各入廊管线单位平均分摊，也可参考各管线使用管廊空间的比例进行分摊。

三、积极疏导管廊使用成本。管廊使用费按照相关规定纳入入廊管线单位经营成本。通信等实行市场调节价的商品和服务，入廊管线单位缴纳管廊使用费增加的成本支出由其自行疏导。电力管线入廊增加的成本支出，通过输配电价疏导。供排水、供气、供热、广播电视等管线入廊增加的成本支出，地方应当通过适时调整价格进行疏导。

四、加强收费执行情况指导监督。城市价格主管部门要会同管廊行业主管部门跟踪了解管廊运营和收费情况，指导管廊单

— 2 —

③入廊费计算

本工程综合考虑项目所在地条件，入廊费按照入廊建设工程费用分摊进行测算。

项目入廊费计算

序号	管线种类	空间占比	管廊建设总投资（万元）	运营期首年分摊（万元）
1	电力管线	7.97%	15,222.78	227.43
2	高压电力管线	7.97%		227.43
3	通信管线	4.38%		125.09

序号	管线种类	空间占比	管廊建设总投资（万元）	运营期首年分摊（万元）
4	给水管线	23.90%		682.30
5	中水管线	23.90%		682.30
6	污水管线	23.90%		682.30
7	燃气管线	7.97%		227.43
8	合计	100%		2,854.28

（2）管廊维护费收入

年日常维护费收入包括经营成本（即燃料及动力费、人员工资及福利费、日常检修维护费、管理费用）及利润等组成。

①经营成本

根据上述总成本费用的估算，可知项目正常年经营成本为323.69万元。

②利润

根据《国家发展改革委、住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号），日常维护费可根据地下综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造等正常成本、地下综合管廊运营单位正常管理支出以及综合管廊运营单位合理经营利润的考虑，运营单位合理经营利润原则上参考当地市政公用行业平均利润率确定，根据经验市政公用行业平均利润率为7%—8%，因此本工程日常维护费成本的利润率按照8%设定。

③管廊维护费收入

根据计算，计算期项目日常维护费收入为6,644.03万元，年

均经营维护收入为 332.20 万元。平均每公里年日常运营维护收入为 25.79 万元/公里·年。

3、项目经营收入

根据计算，计算期项目经营收入为 79,903.56 万元。具体如下表所示：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	经营收入	79,903.56	3,050.91	4,155.30	4,155.30	4,156.49	4,156.49	4,156.49	4,157.75	4,157.75	4,157.75	4,159.07
	入廊费	73,259.53	2,854.28	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69
	管线维护费用	6,644.03	196.63	349.61	349.61	350.80	350.80	350.80	352.06	352.06	352.06	353.38
（一）	电力管线综合收益	6,366.77	243.10	331.10	331.10	331.19	331.19	331.19	331.29	331.29	331.29	331.40
	入廊费	5,837.37	227.43	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24
	管廊长度	257.60	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	529.40	15.67	27.86	27.86	27.95	27.95	27.95	28.05	28.05	28.05	28.16
	面积比例		7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%
（二）	高压电力管线综合收益	6,366.77	243.10	331.10	331.10	331.19	331.19	331.19	331.29	331.29	331.29	331.40
	入廊费	5,837.37	227.43	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	529.40	15.67	27.86	27.86	27.95	27.95	27.95	28.05	28.05	28.05	28.16
	面积比例		7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%
（三）	通信管线综合收益	3,501.72	133.71	182.10	182.10	182.15	182.15	182.15	182.21	182.21	182.21	182.27
	入廊费	3,210.52	125.09	166.78	166.78	166.78	166.78	166.78	166.78	166.78	166.78	166.78
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	291.20	8.62	15.32	15.32	15.37	15.37	15.37	15.43	15.43	15.43	15.49

序号	项目	合计	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	面积比例		4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%
（四）	**给水管线综合收益**	**19,100.51**	**729.30**	**993.30**	**993.30**	**993.59**	**993.59**	**993.59**	**993.89**	**993.89**	**993.89**	**994.20**
	入廊费	**17,512.30**	**682.30**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	**1,588.21**	**47.00**	**83.57**	**83.57**	**83.86**	**83.86**	**83.86**	**84.16**	**84.16**	**84.16**	**84.47**
	面积比例		23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%
（五）	**中水管线综合收益**	**19,100.51**	**729.30**	**993.30**	**993.30**	**993.59**	**993.59**	**993.59**	**993.89**	**993.89**	**993.89**	**994.20**
	入廊费	**17,512.30**	**682.30**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	**1,588.21**	**47.00**	**83.57**	**83.57**	**83.86**	**83.86**	**83.86**	**84.16**	**84.16**	**84.16**	**84.47**
	面积比例		23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%
（六）	**污水管线综合收益**	**19,100.51**	**729.30**	**993.30**	**993.30**	**993.59**	**993.59**	**993.59**	**993.89**	**993.89**	**993.89**	**994.20**
	入廊费	**17,512.30**	**682.30**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	**1,588.21**	**47.00**	**83.57**	**83.57**	**83.86**	**83.86**	**83.86**	**84.16**	**84.16**	**84.16**	**84.47**
	面积比例		23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%
（七）	**燃气管线综合收益**	**6,366.77**	**243.10**	**331.10**	**331.10**	**331.19**	**331.19**	**331.19**	**331.29**	**331.29**	**331.29**	**331.40**
	入廊费	**5,837.37**	**227.43**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	**529.40**	**15.67**	**27.86**	**27.86**	**27.95**	**27.95**	**27.95**	**28.05**	**28.05**	**28.05**	**28.16**

序号	项目	合计	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	面积比例		7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%
二	收入总额	79,903.56	3,050.91	4,155.30	4,155.30	4,156.49	4,156.49	4,156.49	4,157.75	4,157.75	4,157.75	4,159.07

续上表

序号	项目	合计	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 1—6 月
一	经营收入	79,903.56	4,159.07	4,159.07	4,160.39	4,160.39	4,160.39	4,161.83	4,161.83	4,161.83	4,163.24	1,992.22
	入廊费	73,259.53	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	3,805.69	1,902.83
	管线维护费用	6,644.03	353.38	353.38	354.70	354.70	354.70	356.14	356.14	356.14	357.55	89.39
（一）	电力管线综合收益	6,366.77	331.40	331.40	331.50	331.50	331.50	331.62	331.62	331.62	331.73	158.74
	入廊费	5,837.37	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	151.62
	管廊长度	257.60	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	529.40	28.16	28.16	28.26	28.26	28.26	28.38	28.38	28.38	28.49	7.12
	面积比例		7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%
（二）	高压电力管线综合收益	6,366.77	331.40	331.40	331.50	331.50	331.50	331.62	331.62	331.62	331.73	158.74
	入廊费	5,837.37	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	303.24	151.62
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	529.40	28.16	28.16	28.26	28.26	28.26	28.38	28.38	28.38	28.49	7.12

序号	项目	合计	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 1—6 月
	面积比例		7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%
（三）	**通信管线综合收益**	**3,501.72**	**182.27**	**182.27**	**182.33**	**182.33**	**182.33**	**182.39**	**182.39**	**182.39**	**182.45**	**87.31**
	入廊费	**3,210.52**	**166.78**	**166.78**	**166.78**	**166.78**	**166.78**	**166.78**	**166.78**	**166.78**	**166.78**	**83.39**
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	**291.20**	**15.49**	**15.49**	**15.55**	**15.55**	**15.55**	**15.61**	**15.61**	**15.61**	**15.67**	**3.92**
	面积比例		4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%	4.38%
（四）	**给水管线综合收益**	**19,100.51**	**994.20**	**994.20**	**994.52**	**994.52**	**994.52**	**994.86**	**994.86**	**994.86**	**995.20**	**476.23**
	入廊费	**17,512.30**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**454.86**
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	**1,588.21**	**84.47**	**84.47**	**84.79**	**84.79**	**84.79**	**85.13**	**85.13**	**85.13**	**85.47**	**21.37**
	面积比例		23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%
（五）	**中水管线综合收益**	**19,100.51**	**994.20**	**994.20**	**994.52**	**994.52**	**994.52**	**994.86**	**994.86**	**994.86**	**995.20**	**476.23**
	入廊费	**17,512.30**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**454.86**
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	**1,588.21**	**84.47**	**84.47**	**84.79**	**84.79**	**84.79**	**85.13**	**85.13**	**85.13**	**85.47**	**21.37**
	面积比例		23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%
（六）	**污水管线综合收益**	**19,100.51**	**994.20**	**994.20**	**994.52**	**994.52**	**994.52**	**994.86**	**994.86**	**994.86**	**995.20**	**476.23**
	入廊费	**17,512.30**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**909.73**	**454.86**
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88

序号	项目	合计	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 1—6 月
	管线维护费用	**1,588.21**	**84.47**	**84.47**	**84.79**	**84.79**	**84.79**	**85.13**	**85.13**	**85.13**	**85.47**	**21.37**
	面积比例		23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%	23.90%
（七）	**燃气管线综合收益**	**6,366.77**	**331.40**	**331.40**	**331.50**	**331.50**	**331.50**	**331.62**	**331.62**	**331.62**	**331.73**	**158.74**
	入廊费	**5,837.37**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**303.24**	**151.62**
	管廊长度		12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
	管线维护费用	**529.40**	**28.16**	**28.16**	**28.26**	**28.26**	**28.26**	**28.38**	**28.38**	**28.38**	**28.49**	**7.12**
	面积比例		7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%	7.97%
二	**收入总额**	**79,903.56**	**4,159.07**	**4,159.07**	**4,160.39**	**4,160.39**	**4,160.39**	**4,161.83**	**4,161.83**	**4,161.83**	**4,163.24**	**1,992.22**

2.项目成本费用

坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目（一期）项目债券存续期内运营成本共计 6,295.32 万元，其中外购燃料及动力费用为 35.79 万元，工资及福利费为 728.40 万元，日常检修维护费为 4,958.80 万元，管理费用为 572.33 万元，具体测算如下：

（1）外购燃料及动力费用

本次建设工程是市政基础设施建设工程，综合管廊及道路运营期、养护期外购原材料及动力费用主要为照明用电及道路浇洒用水消耗。

通过计算，本工程年耗电量为 1.89 万 kW·h。

用电量估算表

功能	面积（㎡）	用电指标（W/㎡）	电力负荷（kW）	需要系数	日使用小时数（h）	年工作天数（d）	年用电量（万kWh/a）
综合管廊及道路	6479.00	4	25.92	0.2	10	365	1.89
合计							1.89

本工程路面总面积为 173,850.00 ㎡，浇洒道路用水定额为 0.5L/㎡•次，道路按照每年浇洒 30 次计算，则浇洒道路年用水量为=（路面总面积×0.5）×30/1000/10000=0.26 万 mm^3。

本项目运营期消耗电力 1.89 万 kwh/年、水 0.26 万吨/年。电力单价根据湖北省电网销售电价表，工业用电 1-10kv 为 0.6707 元/kwh。用水单价根据当阳市城区供水供电供气行业实行政府定价项目及收费标准目录清单，非居民用水单价为 2.25 元/吨。则

项目运营期 20 年内，电力成本合计 24.44 万元，水消耗成本合计 11.35 万元，燃料及动力费用合计为 35.79 万元。

湖北省电网销售电价表(2021年1月1日起执行)

用电分类			电度电价(元/千瓦时)					容(需)量电价	
			不满 1千伏	1-10 千伏	35千伏 (20 千伏)	110 千伏	220千伏及以上	最大需量(元/千瓦·月)	变压器容量(元/千伏安·月)
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580						
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080						
		年用电4800千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				

（2）工资及福利费

本项目根据规模大小及经营边界，拟派运行人员 6 人，包括管理人员、专业工程师、巡线、维修人员、资料员（文员）、管廊保洁员。

湖北各地管廊运维岗位平均工资为 4000 元/月-8000 元/月，《宜昌统计年鉴 2022 年》，2021 年当阳市城镇在岗职工年平均工资为 58,112.00 元。考虑岗位工资水平及当阳平均工资水平，本项目暂定人员年平均工资为 5.8 万元，以每三年增长 3%计算。项目运营期内，

人员工资及福利费合计为 728.40 万元。

鄂州招聘：运维值班员，月薪6000元

运维值班员 4000-6000元 湖北-鄂州 -鄂城区 |不限经验 |高中学历 |可接受应届生 五险 职位描述招聘人数：10 人 到岗时间：不限 年龄要求：20-45周岁 性别要求：不限性别 婚况要求...

鄂州人才网 2个月前

湖北昌耀管廊2023年最新招聘信息

3.年龄45岁以下、身体健康。薪资待遇：到手工资：5000—7000元/月。转正购买五险，节日费+节日礼品+年终奖。recruitment 联系方式 以上人员一经录用，公司签定劳动合同，享有...

湖北昌耀管廊 2023-1-31

【招聘公告】武九管廊建设运营有限公司诚邀您的加入

负责综合管廊地下空间业务运维管理工作。二、安全运行部部员 1人 5k-8k 岗位要求：1.40周岁以下，专科及以上学历，机电、电气、自动化、智能化、土木工程、安全工程等相关专...

中铁开投武汉轨... 2021-5-29

2—5 主要年份分县(市、区)城镇单位在岗职工年平均工资

(2016—2021 年) 单位:元

地区名	2016	2017	2018	2019	2020	2021
宜昌市	47193	50498	54870	60135	66209	72962
宜都市	47326	49848	53985	58836	61172	68985
枝江市	47712	49145	51837	54372	54765	58481
当阳市	47320	48820	51467	53971	54332	58112
远安县	45917	48636	51908	54870	57719	63368
兴山县	45326	48520	52615	57666	63663	69202
秭归县	39615	45126	49032	53759	54069	58501
长阳自治县	44323	48367	53000	57676	61568	67962
五峰自治县	41605	46196	49834	53635	53722	56877
市区		53043	57702	63241	70880	83729
#夷陵区	47545	51725	55729	59737	61449	65505

（3）日常检修维护费

本项目维修费指主体结构及设备保养维修费。由于当地未出台综合管廊养护维修预算的相关定额，本项目根据项目规模情况，通过参考其他城市市政工程养护维修预算定额的定额消耗量和当地的综合

工日、材料、机械台班单价，测算出本项目的年度维修费用（包含主体结构维修、设备维修等）。

本项目参照湖北省内其他城市综合管廊每公里修理费用进行计取。基于谨慎性原则，本项目维修费为20万元/公里/年。

同类项目修理费一览表

管廊名称	平均 （万元/年）
鄂州环湖路道路及综合管廊	20
鄂州香港道路及综合管廊	20

本项目维修费=20万元/公里/年*年运营时间*综合管廊长度，经计算，本项目运营期内，日常检修维护费合计为4,958.80万元。

（4）管理成本

根据《市政工程公用设施建设项目经济评价方法与参数》关于市政工程各专业其他费用综合费率一般为8%-12%。其他费用在水电费、人员费用及维修费之和的10%计入。经测算，项目运营期内，管理及其他费用合计572.33万元。

5.折旧费

项目建筑物资产原值为42,284.76万元。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为5%。

折旧摊销年限：建筑物折旧年限为20年，正常年份每年折旧摊

销金额合计2,008.53万元。

经测算，债券存续期间项目折旧摊销费用合计约38,664.19万元。

项目预期折旧摊销费测算表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	年折旧费	1,506.39	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53
	房屋、建筑物	1,506.39	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53
2	累计折旧	1,506.39	3,514.92	5,523.45	7,531.98	9,540.51	11,549.04	13,557.57	15,566.10	17,574.63	19,583.16
	房屋、建筑物	1,506.39	3,514.92	5,523.45	7,531.98	9,540.51	11,549.04	13,557.57	15,566.10	17,574.63	19,583.16
3	净值	40,778.37	38,769.84	36,761.31	34,752.78	32,744.25	30,735.72	28,727.19	26,718.66	24,710.13	22,701.60
	房屋、建筑物	40,778.37	38,769.84	36,761.31	34,752.78	32,744.25	30,735.72	28,727.19	26,718.66	24,710.13	22,701.60

续上表

序号	项目	运营期									
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 1—6 月
1	年折旧费	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	1,004.26
	建筑物	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	1,004.26
2	累计折旧	21,591.69	23,600.22	25,608.75	27,617.28	29,625.81	31,634.34	33,642.87	35,651.40	37,659.93	38,664.19
	房屋、建筑物	21,591.69	23,600.22	25,608.75	27,617.28	29,625.81	31,634.34	33,642.87	35,651.40	37,659.93	38,664.19
3	净值	20,693.07	18,684.54	16,676.01	14,667.48	12,658.95	10,650.42	8,641.89	6,633.36	4,624.83	3,620.57
	房屋、建筑物	20,693.07	18,684.54	16,676.01	14,667.48	12,658.95	10,650.42	8,641.89	6,633.36	4,624.83	3,620.57

6.财务费用

（1）已发行情况

本项目于2024年6月24日发行一支20年期专项债券，发行本金1,000.00万元，债券利率为2.5%，付息方式为半年一次，还本付息方式为分期还本，第11年～第20年，每年等额偿还发行金额10%。计算本支债券存续期内应计利息合计387.50万元，其中37.50万元应计为建设期利息，350.00万元计入运营期财务费用。

本项目于2024年8月9日发行一支20年期专项债券，发行本金3,000.00万元，债券利率为2.34%，付息方式为半年一次，还本付息方式为分期还本，第11年～第20年，每年等额偿还发行金额10%。计算本支债券存续期内应计利息合计1053.00万元，其中70.20万元应计为建设期利息，982.80万元计入运营期财务费用。

本项目于2025年1月13日发行一支20年期专项债券，发行本金5,900.00万元，债券利率为1.99%，付息方式为半年一次，还本付息方式为分期还本，第11年～第20年，每年等额偿还发行金额10%。计算本支债券存续期内应计利息合计1702.45万元，其中58.71万元应计为建设期利息，1643.74万元计入运营期财务费用。

（2）续发计划

2025年已发行5,900万元，拟申请续发25,100.00万元，其中本次发行8,000万元，发行期限20年，债券发行利率参照中国地方

政府债券信息公开平台发布的2025年湖北省政府专项债券(第三期)发行结果公告中20年期专项债券利率1.99%上浮30bp，即2.29%考虑。

（3）还本付息安排

本项目计划申请发行20年期专项债券,计划自成功发行之日起，债券存续期前10年不偿还本金，只偿还利息（半年付息），且建设期内产生的利息采用项目资本金进行偿还；债券存续期第11年～20年分期还本，每年等额偿还发行金额的10%。

（4）财务费用合计

按上述债券发行、还本计划，经计算本项目债券存续期内应计建设期利息合计 166.41万元，财务费用11,598.39万元。

本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表：

还本付息表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期								
		2024 年	**2025 年**	**2026 年 1—3 月**	**2026 年 4—12 月**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**
期初专项债券余额	/	0.00	4000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00
本年专项债额度	35,000.00	4,000.00	31,000.00				-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	46,764.80	12.50	153.91	-	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40
其中：还本	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	11,764.80	12.50	153.91	-	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40
期末借款余额	-	4,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
建设期付息	166.41	12.50	153.91	-									
财务费用	11,598.39				787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40

续上表

项目	合计	运营期										
		2035 年	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年 1—6 月**
期初专项债券余额	/	35000.00	34010.00	30510.00	27010.00	23510.00	20010.00	16510.00	13010.00	9510.00	6010.00	2510.00
本年专项债额度	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	46,764.80	1,766.77	4,226.77	4,148.03	4,069.29	3,990.55	3,911.80	3,833.07	3,754.33	3,675.59	3,596.85	2,538.74
其中：还本	35,000.00	990.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,510.00
付息	11,764.80	776.77	726.77	648.03	569.29	490.55	411.80	333.07	254.33	175.59	96.85	28.74
期末借款余额	-	34,010.00	30,510.00	27,010.00	23,510.00	20,010.00	16,510.00	13,010.00	9,510.00	6,010.00	2,510.00	-
建设期付息	166.41											
财务费用	11,598.39	776.77	726.77	648.03	569.29	490.55	411.80	333.07	254.33	175.59	96.85	28.74

综上，整个运营期内，本项目经营成本共计约6,295.32万元，总成本共计57,262.36万元。具体如下表所示：

项目预期总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	经营成本	6,295.32	242.76	323.69	323.69	324.81	324.81	324.81	326.00	326.00	326.00	327.18
（一）	燃料及动力费	35.79	1.39	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86
1.1	基本容量费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	用电成本	24.44	0.95	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27
	综合电价（元/kwh）		0.671	0.671	0.671	0.671	0.671	0.671	0.671	0.671	0.671	0.671
	年用电量（万kWh）		1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89
	照明用电（万kWh）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	通风用电（万kWh）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	用水成本	11.35	0.44	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
	年用水量（万m^3）		0.260	0.260	0.260	0.260	0.260	0.260	0.260	0.260	0.260	0.260
	水费单价（元/m^3）		2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
（二）	人员工资及福利	728.40	26.10	34.80	34.80	35.82	35.82	35.82	36.90	36.90	36.90	37.98
	定员人数（人次）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	年均人员工资及福利费		5.80	5.80	5.80	5.97	5.97	5.97	6.15	6.15	6.15	6.33

序号	项目	合计	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	用（万元/人·年）											
（三）	日常检修维护费	4,958.80	193.20	257.60	257.60	257.60	257.60	257.60	257.60	257.60	257.60	257.60
（四）	管理费用	572.33	22.07	29.43	29.43	29.53	29.53	29.53	29.64	29.64	29.64	29.74
二	折旧摊销费	38,664.19	1,506.39	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53
三	财务费用	11,598.39	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	776.77
四	总成本费用（一+二+三）	56,557.90	2,536.55	3,119.62	3,119.62	3,120.74	3,120.74	3,120.74	3,121.93	3,121.93	3,121.93	3,112.48

续上表

序号	项目	合计	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 1—6 月
一	经营成本	6,295.32	327.18	327.18	328.44	328.44	328.44	329.76	329.76	329.76	331.08	165.53
（一）	燃料及动力费	35.79	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86	0.92
1.1	基本容量费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	用电成本	24.44	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	0.63
	综合电价（元/kwh）		0.671	0.671	0.671	0.671	0.671	0.671	0.671	0.671	0.671	0.671
	年用电量（万 kWh）		1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89
	照明用电（万 kWh）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	通风用电（万 kWh）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 1—6 月
1.3	**用水成本**	**11.35**	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.29
	年用水量（万 m^3）		0.260	0.260	0.260	0.260	0.260	0.260	0.260	0.260	0.260	0.260
	水费单价（元/m^3）		2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
（二）	**人员工资及福利**	**728.40**	**37.98**	**37.98**	**39.12**	**39.12**	**39.12**	**40.32**	**40.32**	**40.32**	**41.52**	**20.76**
	定员人数（人次）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	年均人员工资及福利费用（万元/人·年）		6.33	6.33	6.52	6.52	6.52	6.72	6.72	6.72	6.92	6.92
（三）	**日常检修维护费**	**4,958.80**	**257.60**	**257.60**	**257.60**	**257.60**	**257.60**	**257.60**	**257.60**	**257.60**	**257.60**	**128.80**
（四）	**管理费用**	**572.33**	**29.74**	**29.74**	**29.86**	**29.86**	**29.86**	**29.98**	**29.98**	**29.98**	**30.10**	**15.05**
二	**折旧摊销费**	**38,664.19**	**2,008.53**	**2,008.53**	**2,008.53**	**2,008.53**	**2,008.53**	**2,008.53**	**2,008.53**	**2,008.53**	**2,008.53**	**1,004.26**
三	**财务费用**	**11,598.39**	**726.77**	**648.03**	**569.29**	**490.55**	**411.80**	**333.07**	**254.33**	**175.59**	**96.85**	**28.74**
四	**总成本费用（一+二+三）**	**56,557.90**	**3,062.48**	**2,983.74**	**2,906.26**	**2,827.52**	**2,748.77**	**2,671.36**	**2,592.62**	**2,513.88**	**2,436.46**	**1,198.53**

3.项目税费

债券存续期内税费合计预计 4,038.38 万元。

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税。

1.增值税费

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目综合管廊入廊费增值税率按 11%，管线维护增值税率按 6%计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；其它费用按照 9%的税率计算。运营期内用电成本按照 13%的税率计算、用水成本按照 6%的税率计算、维护及修理费按照 6%的税率计算，管理费按照 6%的税率计算。

2.城市维护建设税：为增值税的 5%；

3.教育费附加：为增值税的 3%；

4.地方教育费附加：为增值税的 2%；

5.所得税：应纳税所得额的 25%。

具体税费测算如下表所示：

税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	**销项税合计**	—	7,636.05	**293.99**	**396.93**	**396.93**	**397.00**	**397.00**	**397.00**	**397.07**	**397.07**	**397.07**
1.1	入廊费	11.0%	65,999.58	2,571.42	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55
	入廊费销项税额		7,259.95	282.86	377.14	377.14	377.14	377.14	377.14	377.14	377.14	377.14
1.2	管线维护费用	6.0%	6,267.93	185.50	329.82	329.82	330.94	330.94	330.94	332.13	332.13	332.13
	管线维护费用销项税额		376.10	11.13	19.79	19.79	19.86	19.86	19.86	19.93	19.93	19.93
2	**进项税合计**	—	3,964.80	**293.99**	**396.93**	**396.93**	**397.00**	**397.00**	**397.00**	**397.07**	**397.07**	**397.07**
2.1	进项税（运营期）		284.14	11.08	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76
2.1.1	用电成本	13.0%	21.56	0.84	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
	用电成本进项税额		2.88	0.11	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
2.1.2	用水成本	6.0%	10.77	0.42	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	用水成本进项税额		0.59	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
2.1.3	日常检修维护费	6.0%	4,678.13	182.26	243.02	243.02	243.02	243.02	243.02	243.02	243.02	243.02
	日常检修维护费进项税额		280.67	10.94	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58
3	**建设期进项税抵扣**			282.91	382.17	382.17	382.24	382.24	382.24	382.31	382.31	382.31
3.1	建设期待抵扣进项税			3,397.75	3,015.58	2,633.41	2,251.17	1,868.93	1,486.69	1,104.38	722.07	339.76
4	**增值税及附加及其他**		4,038.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	税率	合计	运营期								
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
5	**实缴增值税**	—	3,671.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	**附加税**	—	367.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1	城市维护建设税	5.0%	183.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2	教育费附加	3.0%	110.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.3	地方教育附加费	2.0%	73.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续上表

序号	项目	税率	合计	运营期										
				2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 1—6 月
1	**销项税合计**	—	7,636.05	**397.14**	**397.14**	**397.14**	**397.22**	**397.22**	**397.22**	**397.30**	**397.30**	**397.30**	**397.38**	**193.63**
1.1	入廊费	11.0%	65,999.58	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	3,428.55	1,714.26
	入廊费销项税额		7,259.95	377.14	377.14	377.14	377.14	377.14	377.14	377.14	377.14	377.14	377.14	188.57
1.2	管线维护费用	6.0%	6,267.93	333.38	333.38	333.38	334.62	334.62	334.62	335.98	335.98	335.98	337.31	84.33
	管线维护费用销项税额		376.10	20.00	20.00	20.00	20.08	20.08	20.08	20.16	20.16	20.16	20.24	5.06
2	**进项税合计**	—	3,964.80	**354.52**	**14.76**	**14.76**	**14.76**	**14.76**	**14.76**	**14.76**	**14.76**	**14.76**	**14.76**	**7.38**

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 1—6 月
2.1	进项税（运营期）		284.14	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	14.76	7.38
2.1.1	用电成本	13.0%	21.56	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	0.56
	用电成本进项税额		2.88	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.07
2.1.2	用水成本	6.0%	10.77	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.27
	用水成本进项税额		0.59	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.02
2.1.3	日常检修维护费	6.0%	4,678.13	243.02	243.02	243.02	243.02	243.02	243.02	243.02	243.02	243.02	243.02	121.51
	日常检修维护费进项税额		280.67	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	14.58	7.29
3	**建设期进项税抵扣**			339.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	建设期待抵扣进项税			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**增值税及附加及其他**		4,038.38	46.88	420.62	420.62	420.70	420.70	420.70	420.80	420.80	420.80	420.88	204.88

序号	项目	税率	合计	运营期										
				2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 1—6 月
5	**实缴增值税**	—	3,671.25	**42.62**	**382.38**	**382.38**	**382.46**	**382.46**	**382.46**	**382.54**	**382.54**	**382.54**	**382.62**	**186.25**
5	**附加税**	—	367.13	**4.26**	**38.24**	**38.24**	**38.24**	**38.24**	**38.24**	**38.26**	**38.26**	**38.26**	**38.26**	**18.63**
5.1	城市维护建设税	5.0%	183.56	2.13	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.13	19.13	19.13	19.13	9.31
5.2	教育费附加	3.0%	110.14	1.28	11.47	11.47	11.47	11.47	11.47	11.48	11.48	11.48	11.48	5.59
5.3	地方教育附加费	2.0%	73.43	0.85	7.65	7.65	7.65	7.65	7.65	7.65	7.65	7.65	7.65	3.73

4.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 72,267.51 万元，预测经营成本（不含税）合计 6,011.18 万元。项目利润如下表所示：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	**经营收入（不含税）**	**72,267.51**	**2,756.92**	**3,758.37**	**3,758.37**	**3,759.49**	**3,759.49**	**3,759.49**	**3,760.68**	**3,760.68**	**3,760.68**	**3,761.93**
2	**财政补贴**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**总成本费用**	**56,640.89**	**2,525.47**	**3,104.86**	**3,104.86**	**3,105.98**	**3,105.98**	**3,105.98**	**3,107.17**	**3,107.17**	**3,107.17**	**3,101.98**
3.1	经营成本（不含税）	**6,011.18**	231.68	308.93	308.93	310.05	310.05	310.05	311.24	311.24	311.24	312.42
3.2	折旧摊销	**38,664.19**	1,506.39	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53
3.3	财务费用	**11,598.39**	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	776.77
3.4	税金及附加	**367.13**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.26
4	**利润总额（1+2-3）**	**15,626.62**	231.45	653.51	653.51	653.51	653.51	653.51	653.51	653.51	653.51	659.95
5	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）	**15,626.62**	231.45	653.51	653.51	653.51	653.51	653.51	653.51	653.51	653.51	659.95
7	所得税（25%）	**3,906.68**	57.86	163.38	163.38	163.38	163.38	163.38	163.38	163.38	163.38	164.99
8	**净利润（4-7）**	**11,719.94**	173.59	490.13	490.13	490.13	490.13	490.13	490.13	490.13	490.13	494.96
9	息税前利润	**27,225.01**	1,018.85	1,440.91	1,440.91	1,440.91	1,440.91	1,440.91	1,440.91	1,440.91	1,440.91	1,436.72
10	息税折旧摊销前利润	**65,889.20**	2,525.24	3,449.44	3,449.44	3,449.44	3,449.44	3,449.44	3,449.44	3,449.44	3,449.44	3,445.25

续上表

序号	项目	合计	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045 年 1—6 月
1	**经营收入（不含税）**	**72,267.51**	**3,761.93**	**3,761.93**	**3,763.17**	**3,763.17**	**3,763.17**	**3,764.53**	**3,764.53**	**3,764.53**	**3,765.86**	**1,798.59**
2	**财政补贴**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**总成本费用**	**56,640.89**	**3,085.96**	**3,007.22**	**2,929.74**	**2,851.00**	**2,772.25**	**2,694.86**	**2,616.12**	**2,537.38**	**2,459.96**	**1,209.78**
3.1	经营成本（不含税）	**6,011.18**	312.42	312.42	313.68	313.68	313.68	315.00	315.00	315.00	316.32	158.15
3.2	折旧摊销	**38,664.19**	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	2,008.53	1,004.26
3.3	财务费用	**11,598.39**	726.77	648.03	569.29	490.55	411.80	333.07	254.33	175.59	96.85	28.74
3.4	税金及附加	**367.13**	38.24	38.24	38.24	38.24	38.24	38.26	38.26	38.26	38.26	18.63
4	**利润总额（1+2-3）**	**15,626.62**	675.97	754.71	833.43	912.17	990.92	1,069.67	1,148.41	1,227.15	1,305.90	588.81
5	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）	**15,626.62**	675.97	754.71	833.43	912.17	990.92	1,069.67	1,148.41	1,227.15	1,305.90	588.81
7	所得税（25%）	**3,906.68**	168.99	188.68	208.36	228.04	247.73	267.42	287.10	306.79	326.48	147.20
8	**净利润（4-7）**	**11,719.94**	506.98	566.03	625.07	684.13	743.19	802.25	861.31	920.36	979.42	441.61
9	息税前利润	**27,225.01**	1,402.74	1,402.74	1,402.72	1,402.72	1,402.72	1,402.74	1,402.74	1,402.74	1,402.75	617.55
10	息税折旧摊销前利润	**65,889.20**	3,411.27	3,411.27	3,411.25	3,411.25	3,411.25	3,411.27	3,411.27	3,411.27	3,411.28	1,621.81

5.本息覆盖倍数

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024年	2025年	2026年1—3月	2026年4—12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**现金流入总额**	125,868.98	9,169.30	32,219.72	4,576.40	3,050.91	4,155.30	4,155.30	4,156.49	4,156.49	4,156.49	4,157.75	4,157.75	4,157.75
1.1	项目资本金投入	10,965.42	5,169.30	1,219.72	4,576.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	35,000.00	4,000.00	31,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营收入	79,903.56	-	-		3,050.91	4,155.30	4,155.30	4,156.49	4,156.49	4,156.49	4,157.75	4,157.75	4,157.75
1.4	财政补贴	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	**现金流入总额**	125,868.98	**9,169.30**	**32,219.72**	**4,576.40**	**3,050.91**	**4,155.30**	**4,155.30**	**4,156.49**	**4,156.49**	**4,156.49**	**4,157.75**	**4,157.75**	**4,157.75**
二	**现金流出**	98,859.13	9,169.30	32,219.72	4,576.40	1,030.16	1,111.09	1,111.09	1,112.21	1,112.21	1,112.21	1,113.40	1,113.40	1,113.40
2.1	建设投资	45,764.01	9,152.80	32,034.81	4,576.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	铺底流动资金	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	6,295.32	-	-	-	242.76	323.69	323.69	324.81	324.81	324.81	326.00	326.00	326.00
2.4	偿还债券本息	46,764.80	12.50	153.91	-	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40	787.40
2.5	债券发行费用	35.00	4.00	31.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	4,038.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	3,906.68	-	-		57.86	163.38	163.38	163.38	163.38	163.38	163.38	163.38	163.38
2.8	**现金流出总额**	**106,804.19**	**9,169.30**	**32,219.72**	**4,576.40**	**1,088.02**	**1,274.47**	**1,274.47**	**1,275.59**	**1,275.59**	**1,275.59**	**1,276.78**	**1,276.78**	**1,276.78**

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024 年	2025 年	2026 年 1—3 月	2026 年 4—12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
三	净现金流量													
3.1	当年净现金流量	19,064.79	-	-	-	1,962.89	2,880.83	2,880.83	2,880.90	2,880.90	2,880.90	2,880.97	2,880.97	2,880.97
3.2	累计盈余资金	19,064.79	-	-	-	1,962.89	4,843.72	7,724.55	10,605.45	13,486.35	16,367.25	19,248.22	22,129.19	25,010.16

续上表

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1—6 月
一	现金流入总额	125,868.98	4,159.07	4,159.07	4,159.07	4,160.39	4,160.39	4,160.39	4,161.83	4,161.83	4,161.83	4,163.24	1,992.22
1.1	项目资本金投入	10,965.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营收入	79,903.56	4,159.07	4,159.07	4,159.07	4,160.39	4,160.39	4,160.39	4,161.83	4,161.83	4,161.83	4,163.24	1,992.22
1.4	财政补贴	-	-	-									
1.5	现金流入总额	125,868.98	4,159.07	4,159.07	4,159.07	4,160.39	4,160.39	4,160.39	4,161.83	4,161.83	4,161.83	4,163.24	1,992.22
二	现金流出	98,859.13	2,093.95	4,553.95	4,475.21	4,397.73	4,318.99	4,240.24	4,162.83	4,084.09	4,005.35	3,927.93	2,704.27
2.1	建设投资	45,764.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1—6 月
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	6,295.32	327.18	327.18	327.18	328.44	328.44	328.44	329.76	329.76	329.76	331.08	165.53
2.4	偿还债券本息	46,764.80	1,766.77	4,226.77	4,148.03	4,069.29	3,990.55	3,911.80	3,833.07	3,754.33	3,675.59	3,596.85	2,538.74
2.5	债券发行费用	35.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	4,038.38	46.88	420.62	420.62	420.70	420.70	420.70	420.80	420.80	420.80	420.88	204.88
2.7	所得税	3,906.68	164.99	168.99	188.68	208.36	228.04	247.73	267.42	287.10	306.79	326.48	147.20
2.8	**现金流出总额**	**106,804.19**	**2,305.82**	**5,143.56**	**5,084.51**	**5,026.79**	**4,967.73**	**4,908.67**	**4,851.05**	**4,791.99**	**4,732.94**	**4,675.29**	**3,056.35**
三	**净现金流量**												
3.1	**当年净现金流量**	**19,064.79**	**1,853.25**	**-984.49**	**-925.44**	**-866.40**	**-807.34**	**-748.28**	**-689.22**	**-630.16**	**-571.11**	**-512.05**	**-1,064.13**
3.2	**累计盈余资金**	**19,064.79**	**26,863.41**	**25,878.92**	**24,953.48**	**24,087.08**	**23,279.74**	**22,531.46**	**21,842.24**	**21,212.08**	**20,640.97**	**20,128.92**	**19,064.79**

本项目偿债资金来源为债券存续期内的经营收入。项目预期收入总额为 79,903.56 万元，扣除运营成本及相关税费 14240.38 万元后预计用于资金平衡相关收益为 65,663.18 万元，债券本息合计 46,764.80 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目（一期）	65,663.18	46,764.80	35,000.00	1.40

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.46	1.49	1.52	1.54	1.57	1.60	1.63
债券本息资金覆盖率	1.35	1.37	1.39	1.41	1.43	1.45	1.47
债券本息资金覆盖倍数	1.19	1.26	1.33	1.40	1.47	1.54	1.61
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.60	1.58	1.56	1.54	1.53	1.51	1.49
债券本息资金覆盖率	1.39	1.40	1.40	1.41	1.41	1.41	1.41

债券本息资金覆盖倍数	1.46	1.44	1.42	1.40	1.39	1.37	1.35

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场信息和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测，对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目（一期）实际情况相符。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，结合当前国内融资环境，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目（一期）提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过运营收入等后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足坝陵化工园区综合管廊集配套基础设施建设项目（一期）建成后的还本付息要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 27 日



统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

营业执照

（副 本）

2 — 1

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；融资咨询服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　何培刚

成立日期　2022年10月18日

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

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 5 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

下陆区承接铜产业转移示范园区建设及配套基础设施项目收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0094 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

WuhanHsingHingCertifiedPublicAccountants（GeneralPartnership）

目录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一） 基本情况 2
（二） 项目概况 4
（三） 收益预测 5
（四） 风险分析 26
三、结论 26

下陆区承接铜产业转移示范园区建设及配套基础设施项目收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0094号

下陆区财政局：

我们接受委托，对下陆区承接铜产业转移示范园区建设及配套基础设施项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：下陆区承接铜产业转移示范园区建设及配套基础设施项目。项目还款来源为物业租赁收入、物业管理收入及广告收入

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

下陆区承接铜产业转移示范园区建设及配套基础设施项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

物业租赁收入、物业管理收入及广告收入

（二）债券年利率

本项目计划2025年发行专项债券12000.00万元，期限为20年，每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。测算利率参考2025年2月8日中国债券信息网公布的中债地方政府债收益率曲线中相同待偿期（20年期）记账式地方政府债即期收益率2.07%，基于谨慎性原则，按3%作为本项目发行债券的测算利率。另外，按1‰费率计算债券发行费用。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：下陆区承接铜产业转移示范园区建设及配套基础设施项目

项目建设单位：湖北下陆长乐山工业园区管理委员会

建设单位职责范围：（1）加强基层党建。宣传贯彻党的路线方针政策和国家法律法规，执行上级党组织的决策部署，抓好党风廉政建设，落实全面从严治党主体责任，扎实推进意识形态工作，落实基层党建工作责任制，统筹推进街道和社区区域化党建，加强非公有制企业和社会组织党建工作，实现党的组织和工作全覆盖。（2）统筹区域发展。统筹落实关于辖区发展的重大决策，参与辖区

建设规划和公共服务设施布局，强化生态环境保护，推动辖区健康、有序、可持续发展。负责采集辖区企业信息、服务企业发展、促进项目建设等服务工作。突出抓好营商环境建设，做好招商引资服务工作，全面落实高质量发展要求。（3）组织公共服务。贯彻落实人社、民政、教育、文化、体育、卫生健康、退役军人等领域相关政策法规，组织、协调开展与居民生活密切相关的各项公共服务。（4）实施综合管理。统筹协调辖区城市管理、人口管理、文明创建等社会管理工作，对辖区内各类执法等专业管理工作进行综合协调。（5）动员社会参与。动员辖区各类单位、社会组织和社区居民等社会力量参与社会治理，整合辖区内各种社会力量为街道发展服务。（6）指导社区自治。指导社区居委会和业主委员会建设，健全自治平台，组织社区居民和单位参与社区建设和管理。（7）维护公共安全。负责辖区社会治安综合治理、安全生产等有关工作，开展平安建设、法治建设，防范化解社会重大风险，处理群众来信来访，反映社情民意，化解矛盾纠纷。（8）承担区委、区政府交办的其他工作。

本项目主要建设内容为：

本项目主要包括园区建设和配套基础设施建设工程：

1.园区建设工程：总建筑面积 75643.46 平方米，主要包括建设多层厂房 2 栋，建筑面积为 13073.39 平方米；多层标准化厂房 7 栋，建筑面积为 46335.92 平方米；建设职工宿舍 1 栋，建筑面积 8246.16 平方米；建设倒班楼 1 栋，建筑面积 5260 平方米；建设研发中心 1 栋，建筑面积 2502.63 平方米；建设消防泵房 1 座，建筑面积 225.36 平方米。

2.配套基础设施建设工程：

(1)新建园区道路：建设 20 米宽道路 1480 米、12 米宽道路 1602 米；

(2)道路提档升级(含铁路段):改造全长 3050 米；

(3)建设给水管道 3082 米，管径 DN250mm;

(4)建设雨水管道 3082 米，管径 DN1200mm、DN800mm;

(5)建设污水管道 8000 米，管径 DN600mm;

(6)建设电力管线 3082 米，设置 15 根直径 150mm 水泥纤维管；

(7)建设燃气管道 3082 米，钢管直径 200mm;

(8)建设电信工程管线 3082 米；

(9)建设基地内照明系统，设置照明灯具 150 盏；

(10)绿地工程 18321.06 平方米；

(11)建设智能停车场 1 座；

(12)建设加压泵站 1 座，供水规模为 13100 吨/天，并配套建设供水管网 1602 米。

（二） 项目概况

本项目调整建设期利息后的概算总投资为 23385.37 万元，其中：建设工程费用 20951.50 万元，建设工程其他费用 1137.43 万元，预备费 1104.44 万元，建设期利息 192.00 万元（含债券发行兑付费用 12.00 万元）。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额
一	工程费用	20951.50
二	工程建设其他费用	1137.43
三	预备费用	1104.44
四	静态总投资	23193.37
五	建设期利息	180.00
六	债券发行兑付费用	12.00
七	合计	**23385.37**

本项目总投资 23385.37 万元。其中，资本金 11385.37 万元，占项目总投资的 48.69%。拟发行债券金额 12000.00 万元，占项目总投资的 51.31%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2024	2025	合计
1	**资本金**	**4465.44**	**6919.93**	**11385.37**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	4465.44	6919.93	**11385.37**
1.3	专项债券资金			
2	**融资资金**		**12000.00**	**12000.00**
2.1	专项债券资金		12000.00	**12000.00**
2.2	项目单位市场化融资			

序号	资金来源	2024	2025	合计
3	其他资金			
	合计	4465.44	18919.93	23385.37

（三）收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生租赁收入、物业收入及广告收入，可以作为本项目还款来源。本项目预计 2026 年 1 月投入使用，债券期限为 20 年，项目收益预测期为 2026 年 1 月至 2045 年 12 月。具体如下：

1）租赁收入

根据《下陆区承接铜产业转移示范园区建设及配套基础设施项目可行性研究报告》，本项目新建工业厂房、研发中心、职工宿舍及倒班楼，标准化厂房建筑面积为 59,409.31 平方米，研发中心建筑面积 2,502.63 平方米，职工宿舍及倒班楼建筑面积 13,506.16 平方米均对外出租。下陆区设施设备齐全的厂房出租量较少，难以参考定价。根据黄石市及周边各县市的出租信息来看，厂房出租价格区间为 12.00 至 18.00 元/(平方米·月)，居住出租价格区间为 15.00 至 30.00 元/(平方米·月)，具体定价根据其交通条件、周边环境、建设标准、配套设施情况以及当地房地产市场行情而不同。项目周边出租信息如下：

周边地区厂房、办公楼出租信息

类型	地址	面积(㎡)	租金(元/㎡·月)
厂房	黄石港-黄石市经济技术开发区鹏程大道东 19 号	1,300.00	16.00
	阳新县经济开发区城北工业园内	40,000.00	15.00
	黄石港-花湖开发区-华山村	1,000.00	12.00
	大冶区雨润广场回归工业园	2,200.00	15.00
	开发区鹏程大道东 19 号	12000.00	18.00
	大冶区云河工贸有限公司	1,800.00	18.00
居住	下陆杭州西路 206 号杭州公馆	100.00	28.00
	下陆广州路 7 号宏维星都	138.00	26.00
	下陆桂林南路扬子尚居	56.00	29.00
	下陆磁湖路 209 晋美金城	70.00	23.00
	下陆广州路 5 号明盛湖景花园	98.00	15.00
	下陆铜都综合楼金花小区	60.00	16.00
	下陆杭州西路 99 路石化大厦	90.00	17.00

本项目位于黄石市下陆区长乐山循环经济工业园区，规划交通便利，配套设施齐全，水电、电梯、行车等设施甚至办公及生活家具均一一配套，可直接拎包入住，配套水平远优于下表参考信息。根据厂房、职工宿舍及倒班楼等配套服务设施的建设及周边成熟的配套水平，本项目暂定运行期出租价格确定如下：

项目多层标准化厂房全部出租，出租价格按照 18.00 元/(平方米·月)计算，每两年增长 5.00%；基于谨慎原则，项目正式运营后的第 1 年出租率为 70%，之后每两年增加 5%，至 90%后保持不变。

项目职工宿舍及倒班楼全部出租，出租价格按照 20.00 元/(平方米·月)计算，每两年增长 5.00%；基于谨慎原则，项目正式运营后的第 1 年出租率为 70%，之后每两年增加 5%，至 90%后保持不变；

项目研发中心全部出租，出租价格按照 25.00 元/(平方米·月)计算，每两年增长 5.00%；基于谨慎原则，项目正式运营后的第 1 年出租率为 70%，之后每两年增加 5%，至 90%后保持不变。

2）物业收入

项目为入驻企业提供物业服务，物业服务主要服务于生产及生活配套服务设施，物业管理收费参照《黄石市物业服务收费管理实施细则》二星级标准，按 1.20 元/平方米/月计算，每两年增长 5.00%；基于谨慎原则，项目正式运营后的第 1 年出租率为 70%，之后每两年增加 5%，至 90%后保持不变。

3）广告收入

本项目建成后，预计新增 10 个大型广告牌，大型广告位租赁价格按 25.00 万元/年/个计算。收入价格测算方面取值较为谨慎。考虑物价上涨、通货膨胀等因素，运营期内租金每两年增长 5.00%，运营期第一年出租率为 70%，之后每两年增加 5%，至 90%后保持不变。

项目周边同类型商业出租基本情况

序号	地理位置	资源规格（㎡）	出租单价（万元/年）	来源
1	长江饭店	314.60	30.00	易播网
2	黄石市黄石港区花湖大道	23.40	41.60	易播网
3	黄石市交通路与广场路交汇处	29.11	12.00	易播网
4	平均		27.87	

本项目收入估算如下：

收入估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**租赁收入（万元）**	**1177.73**	**1261.85**	**1413.27**	**1501.60**	**1669.43**	**1669.43**	**1752.90**
1.1	**厂房租赁收入（万元）**	**898.27**	**962.43**	**1077.92**	**1145.29**	**1273.30**	**1273.30**	**1336.96**
	出租面积（平方米）	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31
	出租价格（元/（平方米·月）	18.00	18.00	18.90	18.90	19.85	19.85	20.84
	出租率	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	**职工宿舍及倒班楼租赁收入（万元）**	**226.90**	**243.11**	**272.28**	**289.30**	**321.64**	**321.64**	**337.72**
	出租面积（平方米）	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16
	出租价格（元/（平方米·月）	20.00	20.00	21.00	21.00	22.05	22.05	23.15
	出租率	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	**研发中心租赁收入（万元）**	**52.56**	**56.31**	**63.07**	**67.01**	**74.50**	**74.50**	**78.22**
	出租面积（平方米）	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63
	出租价格（元/（平方米·月）	25.00	25.00	26.25	26.25	27.56	27.56	28.94
	出租率	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**物业收入（万元）**	**76.02**	**81.45**	**91.23**	**96.93**	**107.76**	**107.76**	**113.15**
	出租面积（平方米）	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10
	租赁单价（元/平方米/月）	1.20	1.20	1.26	1.26	1.32	1.32	1.39
	出租比例	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90
	年月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	**广告租赁收入（万元）**	**140.00**	**150.00**	**168.00**	**178.50**	**198.45**	**198.45**	**208.37**
	出租个数（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	租赁单价（万元/年）	20.00	20.00	21.00	21.00	22.05	22.05	23.15
	出租比例	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	**年经营收入合计（含增值税）（万元）**	**1393.75**	**1493.30**	**1672.50**	**1777.03**	**1975.64**	**1975.64**	**2074.42**

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	增值税销项税额（万元）	123.16	131.95	147.79	157.02	174.57	174.57	183.30
5	年经营收入合计（不含增值税）（万元）	**1270.59**	**1361.35**	**1524.71**	**1620.01**	**1801.06**	**1801.06**	**1891.12**

（续）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	**租赁收入（万元）**	**1752.90**	**1840.55**	**1840.55**	**1932.57**	**1932.57**	**2029.20**	**2029.20**
1.1	**厂房租赁收入（万元）**	**1336.96**	**1403.81**	**1403.81**	**1474.00**	**1474.00**	**1547.70**	**1547.70**
	出租面积（平方米）	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31
	出租价格（元/（平方米·月）	20.84	21.88	21.88	22.97	22.97	24.12	24.12
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	**职工宿舍及倒班楼租赁收入（万元）**	**337.72**	**354.60**	**354.60**	**372.33**	**372.33**	**390.95**	**390.95**
	出租面积（平方米）	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16
	出租价格（元/（平方米·月）	23.15	24.31	24.31	25.53	25.53	26.80	26.80
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	**研发中心租赁收入（万元）**	**78.22**	**82.13**	**82.13**	**86.24**	**86.24**	**90.55**	**90.55**
	出租面积（平方米）	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63
	出租价格（元/（平方米·月）	28.94	30.39	30.39	31.91	31.91	33.50	33.50
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**物业收入（万元）**	**113.15**	**118.81**	**118.81**	**124.75**	**124.75**	**130.98**	**130.98**
	出租面积（平方米）	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10
	租赁单价（元/平方米/月）	1.39	1.46	1.46	1.53	1.53	1.61	1.61
	出租比例	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	年月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	**广告租赁收入（万元）**	**208.37**	**218.79**	**218.79**	**229.73**	**229.73**	**241.22**	**241.22**
	出租个数（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	租赁单价（万元/年）	23.15	24.31	24.31	25.53	25.53	26.80	26.80
	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
4	年经营收入合计（含增值税）（万元）	**2074.42**	**2178.14**	**2178.14**	**2287.05**	**2287.05**	**2401.40**	**2401.40**
	增值税销项税额（万元）	183.30	192.47	192.47	202.09	202.09	212.20	212.20
5	年经营收入合计（不含增值税）（万元）	**1891.12**	**1985.67**	**1985.67**	**2084.96**	**2084.96**	**2189.21**	**2189.21**

（续）

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	租赁收入（万元）	**2130.66**	**2130.66**	**2237.19**	**2237.19**	**2349.05**	**2349.05**	**37237.57**
1.1	厂房租赁收入（万元）	**1625.08**	**1625.08**	**1706.34**	**1706.34**	**1791.66**	**1791.66**	**28401.60**
	出租面积（平方米）	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31	59409.31	
	出租价格（元/（平方米·月）	25.33	25.33	26.59	26.59	27.92	27.92	
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	职工宿舍及倒班楼租赁收入（万元）	**410.50**	**410.50**	**431.02**	**431.02**	**452.57**	**452.57**	**7174.27**
	出租面积（平方米）	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16	13506.16
	出租价格（元/（平方米·月）	28.14	28.14	29.55	29.55	31.03	31.03	32.58
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	研发中心租赁收入（万元）	**95.08**	**95.08**	**99.83**	**99.83**	**104.82**	**104.82**	**1661.70**
	出租面积（平方米）	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63	2502.63
	出租价格（元/（平方米·月）	35.18	35.18	36.94	36.94	38.78	38.78	40.72
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	物业收入（万元）	**137.53**	**137.53**	**144.41**	**144.41**	**151.63**	**151.63**	**2403.66**
	出租面积（平方米）	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10	75418.10
	租赁单价（元/平方米/月）	1.69	1.69	1.77	1.77	1.86	1.86	1.95
	出租比例	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	年月份（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	广告租赁收入（万元）	**253.28**	**253.28**	**265.94**	**265.94**	**279.24**	**279.24**	**4426.54**
	出租个数（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	租赁单价（万元/年）	28.14	28.14	29.55	29.55	31.03	31.03	32.58

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	年经营收入合计（含增值税）（万元）	**2521.47**	**2521.47**	**2647.55**	**2647.55**	**2779.92**	**2779.92**	**44067.77**
	增值税销项税额（万元）	222.81	222.81	233.95	233.95	245.64	245.64	3893.99
5	年经营收入合计（不含增值税）（万元）	**2298.67**	**2298.67**	**2413.60**	**2413.60**	**2534.28**	**2534.28**	**40173.78**

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括人员工资及福利、外购燃料及动力费、修理费用、其他管理费用、折旧及摊销和财务费用。

1）人员工资及福利

本项目建成后拟招聘 20 名人员进行日常管理，参考黄石市人力资源和社会保障局出具的《关于黄石市 2020 年度人力资源市场工资指导价位的说明》，黄石市分位值位于 50%的薪酬为 46,080.00 元/年。本项目从谨慎严谨的角度出发，2026 年人均工资及福利标准暂按 50,000.00 元/年/人估算。2019 年全国物价上涨指数（CPI）2.90%，2020 年全国物价上涨指数（CPI）2.50%，2021 年全国物价上涨指数（CPI）0.9%，谨慎起见，每年人员工资及福利费暂按 3.00%增长。

黄石市分行业门类企业从业人员工资价位（2020）

单位：元

序号	行业门类	分位值				
		10%	25%	50%	75%	90%
1	黄石市	27440	34100	46080	57760	72000
2	采矿业	30000	44980	55600	62500	73605
3	制造业	31700	37805	51833	60000	80000
4	电力、热力、燃气及水生产和供应业	40901	49200	64800	106493	164738
5	建筑业	29100	36180	48510	58000	66000
6	批发和零售业	23716	27800	33600	43000	55600
7	交通运输、仓储和邮政业	26107	35113	42600	59640	73039
8	住宿和餐饮业	23168	26400	31200	39849	50415
9	金融业	31860	42916	76760	111650	154518
10	房地产业	26400	33620	45000	56918	66080
11	租赁和商务服务业	24000	30500	41376	55300	64416
12	科学研究和技术服务业	30000	37200	55000	62539	70762
13	水利环境和公共设施管理业	25200	30000	42000	55600	71614
14	居民服务、修理和其他服务业	21600	25320	30000	34550	45483
15	教育	21080	28613	38400	55200	58710
16	卫生和社会工作	26500	31816	43100	60000	83879
17	文化、体育和娱乐业	23503	30000	36470	50251	62250

2）外购及燃料动力费

本项目主要外购燃料及动力费主要为电费及水费。本项目完工后，预计运营期年用电量为 855.24 万度，年用水量 28.06 万吨，电费收费标准参考《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格

[2019]175 号），按工商业及其他用电单一制标准，即 0.6907 元/度计算。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千瓦/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5560							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8560							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注 1 上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.88分钱（除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2 上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3 上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类用电1.9分钱。
4 抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。

水费收费标准参考《黄石自来水公司有限公司水费缴费现行水价执行标准单价》（环资发〔2014〕27 号），运营期内按居民用水第一档到户价格，即 2.43 元/吨估算。

3）修理费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》第 13 页，修理费允许直接在成本中列支，是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点：

（4）修理费。修理费按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可以预提或摊销。

按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般可采用固定值，或根据项目特点采用间断性调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

出于客观和谨慎的考虑，本项目的修理费按固定资产原值的 0.5%进行估算。固定资产原值为 21,553.95 万元。

4）其他管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按 10%测算。

5）折旧摊销费

本项目固定资产折旧采用直线折旧法折旧，残值率按 5%，折旧年限 20 年。

6）税费

增值税包括进项税金和销项税金。增值税按一般纳税人计税，应纳税额=销项税额-进项税额。其中，物业和广告租赁收入税率为 9%，物业服务收入税率为 6%；水费进项税税率为 9%，电费和维修费进项税税率为 13%，其他管理费用进项税为 6%；建设成本进项税中工程费用按 9.00%的税率计算；工程建设其他费用和预备费用按 6.00%的税率计算。

附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的 7.00%、3.00%、2.00%。

房产税：按租赁收入（不含税）的 12.00%计算。

企业所得税：按我国现行有关法规，本项目收入应纳所得税，适用税率为 25.00。

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**原材料动力费用（万元）**	**527.11**	**560.06**	**593.00**	**593.00**	**593.00**	**593.00**	**593.00**
1.1	**用电费用（万元）**	**472.57**	**502.11**	**531.64**	**531.64**	**531.64**	**531.64**	**531.64**
	年用电负荷（万度)	855.24	855.24	855.24	855.24	855.24	855.24	855.24
	费用单价（元/度)	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	生产负荷率（%）	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2	**用水费用（万元）**	**54.54**	**57.95**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**61.36**
	水费单价（元/吨）	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
	年用水量（万吨）	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06
	生产负荷率（%）	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	**工资及福利费（万元）**	**100.00**	**103.00**	**106.00**	**109.20**	**112.60**	**116.00**	**119.40**
	职工人数（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	平均年薪（万元/年）	5.00	5.15	5.30	5.46	5.63	5.80	5.97
3	**维修费用（万元）**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**
4	**其他管理费用（万元）**	**73.49**	**77.08**	**80.68**	**81.00**	**81.34**	**81.68**	**82.02**
5	**经营成本合计（含税）（万元）**	**808.37**	**847.91**	**887.45**	**890.97**	**894.71**	**898.45**	**902.19**
	增值税进项税额（万元）	70.75	75.11	79.48	79.50	79.52	79.54	79.56
6	**经营成本合计（不含税）（万元）**	**737.62**	**772.80**	**807.97**	**811.47**	**815.19**	**818.91**	**822.63**

（续）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	**原材料动力费用（万元）**	**593.00**	**593.00**	**593.00**	**593.00**	**593.00**	**593.00**	**593.00**
1.1	**用电费用（万元）**	**531.64**	**531.64**	**531.64**	**531.64**	**531.64**	**531.64**	**531.64**
	年用电负荷（万度)	855.24	855.24	855.24	855.24	855.24	855.24	855.24
	费用单价（元/度)	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	生产负荷率（%）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.2	**用水费用（万元）**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**61.36**
	水费单价（元/吨）	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
	年用水量（万吨）	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06
	生产负荷率（%）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	**工资及福利费（万元）**	**123.00**	**126.60**	**130.40**	**134.40**	**138.40**	**142.60**	**146.80**
	职工人数（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	平均年薪（万元/年）	6.15	6.33	6.52	6.72	6.92	7.13	7.34
3	**维修费用（万元）**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**
4	**其他管理费用（万元）**	**82.38**	**82.74**	**83.12**	**83.52**	**83.92**	**84.34**	**84.76**
5	**经营成本合计（含税）（万元）**	**906.15**	**910.11**	**914.29**	**918.69**	**923.09**	**927.71**	**932.33**
	增值税进项税额（万元）	79.58	79.60	79.62	79.65	79.67	79.70	79.72
6	**经营成本合计（不含税）（万元）**	**826.57**	**830.51**	**834.66**	**839.04**	**843.42**	**848.01**	**852.61**

（续）

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	**原材料动力费用（万元）**	**593.00**	**593.00**	**593.00**	**593.00**	**593.00**	**593.00**	**11761.17**
1.1	**用电费用（万元）**	**531.64**	**531.64**	**531.64**	**531.64**	**531.64**	**531.64**	**10544.20**
	年用电负荷（万度)	855.24	855.24	855.24	855.24	855.24	855.24	
	费用单价（元/度)	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	
	生产负荷率（%）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
1.2	**用水费用（万元）**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**1216.97**
	水费单价（元/吨）	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	
	年用水量（万吨）	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06	
	生产负荷率（%）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
2	**工资及福利费（万元）**	**151.20**	**155.80**	**160.40**	**165.20**	**170.20**	**175.40**	**2686.60**
	职工人数（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	平均年薪（万元/年）	7.56	7.79	8.02	8.26	8.51	8.77	
3	**维修费用（万元）**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**107.77**	**2155.40**
4	**其他管理费用（万元）**	**85.20**	**85.66**	**86.12**	**86.60**	**87.10**	**87.62**	**1660.32**
5	**经营成本合计（含税）（万元）**	**937.17**	**942.23**	**947.29**	**952.57**	**958.07**	**963.79**	**18263.49**
	增值税进项税额（万元）	79.75	79.78	79.80	79.83	79.86	79.89	**1579.89**
6	**经营成本合计（不含税）（万元）**	**857.42**	**862.45**	**867.48**	**872.74**	**878.21**	**883.89**	**16683.59**

税费估算表

单位：万元

税费种类	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
建设期进项税	1953.88										
运营期进项税	70.75	75.11	79.48	79.50	79.52	79.54	79.56	79.58	79.60	79.62	79.65
运营期销项税	123.16	131.95	147.79	157.02	174.57	174.57	183.30	183.30	192.47	192.47	202.09
负数结转	-1901.48	-1844.64	-1776.33	-1698.80	-1603.74	-1508.70	-1404.95	-1301.23	-1188.36	-1075.51	-953.07
应缴增值税											
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税	141.33	151.42	169.59	180.19	200.33	200.33	210.35	210.35	220.87	220.87	231.91
合计	141.33	151.42	169.59	180.19	200.33	200.33	210.35	210.35	220.87	220.87	231.91

（续）

税费种类	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
建设期进项税										1953.88
运营期进项税	79.67	79.70	79.72	79.75	79.78	79.80	79.83	79.86	79.89	1579.89
运营期销项税	202.09	212.20	212.20	222.81	222.81	233.95	233.95	245.64	245.64	3893.99
负数结转	-830.64	-698.14	-565.67	-422.61	-279.58	-125.43	28.68	194.46	165.75	
应缴增值税								194.46	161.64	356.10
附加税								23.34	19.40	42.73
房产税	231.91	243.50	243.50	255.68	255.68	268.46	268.46	281.89	281.89	4867.35
合计	231.91	243.50	243.50	255.68	255.68	268.46	268.46	499.69	462.92	4867.35

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	一、主营业务收入	1270.59	1361.35	1524.71	1620.01	1801.06	1801.06	1891.12
2	主营业务收入	1270.59	1361.35	1524.71	1620.01	1801.06	1801.06	1891.12
3	减：主营业务支出	737.62	772.80	807.97	811.47	815.19	818.91	822.63
4	经营成本与费用	737.62	772.80	807.97	811.47	815.19	818.91	822.63
5	减：税金及附加	129.66	143.09	157.23	172.06	187.65	193.30	199.13
6	二、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	403.32	445.46	559.51	636.47	798.22	788.85	869.36
7	减：折旧及摊销	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81
8	三、息税前利润	-620.49	-578.35	-464.30	-387.34	-225.59	-234.96	-154.45
9	减：利息支出	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
10	四、税前利润	-980.49	-938.35	-824.30	-747.34	-585.59	-594.96	-514.45
11	五、以前年度可弥补亏损额		-980.49	-1918.84	-2743.14	-3490.48	-4076.07	-4671.02
12	六、本年利润弥补亏损额							
13	七、应税利润							
14	减：企业所得税							
15	八、净利润	-980.49	-938.35	-824.30	-747.34	-585.59	-594.96	-514.45

（续）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	一、主营业务收入	1891.12	1985.67	1985.67	2084.96	2084.96	2189.21	2189.21
2	主营业务收入	1891.12	1985.67	1985.67	2084.96	2084.96	2189.21	2189.21
3	减：主营业务支出	826.57	830.51	834.66	839.04	843.42	848.01	852.61
4	经营成本与费用	826.57	830.51	834.66	839.04	843.42	848.01	852.61
5	减：税金及附加	205.15	211.27	217.58	224.07	231.91	243.50	243.50
6	二、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	859.40	943.90	933.43	1021.85	1009.63	1097.69	1093.09
7	减：折旧及摊销	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81
8	三、息税前利润	-164.41	-79.91	-90.38	-1.96	-14.18	73.88	69.28
9	减：利息支出	360.00	360.00	360.00	342.00	306.00	270.00	234.00
10	四、税前利润	-524.41	-439.91	-450.38	-343.96	-320.18	-196.12	-164.72
11	五、以前年度可弥补亏损额	-5185.48	-5709.89	-6149.80	-6600.18	-6944.14	-7264.32	-7460.44
12	六、本年利润弥补亏损额							51.04
13	七、应税利润							
14	减：企业所得税							
15	八、净利润	-524.41	-439.91	-450.38	-343.96	-320.18	-196.12	-164.72

（续）

序号	项目名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	一、主营业务收入	2298.67	2298.67	2413.60	2413.60	2534.28	2534.28	40173.78
2	主营业务收入	2298.67	2298.67	2413.60	2413.60	2534.28	2534.28	40173.78
3	减：主营业务支出	857.42	862.45	867.48	872.74	878.21	883.89	16683.59
4	经营成本与费用	857.42	862.45	867.48	872.74	878.21	883.89	16683.59
5	减：税金及附加	255.68	255.68	268.46	268.46	499.69	462.92	4867.35
6	二、息税折旧及摊销前利润（EBITDA）	1185.57	1180.53	1277.65	1272.40	1156.39	1187.46	18622.84
7	减：折旧及摊销	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81	1023.81	20476.20
8	三、息税前利润	161.76	156.72	253.84	248.59	132.58	163.65	-1853.36
9	减：利息支出	198.00	162.00	126.00	90.00	54.00	18.00	5400.00
10	四、税前利润	-36.24	-5.28	127.84	158.59	78.58	145.65	-7253.36
11	五、以前年度可弥补亏损额	-7496.69	-7501.96	-7374.12	-7215.53	-7136.96	-6991.31	-14244.67
12	六、本年利润弥补亏损额			-7374.12	-7215.53	-7136.96	-6991.31	
13	七、应税利润							
14	减：企业所得税							
15	八、净利润	-36.24	-5.28	127.84	158.59	78.58	145.65	-7253.36

2.债券还本付息情况

本项目计划2025年发行专项债券12000.00万元，期限为20年，每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。测算利率参考2025年2月8日中国债券信息网公布的中债地方政府债收益率曲线中相同待偿期（20年期）记账式地方政府债即期收益率2.07%，基于谨慎性原则，按3%作为本项目发行债券的测算利率。另外，按1‰费率计算债券发行费用。

债券还本付息表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初债券余额		-	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**
专项债券发行	12000.00	12000.00	-								
当期应计利息	5,580.00	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
本期还款	17580.00	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
其中：还本	12000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	5,580.00	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
期末债券余额		**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**	**12000.00**

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初债券余额	**12000.00**	**12000.00**	**10,800.00**	**9,600.00**	**8,400.00**	**7,200.00**	**6,000.00**	**4,800.00**	**3,600.00**	**2,400.00**	**1,200.00**
专项债券发行											
当期应计利息	360.00	342.00	306.00	270.00	234.00	198.00	162.00	126.00	90.00	54.00	18.00
本期还款	360.00	1,542.00	1,506.00	1,470.00	1,434.00	1,398.00	1,362.00	1,326.00	1,290.00	1,254.00	1,218.00
其中：还本	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
付息	360.00	342.00	306.00	270.00	234.00	198.00	162.00	126.00	90.00	54.00	18.00
期末债券余额	**12000.00**	**10,800.00**	**9,600.00**	**8,400.00**	**7,200.00**	**6,000.00**	**4,800.00**	**3,600.00**	**2,400.00**	**1,200.00**	-

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为44067.77万元，扣除运营成本后，项目收益为20936.93万元。本项目本金和利息合计为17580.00万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余8404.28万元，本息资金覆盖倍数为1.19。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年份/项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、现金流入													
资本金流入	4465.44	6727.93											
债券资金流入		12000.00											
运营期现金流入			1393.75	1493.30	1672.50	1777.03	1975.64	1975.64	2074.42	2074.42	2178.14	2178.14	2287.05
现金流入总额	**4465.44**	**18727.93**	**1393.75**	**1493.30**	**1672.50**	**1777.03**	**1975.64**	**1975.64**	**2074.42**	**2074.42**	**2178.14**	**2178.14**	**2287.05**
二、现金流出													
建设期现金流出	4465.44	18727.93											
运营期现金流出	-	-	808.37	847.91	887.45	890.97	894.71	898.45	902.19	906.15	910.11	914.29	918.69
债券发行费用	-	12.00	-										
支付债券利息	-	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	342.00
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1200.00
现金流出总额	**4465.44**	**18919.93**	**1168.37**	**1207.91**	**1247.45**	**1250.97**	**1254.71**	**1258.45**	**1262.19**	**1266.15**	**1270.11**	**1274.29**	**2460.69**
三、当年项目现金净流入	-	-	**225.38**	**285.39**	**425.05**	**526.06**	**720.93**	**717.19**	**812.23**	**808.27**	**908.04**	**903.86**	**-173.64**
四、期末项目累计现金结存额	-	-	**225.38**	**510.77**	**935.82**	**1461.88**	**2182.82**	**2900.01**	**3712.24**	**4520.52**	**5428.55**	**6332.41**	**6158.77**

（续）

年份/项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、现金流入										
资本金流入										11412.34
债券资金流入										12000.00
运营期现金流入	2287.05	2401.40	2401.40	2521.47	2521.47	2647.55	2647.55	2779.92	2779.92	44067.77
现金流入总额	**2287.05**	**2401.40**	**2401.40**	**2521.47**	**2521.47**	**2647.55**	**2647.55**	**2779.92**	**2779.92**	**67261.14**
二、现金流出										-
建设期现金流出										23193.37
运营期现金流出	923.09	927.71	932.33	937.17	942.23	947.29	952.57	958.07	963.79	18263.49
债券发行费用										12.00
支付债券利息	306.00	270.00	234.00	198.00	162.00	126.00	90.00	54.00	18.00	5580.00
偿还债券本金	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	12000.00
现金流出总额	**2429.09**	**2397.71**	**2366.33**	**2335.17**	**2304.23**	**2273.29**	**2242.57**	**2212.07**	**2181.79**	**59048.86**
三、当年项目现金净流入	-142.04	3.69	35.07	186.30	217.24	374.26	404.98	567.86	598.14	8404.28
四、期末项目累计现金结存额	6016.73	6020.43	6055.50	6241.81	6459.05	6833.31	7238.29	7806.14	8404.28	

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
项目净收益变动敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.61	1.70	1.74	1.95	2.05
本息资金覆盖倍数	1.08	1.16	1.19	1.30	1.37
债券利率变动敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.75	1.80	1.74	1.70	1.68
本息资金覆盖倍数	1.28	1.22	1.19	1.10	1.15

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

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

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

登记机关

2025 年 6 月 23 日

见此红印有效
再次复印无效

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

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0010641

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：肖星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九　月　二十　日

中华人民共和国财政部制

黄石经济技术开发区铁山工业园区污水处理厂扩容项目

收入与融资资金平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0092 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

黄石经济技术开发区铁山工业园区污水处理厂扩容项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

目　　录　　页　次

一、　基本假设　2

二、　资金平衡测算说明　2

三、　项目资金平衡测算　3

（一）基本情况　3

（二）项目概况　3

（三）收益预测　5

（四）风险分析　25

四、　结论　25

黄石经济技术开发区铁山工业园区污水处理厂扩容项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0092号

黄石市财政局：

我们接受黄石市铁山投资发展有限公司的委托，对黄石经济技术开发区铁山工业园区污水处理厂扩容项目进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：黄石经济技术开发区铁山工业园区污水处理厂扩容项目。项目还款来源为污水处理收入。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为黄石经济技术开发区铁山工业园区污水处理厂扩容项目各项收入测算准确、合理，各项成本测算较完整、准确、合理，本项目已充分考虑建设及运营期发生的各项成本，预期收益可以实现。在本次发行债券的存续期内，预期的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

黄石经济技术开发区铁山工业园区污水处理厂扩容项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

一、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

（一） 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二） 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三） 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四） 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五） 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为污水处理收入；

（六） 预测期内出现的年度其他资金缺口由同级财政提供补贴或政府基金预算收入统筹安排解决；

（七） 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、资金平衡测算说明

（一） 收入来源

污水处理收入。

（二） 债券年利率

本项目债券发行测算利率暂按 2.25%进行测算。

（三） 收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

三、项目资金平衡测算

（一）基本情况

项目名称：黄石经济技术开发区铁山工业园区污水处理厂扩容项目（以下简称“本项目”）

项目建设单位：黄石市铁山投资发展有限公司

建设单位宗旨及业务范围：经营范围包括一般项目：园区管理服务,集贸市场管理服务,市政设施管理,以自有资金从事投资活动,非金属矿及制品销售,游览景区管理,城市公园管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）黄石市铁山投资发展有限公司对外投资 12 家公司。

本项目主要建设内容为：1.对铁山工业园区污水处理厂扩容升级，设计处理规模为 10000m³/d，增设污水提升泵站 2 座、建设事故调节池 1 个、机械絮凝及滤布滤池 1 个、污泥池 1 个、综合设备间 1 间、接触消毒池及计量槽 1 套、粗格栅及进水泵站、出水在线检测间 500 ㎡；

2.配备 MFBR 一体化设备 10 套、电气自控设备 1 套、室外工程及给排水，电力设施及生产辅助设施等；

3.新建污水管道长约 18000m，其中 DN300mm 的管道约 1500 米，DN400mm 约 10500 米，DN500mm 约 1000 米、DN110mm 压力管道约 5000 米。

（二）项目概况

经测算，本项目工程费用 4950.00 万元，工程建设其他费用 555.91 万元，预备费 165.18 万元，合计静态投资 5671.09 万元，建设期利息 145.95 万元（含债券发行兑付费用 4.20 万元），动态投资 5817.04 万元。

资金使用计划

单位：人民币万元

序号	资金来源	合计	建设期		
			2025	2026	2027
			1	2	3
1	资本金	1617.04	283.55	1002.68	330.80
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	建设单位自筹	1617.04	283.55	1002.68	330.80

序号	资金来源	合计	建设期		
			2025	2026	2027
			1	2	3
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	4200.00	4200.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金	4200.00	4200.00	0.00	0.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	5817.04	4483.55	1002.68	330.80

根据现有项目需求调整发债需求后，本项目专项债(本期)还本付息情况表如下：

申请 2025 年专项债(本期)还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2025	0.00	4200.00	0.00	0.00	4200.00	2.25%
2026	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2027	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2028	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2029	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2030	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2031	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2032	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2033	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2034	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2035	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2036	4200.00	0.00	94.50	420.00	3780.00	2.25%
2037	3780.00	0.00	85.05	420.00	3360.00	2.25%
2038	3360.00	0.00	75.60	420.00	2940.00	2.25%
2039	2940.00	0.00	66.15	420.00	2520.00	2.25%
2040	2520.00	0.00	56.70	420.00	2100.00	2.25%
2041	2100.00	0.00	47.25	420.00	1680.00	2.25%
2042	1680.00	0.00	37.80	420.00	1260.00	2.25%
2043	1260.00	0.00	28.35	420.00	840.00	2.25%
2044	840.00	0.00	18.90	420.00	420.00	2.25%
2045	420.00	0.00	9.45	420.00	0.00	2.25%
合计		4200.00	1464.75	4200.00		

（三） 收益预测

1、收支来源及计算过程

（1）运营规模

根据本项目设计处理规模为 10000m³/d，因此正常经营年污水处理量为 365 万吨，运营期第一年负荷率 60%，考虑首年正式运营为 2026 年 6-12 月共计 7 个月，故按照 30%计入全年负荷率；第二年按照 70%、第三年 80%、第四年 85%、第五年及以后年份按照 90%。

（2）运营单价

根据《湖北下陆长乐山工业园区管理委员会黄石长乐山工业污水处理厂委托运营服务项目中标（成交）结果公告》，处理污水单价按 4.51 元/吨计算。

湖北下陆长乐山工业园区管理委员会黄石长乐山工业污水处理厂委托运营服务项目中标（成交）结果公告

发布日期：2025-01-14 15:19　发布单位：北京典方建设工程咨询有限公司　项目监管地：下陆区　阅读次数：

一、项目编号

DF202412010

二、采购计划备案号

420204-2024-00472

三、项目名称

黄石长乐山工业污水处理厂委托运营服务项目

四、中标（成交）信息

供应商名称：湖北中碧环保科技有限责任公司

供应商地址：孝感市孝南区东山头工业园

中标（成交）金额：658.460000(万元)

综合评分法：88.60（分）

服务类
名称：黄石长乐山工业污水处理厂委托运营服务项目 服务范围：具体详见招标文件第三章采购需求 服务要求：具体详见招标文件第三章采购需求 服务时间：合同履行期限：一年。 服务标准：具体详见招标文件第三章采购需求

五、评审小组成员

吴琪,柯有梅,詹波,徐源,李锦伦

六、评审信息

1、评审时间：2025-01-14

2、评审地点：黄石市民之家四楼黄石市公共资源交易中心非招标区评标室(具体见中心电子屏场地安排)

七、代理服务收费标准及金额：

1、代理服务收费标准：参照《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980 号文和发改价格[2011]534号文收取，本项目招标代理服务费 50300元。

2、收费金额：5.0300(万元)

八、公告期限

自本公告发布之日起1个工作日。

九、其他补充事宜

注：因本公告为系统固定模板框架及字数限制，投标报价：6584600元，按处理水量4000吨/天时的处理污水单价4.51元/吨计算，折算总价金额为6584600元。据实结算。 各有关当事人对成交结果有异议的，可在成交公告期限届满之日起7个工作日内，向采购人或采购代理机构提出质疑。质疑时请提交书面质疑函一份（法人代表签字、加盖单位公章），并附相关证据材料。

（来源：http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/zbgg/202501/t20250114_24062949.htm）

根据关于《湖北江陵经济开发区工业污水处理费征收使用管理暂行办法》的解读，污水处理厂正常纳管标准范围基准价执行“污水处理费基准价：3.17 元/

吨”的标准。

二、《暂行办法》的主要内容

《暂行办法（试行）》分总则、污水纳管标准和要求、污水排放量和浓度的确定、污水处理费的征收与使用、管理与保障、附则共6章26条。

一是明确了工业污水处理费征收范围。污水处理费是指污水处理费征收机构按照“污染者付费”原则，向其服务区范围内的所有排放污水的生产企业和其他排放污水的单位收取污水处理费。具体征收对象为湖北江陵经济开发区（沿江产业园区、新能源新材料产业园区）内企业工业污（废）水以及其他排放污水单位，城东工业园不在范围内。二是明确了污水处理费的征收与使用。污水处理费征收标准按照覆盖污水处理设施投资、运营及合理盈利的原则制定。污水处理厂正常纳管标准范围基准价执行江陵县发展和改革局《荆州东江环保科技有限公司污水处理成本监审报告》（江发改价成监〔2023〕5号）“污水处理费基准价：3.17元/m3”的标准。由县发改局会同县住房和城乡建设局、县财政局报县人民政府批准后执行。推行浓度递增差别化收费标准，工业污水处理费按月计征，由污水处理行业主管部门委托县城发集团代为征收。在符合特许经营协议、保障合理盈利补偿成本的前提下，污水处理厂的处理费用总额与园区自排污者收取的污水处理服务费用间的差额，由县财政承担，列入年度财政预算支出。三是明确了工作职责。县住房和城乡建设局作为业务主管部门，市生态环境局江陵县分局应加强对排污企业的监督和管理，县发改局应加强对污水集中处理设施运行、维护成本的调查分析，为科学合理制定污水处理费标准提供依据；县财政局、县审计局应加强对污水处理费征收使用情况的监督，其他相关部门要各司其职，主动协调配合。

（来源：http://zwgk.jiangling.gov.cn/7589/112220233/t115220233124/447764.shtml）

参考湖北省范围内同类项目的市场收费价格，基于谨慎性原则，暂定本项目污水处理收入市场单价为 1.8 元/吨。

（3）运营收入

本项目收入包括污水处理收入。经计算，项目运营期内年均运营收入 557.56 万元。项目运营期内总运营收入 10314.90 万元，其中污水处理收入 10314.90 万元。

项目运营收入预测如下所示：

收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025	2026	2027	2028	2029	2030
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入		10314.90	0.00	0.00	197.10	459.90	525.60	558.45
1	污水处理收入	万元	10314.90	0.00	0.00	197.10	459.90	525.60	558.45
	设计量	万吨		0.00	0.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	污水处理收入率			0%	0%	30%	70%	80%	85%
	单价(不含税价)	元		18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
	增值税-销项税	6%	618.89	0.00	0.00	11.83	27.59	31.54	33.51

续表

序号	项目	计算期							
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
		7	8	9	10	11	12	13	14
一	项目总收入	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30
1	污水处理收入	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30
	设计量	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	污水处理收入率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	单价(不含税价)	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
	增值税-销项税	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48

续表

序号	项目	计算期						
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		15	16	17	18	19	20	21
一	项目总收入	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	295.65
1	污水处理收入	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	295.65
	设计量	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	污水处理收入率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	45%
	单价(不含税价)	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
	增值税-销项税	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	17.74

2、成本预测

项目总成本包括耗材及燃料动力成本、职工薪酬、修理费、折旧摊销费、其他营业费用、其他管理费用、其他相关费用。项目债券存续期内，合计总成本8907.10万元，经营成本3238.11万元。

（1）耗材及燃料动力成本

项目正常经营年净水耗材成本占污水处理收入收入的比例为10%，年电耗量为18.25万度，单价按照0.69元/度；年水耗量为0.365万吨，单价按照3.7元/吨。

国家电网 STATE GRID 国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年7月1日-2025年7月31日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.7190	0.4026	0.0224	0.2103	0.0452	0.0385	1.1440	0.9273	0.7190	0.4853	-	
		1-10（20）千伏	0.6990			0.1903			1.1240	0.9073	0.6990	0.4653		
		35千伏	0.6790			0.1703			1.1040	0.8873	0.6790	0.4453		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6350			0.1263			1.0600	0.8433	0.6350	0.4013	42	26.3
		35千伏	0.6152			0.1065			1.0402	0.8235	0.6152	0.3815		
		110千伏	0.5971			0.0884			1.0221	0.8054	0.5971	0.3634	39	24.4
		220千伏及以上	0.5781			0.0694			1.0031	0.7864	0.5781	0.3444		

注：1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中包含农网还贷资金0.02元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金0.0062元/千瓦时，可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发展改革委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77号）文等规定形成，时段划分：尖峰时段：7月、8月20:00-22:00，其他月份18:00-20:00（共2小时）；高峰时段：7月、8月16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份16:00-18:00、20:00-24:00（共6小时）；平时段：8:00-12:00、14:00-16:00（共8小时）；低谷时段：0:00-8:00、12:00-14:00（共8小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行，其他标准及规则同常规用户。

（信息来源：国网湖北省电力有限公司2025年7月代理购电工商业用户电价表）

关于遵照执行黄石城区供水价格的公告

2021-09-01 10:36

各位自来水用户：

经国区经发局批准我公司《关于同意遵照执行黄石城区供水价格的批复》，同意实施阶梯供水价格，自2021年6月1日起抄见水量执行，具体标准详见下表：

现行水价及分类

单位：元/立方米

用水类别			自来水价格	代收污水费	代收垃圾处理费	到户价格
居民用水	第一级	户月用水量（户籍人口4人及以下）25立方米以内的水量	1.48	0.95	按物价局[2011]12号文件收取，其中居民户6.00元/月	2.45
	第二级	户月用水量25立方米至33立方米的水量	2.22	0.95		3.17
	第三级	户用水量超过33立方米的水量	2.96	0.95		3.91
非居民用水			2.3	1.4		3.7
特种行业用水			8	1.4		9.4

（来源：《关于同意遵照执行黄石城区供水价格的批复》2021-09-01）

经计算，项目债券存续期内，合计总购耗材、燃料和动力费1285.06万元。

（2）工资及福利费

本项目劳动定员15人，其中管理人员15人，平均年工资及福利费50000元/人·年。考虑到物价上涨因素，按每3年5%递增。经计算，项目债券存续期内合计工资及福利费为1639.09万元。

湖北省分区域最低工资标准

最低工资标准	适用范围
2210元/月 22元/小时	武汉市区、襄城区、樊城区、西陵区、伍家岗区。
1950元/月 19.5元/小时	大冶市、黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区、茅箭区、张湾区、枣阳市、老河口市、襄州区、宜都市、枝江市、夷陵区、点军区、猇亭区、荆州区、沙市区、东宝区、掇刀区、汉川市、应城市。
1800元/月 18元/小时	阳新县、丹江口市、郧西县、竹山县、竹溪县、房县、郧阳区、宜城市、南漳县、保康县、谷城县、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市、沙洋县、京山市、钟祥市、鄂城区、华容区、梁子湖区、孝南区、云梦县、安陆市、大悟县、孝昌县、黄州区、团风县、红安县、麻城市、罗田县、英山县、浠水县、蕲春县、武穴市、黄梅县、咸安区、嘉鱼县、赤壁市、通城县、崇阳县、通山县、随县、广水市、曾都区、恩施市、利川市、建始县、巴东县、宣恩县、咸丰县、来凤县、鹤峰县、仙桃市、天门市、潜江市、神农架林区。

（来源：《省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》鄂政办发

〔2024〕2 号）

（3）修理费：修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，年修理费按工程费用的 0.05%计提，经计算，债券存续期内，修理费用合计为 46.90 万元。

4)固定资产修理费的估算。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

（来源：建设项目经济评价方法与参数(第三版)P96）

（4）其他费用：其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。其他营业费用按运营收入的 1%计提，其他管理费按职工薪酬的 10%计提。经计算，本项目债券存续期内，其他费用合计为 267.06 万元。

6)其他费用估算。其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。产品出口退税和减免税项目按规定不能抵扣的进项税额也可包括在内。

①其他制造费用。按照《企业会计制度》，制造费用指企业为生产产品和提供劳务而发生的各项间接费用，包括生产单位管理人员工资和福利费、折旧费、修理费（生产单位和管理用房屋、建筑物、设备）、办公费、水电费、机物料消耗、劳动保护费，季节性和修理期间的停工损失等。但不包括企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的管理费用。

项目评价中的制造费用系指项目包含的各分厂或车间的总制造费用，为了简化计算常将制造费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、修理费和其他制造费用几部分。

其他制造费用是指由制造费用中扣除生产单位管理人员工资及福利费、折旧费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法有：按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的百分数估算；按人员定额估算。具体估算方法可从行业规定。

②其他管理费用。管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。

项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。

若管理费用中的技术转让费、研究与开发费与土地使用税等数额较大，应单独核算后并入其他管理费用，或单独列项。

· 97 ·

（来源：建设项目经济评价方法与参数(第三版)P97）

③其他营业费用。营业费用是指企业在销售商品过程中发生的各项费用以及专设销售机构的各项经费，包括应由企业负担的运输费、装卸费、包装费、保险费、广告费、展览费以及专设销售机构人员工资及福利费、类似工资性质的费用、业务费等经营费用。

为了简化计算，项目评价中将营业费用归为销售人员工资及福利费、折旧费、修理费和其他营业费用几部分。其他营业费用是指由营业费用中扣除工资及福利费、折旧费、修理费后的其余部分。

项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。

（来源：建设项目经济评价方法与参数(第三版)P98）

（5）项目设施折旧

项目每年需计提折旧摊销费。

固定资产在使用过程中会受到磨损，其价值损失通常是通过提取折旧的方式得以补偿。财务分析中，按生产要素法估算总成本费用时，固定资产折旧可直接列支于总成本费用。本项目固定资产折旧采用年限平均法。

年折旧额=固定资产原值×（1—残值率）÷折旧年限

项目建筑类固定资产原值 1705.67 万元，残值率 10%，按 30 年折旧，年折旧额 51.17 万元。项目设备类固定资产原值 2879.26 万元，残值率 5%，按 10 年折旧，年折旧额 273.53 万元。项目其他固定资产原值 689.62 万元，残值率 0%，

按 10 年折旧，年折旧额 68.96 万元。

综上，项目债券存续期内合计总成本 8907.10 万元，经营成本 3238.11 万元。

项目总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
			1	2	3	4	5	6	7
一	运营成本	3238.11	0.00	0.00	66.43	153.78	161.00	164.62	172.56
1	耗材动力费	1285.06	0.00	0.00	26.75	60.08	66.65	69.93	73.22
1.1	净水耗材	1031.49	0.00	0.00	19.71	45.99	52.56	55.85	59.13
1.2	电	229.26	0.00	0.00	6.37	12.74	12.74	12.74	12.74
1.3	水	24.31	0.00	0.00	0.68	1.35	1.35	1.35	1.35
2	工资及福利费	1639.09	0.00	0.00	32.14	78.75	78.75	78.75	82.69
3	修理费	46.90	0.00	0.00	2.35	2.48	2.48	2.48	2.48
4	其他费用	267.06	0.00	0.00	5.19	12.47	13.13	13.46	14.18
	其中：其他营业费用	103.15	0.00	0.00	1.97	4.60	5.26	5.58	5.91
	其他管理费用	163.91	0.00	0.00	3.21	7.88	7.88	7.88	8.27
	其他相关费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	4345.99	0.00	0.00	0.00	393.66	393.66	393.66	393.66
	折旧费	4345.99	0.00	0.00	0.00	393.66	393.66	393.66	393.66
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	1323.00	0.00	0.00	47.25	94.50	94.50	94.50	94.50
四	总成本费用	8907.10	0.00	0.00	113.68	641.94	649.17	652.78	660.72

续表

序号	项目	计算期						
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
		8	9	10	11	12	13	14
一	运营成本	172.56	172.56	177.11	177.11	177.11	181.88	181.88
1	耗材动力费	73.22	73.22	73.22	73.22	73.22	73.22	73.22
1.1	净水耗材	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13
1.2	电	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74
1.3	水	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
2	工资及福利费	82.69	82.69	86.82	86.82	86.82	91.16	91.16
3	修理费	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48
4	其他费用	14.18	14.18	14.60	14.60	14.60	15.03	15.03
	其中：其他营业费用	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91
	其他管理费用	8.27	8.27	8.68	8.68	8.68	9.12	9.12
	其他相关费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	393.66	393.66	393.66	393.66	393.66	393.66	51.17
	折旧费	393.66	393.66	393.66	393.66	393.66	393.66	51.17
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	85.05	75.60
四	总成本费用	660.72	660.72	665.27	665.27	665.27	660.60	308.65

续表

序号	项目	计算期						
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		15	16	17	18	19	20	21
一	运营成本	181.88	186.90	186.90	186.90	192.16	192.16	152.60
1	耗材动力费	73.22	73.22	73.22	73.22	73.22	73.22	36.61
1.1	净水耗材	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	59.13	29.57
1.2	电	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	6.37
1.3	水	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	0.68
2	工资及福利费	91.16	95.72	95.72	95.72	100.51	100.51	100.51
3	修理费	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48	2.48
4	其他费用	15.03	15.49	15.49	15.49	15.96	15.96	13.01
	其中：其他营业费用	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	2.96
	其他管理费用	9.12	9.57	9.57	9.57	10.05	10.05	10.05
	其他相关费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	51.17	51.17	51.17	51.17	51.17	51.17	51.17
	折旧费	51.17	51.17	51.17	51.17	51.17	51.17	51.17
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	66.15	56.70	47.25	37.80	28.35	18.90	9.45
四	总成本费用	299.20	294.77	285.32	275.87	271.68	262.23	213.22

3、项目税费预测

项目税收包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及有关税法规定，项目需缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加。污水处理收入增值税税率 6%。所得税税率 25%。城市维护建设税和教育费附加：本项目采用的城市维护建设税税率为 7%；教育费附加费率为 3%；地方教育附加费率为 2%。增值税-进项税税费包括用水增值税税费 13%，用电增值税税费 9%。

根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号），增值税纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额（以下简称固定资产进项税额），可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号，以下简称条例）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第 50 号，以下简称细则）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（以下简称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

由项目投资估算表可知，建筑工程费 1500 万元，增值税率 9%；设备购置费 3150 万元，增值税率 13%；安装工程费 300 万元，增值税率 9%；与项目建设相关的其他费 555.91 万元，增值税率 6%。经计算，建筑工程费进项税 123.85 万元，设备购置费进项税 362.39 万元，安装工程费进项税 24.77 万元，与项目建设相关的其他费进项税 31.47 万元，合计项目固定资产可抵扣进项税 542.48 万元。

经计算，本项目计算期内增值税－销项税 618.89 万元，增值税－进项税 93.88 万元，可抵扣固定资产进项税额 542.48 万元，则实缴增值税 0.00 万元。城建税及教育费附加 0.00 万元。

税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
			1	2	3	4	5	6	7
小计	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	实缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税-销项税	618.89	0.00	0.00	11.83	27.59	31.54	33.51	35.48
1.2	增值税-进项税	93.88	0.00	0.00	2.07	4.54	4.93	5.13	5.33
1.3	固定资产进项税抵扣	525.01	0.00	0.00	9.75	23.06	26.61	28.38	30.15
2	城建税及教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	城镇土地使用税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

序号	项目	计算期						
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
		8	9	10	11	12	13	14
小计	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	实缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税-销项税	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48
1.2	增值税-进项税	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33
1.3	固定资产进项税抵扣	30.15	30.15	30.15	30.15	30.15	30.15	30.15
2	城建税及教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	城镇土地使用税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

序号	项目	计算期						
		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		15	16	17	18	19	20	21
小计	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	实缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税-销项税	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	17.74
1.2	增值税-进项税	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33	2.66
1.3	固定资产进项税抵扣	30.15	30.15	30.15	30.15	30.15	30.15	15.08
2	城建税及教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	城镇土地使用税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4、债券还本付息情况

本项目拟发行地方政府专项债券4200万元，其中2025年计划发行4200万元，发行期限20年，根据2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮10%计算，发行利率为2.25%，还本方式为第11-20年每年还本10%。

日期	标准期限(年)			
	5年	15年	20年	30年
2025/08/01	1.5686	1.8417	1.963	1.949
2025/08/04	1.5768	1.8439	1.965	1.95
2025/08/05	1.5719	1.839	1.9575	1.9585
2025/08/06	1.562	1.8412	1.968	1.958
2025/08/07	1.5471	1.8344	1.965	1.951
2025/08/08	1.5454	1.8358	1.968	1.96
2025/08/11	1.5629	1.8699	2.005	1.995
2025/08/12	1.5683	1.8858	2.03	2.017
2025/08/13	1.5637	1.8883	2.036	2.02
2025/08/14	1.5638	1.9005	2.0525	2.0275
2025/08/15	1.5948	1.913	2.065	2.0475
2025/08/18	1.6398	1.9659	2.13	2.1145
2025/08/19	1.6246	1.9522	2.1175	2.0975
2025/08/20	1.6399	1.9642	2.132	2.105
2025/08/21	1.6295	1.9431	2.105	2.075
2025/08/22	1.6324	1.9544	2.1125	2.0775
2025/08/25	1.6227	1.9319	2.085	2.05
2025/08/26	1.6215	1.9172	2.06	2.035
2025/08/27	1.6259	1.9262	2.07	2.07
2025/08/28	1.6442	1.9658	2.1004	2.1108
2025/08/29	1.6322	1.9577	2.0941	2.1375
平均值	1.57	1.90	2.05	2.03

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2025	0.00	4200.00	0.00	0.00	4200.00	2.25%
2026	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2027	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2028	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2029	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2030	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2031	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2032	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2033	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2034	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额	票面利率
2035	4200.00	0.00	94.50	0.00	4200.00	2.25%
2036	4200.00	0.00	94.50	420.00	3780.00	2.25%
2037	3780.00	0.00	85.05	420.00	3360.00	2.25%
2038	3360.00	0.00	75.60	420.00	2940.00	2.25%
2039	2940.00	0.00	66.15	420.00	2520.00	2.25%
2040	2520.00	0.00	56.70	420.00	2100.00	2.25%
2041	2100.00	0.00	47.25	420.00	1680.00	2.25%
2042	1680.00	0.00	37.80	420.00	1260.00	2.25%
2043	1260.00	0.00	28.35	420.00	840.00	2.25%
2044	840.00	0.00	18.90	420.00	420.00	2.25%
2045	420.00	0.00	9.45	420.00	0.00	2.25%
合计		4200.00	1464.75	4200.00		

5、项目债券存续期现金流模拟测算情况

经初步测算，项目债券偿还后，期末累计现金结余 1067.14 万元。

现金流模拟测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	现金流入	16131.94	4483.55	1002.68	527.90	459.90	525.60	558.45	591.30	591.30	591.30	591.30
1.1	资本金	1617.04	283.55	1002.68	330.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	4200.00	4200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营收入	10314.90	0.00	0.00	197.10	459.90	525.60	558.45	591.30	591.30	591.30	591.30
1.4	回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	流动资金回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	15064.80	4483.55	1002.68	465.34	248.28	255.50	259.12	267.06	267.06	267.06	271.61
2.1	建设投资（不含利息及发行费用）	5671.09	4479.35	908.18	283.55		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本	3238.11	0.00	0.00	66.43	153.78	161.00	164.62	172.56	172.56	172.56	177.11
2.3	税金及附加	486.65	0.00	0.00	20.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	利息	1464.75	0.00	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
2.5	发行费用	4.20	4.20									
2.6	债券本金	4200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	净现金流量	1067.14	0.00	0.00	62.56	211.62	270.10	299.33	324.24	324.24	324.24	319.69
4	累计净现金流量		0.00	0.00	62.56	274.19	544.28	843.62	1167.86	1492.09	1816.33	2136.02

续表

序号	项目	计算期										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	现金流入	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	295.65
1.1	资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营收入	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	591.30	295.65
1.4	回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	流动资金回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	271.61	691.61	686.93	677.48	721.56	737.73	730.64	723.56	720.42	713.33	602.66
2.1	建设投资（不含利息及发行费用）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本	177.11	177.11	181.88	181.88	181.88	186.90	186.90	186.90	192.16	192.16	152.60
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	53.53	74.13	76.50	78.86	79.90	82.27	20.61
2.4	利息	94.50	94.50	85.05	75.60	66.15	56.70	47.25	37.80	28.35	18.90	9.45
2.5	发行费用											
2.6	债券本金	0.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
3	净现金流量	319.69	-100.31	-95.63	-86.18	-130.26	-146.43	-139.34	-132.26	-129.12	-122.03	-307.01
4	累计净现金流量	2455.71	2355.40	2259.77	2173.59	2043.33	1896.89	1757.55	1625.29	1496.18	1374.15	1067.14

（四）风险分析

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

压力测试表

单位：人民币万元

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	5931.13	6260.63	6590.14	6919.65	7249.16
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.11	1.16	1.22	1.28
利率变动	2.02%	2.14%	2.25%	2.36%	2.48%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.18	1.16	1.15	1.13

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

四、结论

1.项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目收入、成本、收益预测均以市场调研数据、行业定额标准及政策文件为依据，测算方法科学、数据逻辑严谨，且通过压力测试验证了抗风险能力。各项预测结果与项目建设内容、运营方案高度匹配，能够真实反映项目全周期的财务状况，为专项债券发行及项目实施提供了可靠的决策依据。

2.项目偿债计划可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为金山片区市金山街道办事处，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

根据测算结果，本项目对债券的本息覆盖倍数为 1.16，可以实现项目收益与资金自求平衡。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过

发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目相关收益所对应的充足、稳定收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为，本期专项债券在存续期内可以满足专项债券还本付息要求的情况。

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

出 资 额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0010641

会计师事务所
执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

阳新县第二污水处理厂改扩建工程
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 15 日

目录

一、项目概况.....1
（一）区域概况.....1
（二）项目背景.....1
二、项目收益及现金流入预测.....2
（一） 资金充足性.....2
（二） 收益预测.....4
三、项目收益和融资自求平衡测算.....15
（一） 平衡方案现金流量表.....16
（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....20
四、风险分析.....20
五、结论.....21

阳新县第二污水处理厂改扩建工程

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致：阳新县财政局

我们接受阳新县住房和城乡建设局委托担任本期发行的财务评估咨询服务并出具财务评估咨询报告。委托方为阳新县住房和城乡建设局，报告接收方为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）。

一、项目概况

（一）区域概况

阳新县，隶属湖北省黄石市，位于黄石市东南部，东南紧邻江西省瑞昌市，西南接通山县和江西省武宁县，西北连咸宁市咸安区、大冶市，东北与蕲春县、武穴市隔江相望。

（二）项目背景

随着经济开发区内人口的增长、开发区规模不断扩大和人们生活水平的提高，开发区内污水排放总量还将不断增加，不完善的排水工程及处理工程必将致使居民不能安居乐业，破坏当地的招商引资环境，制约社会经济的可持续发展，也将对下游城市的用水安全造成威胁，加剧水体的污染。启动阳新县第二污水处理厂改扩建工程、改善人居环境、保障人民身体健康成了阳新人民的强烈愿望和迫切要求，已是人心所向，刻不容缓。

（三）建设规模及内容

拟建阳新县第二污水处理厂改扩建工程，项目主要建设内容及规模：

第二污水处理厂扩建主要单体包括:粗格栅渠及进水泵房，设计规模 3 万 m³/d;配水井，设计规模 3 万 m³ /d;混凝及初沉池，设计规模 1.5 万 m³/d;A/A/O 反应池，设计规模 1.5 万 m³/d;二沉池，设计规模 1.5 万 m³ /d;一体化中间提升泵站，设计规模 3 万 m³/d;多效加载澄清池，设计规模 3 万 m³/d;加药间，设计规模 3 万 m³/d。

第二污水处理厂改造单体主要包括:细格栅及旋流沉砂池、BFBR 生化池、滤布滤池、紫外消毒池、计量渠、以及辅助建筑(机修车间、除臭设备、污泥脱水车间、仪表间、鼓风机房及配电间、传达室等)，设计规模均为 3.0 万 m³/d,本工程主要对该部分设施进行设备、仪表、管道及附件等进行改造。

二、项目收益及现金流入预测

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“通知”)，提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，经专项审核，我们认为，本项目实施单位阳新县住房和城乡建设局确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.57倍，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

依据项目初步设计批复，本项目总投资10,863.69万元，经调整后本项目总投资10,971.71万元，其中：建设工程费用9,065.39万元，占比82.63%；建设工程其他费用1,023.14万元，占比9.33%；预备费504.43万元，占比4.60%，静态总投资10,592.96万元，建设期利息371.25万元；债券发行兑付费用7.50万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程名称	估算价值				占比
		建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计	
1	工程费用	4,582.42	4,482.97	0.00	9,065.39	82.63%
2	工程建设其他费用			1,023.14	1,023.14	9.33%
3	预备费			504.43	504.43	4.60%
4	建设投资	4,582.42	4,482.97	1,527.57	10,592.96	96.55%
5	债券发行费			7.50	7.50	0.068%
6	建设期利息			371.25	371.25	3.38%
7	项目总投资	4,582.42	4,482.97	1,906.32	10,971.71	100.00%

2.资金筹措

本项目总投资10,971.71万元，其中7,500.00万元拟申请发行地方政府专项债券，已到位超长期特别国债2500万元，其余部分由自筹解决,自筹为自有资金。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2025	2026	2027	合计
1	**资本金**				
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	172.06	520.29	279.36	971.71
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金	2500.00	0.00	0.00	2500.00
2	**融资资金**				
2.1	专项债券资金	7500.00	0.00	0.00	7500.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	10172.06	520.29	279.36	10971.71

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.运营收入

根据项目可研报告、运营计划基础数据，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，根据谨慎性原则最后一年按

半年计算，本项目收益预测期间为2027年5月至2045年6月。债券存续期内项目总收入为23,652.00万元。

（1）污水处理收入

1）收入测算公式=处理规模×污水处理单价

2）处理规模：根据项目可研报告，本项目日处理规模3万吨/天，年处理规模=365×3=1095万吨/年。

3）污水处理单价：根据阳发改发[2022]16号文件《关于动态调整收费标准清单的通知》指出阳新县污水处理费收费标准为居民每吨0.85元，非居民每吨1.2元，本项目主要处理城北工业园的废水，按1.2元/吨计。

阳新县第二污水处理厂一期工程设计规模 1.5 万 m3/d，本次改扩建后规模为 3 万 m^3/d，尾水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)中一 级 A 标准，尾水规模及污染物排放总量均满足排口设置批复要求，因此无需另外申请排污口。

附件2

阳新县实行政府定价的涉企收费标准清单

一、涉企行政事业性收费标准清单

	中央立项	6	污水处理费	居民每吨0.85元，非居民每吨1.2元	发改价格（2015）119号，鄂价环资（2015）70号,鄂价环资（2017）154号，黄价环资函[2016]2号、阳价费发[2016]26号、阳价费发[2016]48号	授权市(州)、县人民政府

2.税金及附加

债券存续期内税费合计预计0.00万元，其中增值税0.00万元，税金及附加0.00万元，所得税0.00万元。

（1）增值税

根据《中华人民共和国营业税暂行条例》、《财税[2016]36号财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）等有关规定，本项目运营收入应实行营改增政策，污水处理收费税率0%。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年修订）。固定资产（抵扣）进项税税率：建筑工程费按9%计征，安装工程及设备购置费按13%计征，工程建设其他费（除土地费用外）、基本预备费、发行费、建设期利息按6%计征。维护费，以进项税为13%计算，药剂费、外购燃料及动力费、其他费用，以进项税为9%计算。

（2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、2%。

（3）所得税

本项目应纳所得额=（收入总额-不征税收入-免税收入）×应税所得税率，所得税率为25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	进项税	396.78	14.49	21.74	21.74	21.77	21.77	21.77	21.81	21.81	21.81
1.3	抵扣固定资产进项税额	976.35									
	固定资产进项税当期抵扣额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	结转未抵扣固定资产进项税额		976.35	976.35	976.35	976.35	976.35	976.35	976.35	976.35	976.35
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 4-3 项目预期税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	进项税	21.85	21.85	21.85	21.90	21.90	21.90	21.94	21.94	21.94	11.00
1.3	抵扣固定资产进项税额										
	固定资产进项税当期抵扣额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	结转未抵扣固定资产进项税额	976.35	976.35	976.35	976.35	976.35	976.35	976.35	976.35	976.35	976.35
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

（1）经营成本

运营成本主要包括维护费、药剂费、外购燃料及动力费、职工薪酬、其他费用等。全部计算期内，经营成本合计为 7,109.35 万元。

1）维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费用允许直接在成本中列支，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可按年折旧额的一定百分数估算项目修理费，百分数的选取应考虑行业和项目特点。本项目修理费按固定资产原值经直线法折旧后年折旧额的3%测算。项目运营期内修理费总额为 199.84 万元。

2）药剂费

本项目使用药剂使用 PAC 药剂，添加含量按照 10mg/L，每天的添加量为 30000*0.1=3000kg，年添加量为 3000*365/1000=1095 吨，药剂费按 950 元/吨计算。

为了让我们的自来水变得更加干净，我们经常需要添加一些化学药剂。其中，PAC和PAM是水处理中非常常用的两种药剂。那么，一吨水需要添加多少PAC和PAM呢?

根据水的不同污染程度，添加的PAC和PAM数量也会有所不同。一般来说，如果水中的悬浮物比较多，就需要加入PAC来沉淀这些悬浮物。每吨水需要投入的PAC量一般在20-30克之间。

对于一些难以处理的水质问题，如色度较高、有机物浓度较大等，就需要添加PAM来协助PAC的沉淀作用。每吨水需要投入的PAM量一般在0.1-0.2克之间。

需要注意的是，对于任何一种药剂的投加都需要经过专业的水处理人员进行控制和监测，确保水质安全。同时，药剂的添加量也应当符合国家相关标准和规定。

因此，一吨水需要添加多少PAC和PAM这个问题并没有一个固定的答案。我们需要根据具体情况，进行合理投加，确保用水的安全和质量。


污水处理功能药剂清灰除焦 水处理药剂 环保价 格透明
价格 ¥1400.00
起订量 1吨起批
货源所属商家已经过真实性核验
发货地 广东 广州
数量 1
商家回复极速，快点击沟通
获取底价
查看电话
在线咨询
QQ联系
智能提问
还有别的有效成分含量的产品吗?
完整的介绍下污水处理的等级呗?
-00:09


聚合氯化铝pac 絮凝剂饮用水游泳池沉淀剂工业污水处理澄清药剂
11.11企采好物节，全品类钜惠，点击查看更多优质好物！
价格 ¥1200.00
起订量 1吨起批
货源所属商家已经过真实性核验
发货地 山东 淄博
类型 聚铝
数量 1
获取底价
查看电话
在线咨询
QQ联系
智能提问
包邮吗?
可以定制吗?
NET WEIGHT: 25KG
GROSS WEIGHT: 25.1KG
MADE IN CHINA.


万尊环保
PAC
Standard code: GB15892-2009
Net Weight: 25kg
Grade: First grade product
MADE IN CHINA
实力商家
工业级/食品级/饮用水用
聚合氯化铝 现货直
聚合氯化铝 工业级PAC 24%净水沉降絮凝剂 水处理药剂 黄药厂家
11.11企采好物节，全品类钜惠，点击查看更多优质好物！
价格 ¥950.00
起订量 1吨起批
货源所属商家已经过真实性核验
发货地 吉林 长春
类型 聚铝 950.00元
数量 1
获取底价
查看电话
在线咨询
QQ联系
智能提问
产品的执行质量标准怎么样?
聚合氯化铝的化学成份怎么样?

3）外购燃料及动力费

根据项目可研报告，运营期间能耗主要包括电、水，运营期年均电能源消耗量 158.79 万千瓦时，单价按《湖北省电网销售电价表》以 0.6907 元/千瓦时计，年均水能源消耗量 2.25 万立方米，单价按《阳新县供水基础服务标准目录》以 2.9 元/立方米计。

项目运营期内外购燃料及动力费总额为 2,110.97 万元。

8.4.2. 能耗指标及分析

各种能源及耗能工质折标准煤参考系数根据《综合能耗计算通则》（GB2589-2008）确定，统计时间按年 365 天计，建设项目能耗种类及数量见下表：

表 8.4-1 能耗种类及数量表

序号	能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	折标煤(tce)
1	电	10^4kWh/a	158.79	0.1229kgce/kWh	195.15
2	水	10^4m^3/a	2.25	0.2429kgce/t	0.545
合计					195.7

（可研报告提供的测算用量）

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千瓦/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、夏售用电			县级夏售电价				县级以下夏售电价			
			0.4567				0.4687			

注:1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.88分钱,除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类照用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。

阳新县供水基础服务标准目录

发布日期：2021-11-12 11:42:04　阳新县城发水务有限公司　阅读次数：　字体：[大 中 小]　背景颜色：

收费单位：阳新县城发水务有限公司					
序号	收费目录	收费标准	收费依据	服务内容	备注
1	用水价格	一、供水价格分类 （一）民用水1.78元/吨（二）非居民用水2.9元/吨 （三）特种用水价格7.6元/吨	《关于调整我县城区供水和居民生活用水阶梯价格的通知》阳价格发[2015]34号	自来水水费	
		一、水价分为三级，差			

4）职工薪酬

本项目所需职工人数总计约 17 人，运营期管理人员工资 6.6 万元/年，普通员工工资 4.8 万元/年，福利费按照工资的 12%计提，五险一金按照工资的 20%计提，每三年上涨 5%，运营期内工资及福利费合计为 2,382.06 万元。

表 6.2-1 污水厂人员编制表

	岗位	人员	备注	比例
生产人员（11 人）	污水处理工段	6 人	三班二运转，每班两人	67%
	污泥处理工段	1 人	每天一班	
	中控室及化验	2 人	每天两班	
	电气、仪表（含检修、值班）	2 人	每天两班	
技术人员	水处理工程师	1 人	兼工艺资料管理	19%

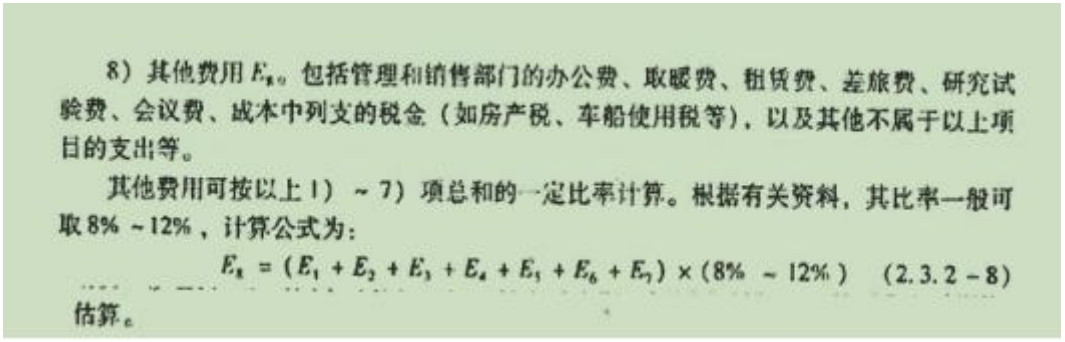
（3 人）	设备工程师	1 人	兼设备资料管理	
	电气工程师	1 人	兼电气资料管理	
管理人员（3 人）	厂长	1 人	兼总工	14%
	财务会计	1 人		
	出纳	1 人	兼后勤	
总计		17 人		



来源于 58 同城

5）其他费用

本项目其他费用为其他管理成本包括办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费等。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页（见下图），计算标准为成本项中除其他费用以外的维护费、工资及福利费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按 8%测算，合计为 526.61 万元。



8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上 1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

估算。

（2）固定资产折旧

按照直线法折旧，房屋建筑原值 4204.06 万元，折旧年限 40 年，残值 5%，年折旧 99.85 万元；设备购置原值 3967.23 万元，年限 20 年，不计残值，年折旧费用 198.36 万元。其他费用原值 1370.80 万元，折旧年限 20 年，不计残值，年折旧费用 68.54 万元。预计固定资产年折旧额为 412.31 万元。

（3）无形资产摊销

项目无形资产（土地费用）按 50 年摊销，无形资产（土地费用）原值 0 万元，年摊销费用 0 万元，摊销费用 0.00 万元。

（4）利息支出

项目计划申请专项债7,500.00万元,其中2025年发行7,500.00万元。专项债利率按当前20年国债收益率2.40%加30个基点即2.70%考虑，采取半年支付利息和分年还本，在发行后的第11-第20年，每年等额偿还发行金额10%。则全部计算期内，本项目利息支出3,169.16万元，其中建设期利息为371.25万元。

专项债还本付息表

单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	0.00	7,500.00	0.00	7,500.00	101.25	101.25
2026年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2027年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2028年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2029年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2030年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2031年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2032年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2033年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2034年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2035年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2036年	7,500.00		750.00	6,750.00	192.38	942.38
2037年	6,750.00		750.00	6,000.00	172.13	922.13
2038年	6,000.00		750.00	5,250.00	151.88	901.88
2039年	5,250.00		750.00	4,500.00	131.63	881.63
2040年	4,500.00		750.00	3,750.00	111.38	861.38
2041年	3,750.00		750.00	3,000.00	91.13	841.13
2042年	3,000.00		750.00	2,250.00	70.88	820.88
2043年	2,250.00		750.00	1,500.00	60.75	810.75
2044年	1,500.00		750.00	750.00	40.50	790.50
2045年	750.00		750.00	0.00	20.25	770.25
合计		7,500.00	7,500.00		3,169.16	10,669.16

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	0.00	0.00	876.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00
运营成本费用支付的现金	0.00	0.00	249.18	373.76	373.76	379.95	379.95	379.95	386.47	386.47	386.47	393.30
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	0.00	0.00	626.82	940.24	940.24	934.05	934.05	934.05	927.53	927.53	927.53	920.70
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	10063.31	317.79	211.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-10063.31	-317.79	-211.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	2672.06	520.29	279.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	7500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	750.00
偿还债券利息支付的现金	101.25	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	192.38
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	7.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金净流量	10063.31	317.79	76.86	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-942.38
四、本年现金净流量	0.00	0.00	491.82	737.74	737.74	731.55	731.55	731.55	725.03	725.03	725.03	-21.68
五、累计现金净流量	0.00	0.00	491.82	1229.56	1967.30	2698.85	3430.40	4161.95	4886.98	5612.01	6337.04	6315.36

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
一、经营活动现金流量										
运营收入收到的现金	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	657.00	23871.00
运营成本费用支付的现金	393.30	393.30	400.49	400.49	400.49	408.02	408.02	408.02	207.96	7109.35
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	920.70	920.70	913.51	913.51	913.51	905.98	905.98	905.98	449.04	16761.65
二、投资活动现金流量										
投资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10592.96
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-10592.96
三、筹资活动现金流量										
投入的资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3471.71
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7500.00
市场化融资收到的现金										
偿还债券本金支付的现金	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	7500.00
偿还债券利息支付的现金	172.13	151.88	131.63	111.38	91.13	70.88	60.75	40.50	20.25	3169.16
偿还市场化融资支付的现金										
偿还市场化融资利息支付的现金										
支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.50
筹资活动现金净流量	-922.13	-901.88	-881.63	-861.38	-841.13	-820.88	-810.75	-790.50	-770.25	295.05
四、本年现金净流量	-1.43	18.82	31.88	52.13	72.38	85.10	95.23	115.48	-321.21	6463.74

五、累计现金净流量	6313.93	6332.75	6364.63	6416.76	6489.14	6574.24	6669.47	6784.95	6463.74	

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
阳新县第二污水处理厂改扩建工程	6,463.74	10,669.16	7,500.00	**1.61**	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
16,761.65	10,669.16	0	**1.57**	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	21,483.90	22,677.45	23,871.00	25,064.55	26,258.10
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.49	1.57	1.65	1.73
综合利率变动	2.43%	2.57%	2.70%	2.84%	2.97%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.62	1.59	1.57	1.55	1.53

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的阳新县第二污水处理厂改扩建工程通过发行债券能满足项目的融资平衡;项目收入、成本测算合理;项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息;本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.57 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

经上述测算，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 16,761.65 万元，累计需要偿还本金 7,500.00 万元，债券利息 3,169.16 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.57。因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡

项目各项收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制的过程和依据准确、合理、完整。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

签署日期：2025 年 10 月 15 日

附表 1：项目总投资估算表

总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	9065.39	1565.39		7500.00		
（一）	第二污水处理厂扩建工程	8607.81	1107.81		7500.00		
1	粗格栅渠及进水泵房	872.32	0.00		872.32		
2	细格棚渠及旋流沉砂池	15.67	0.00		15.67		
3	配水井 D24* H4.5	65.79	0.00		65.79		
4	初沉池	476.73	0.00		476.73		
5	BFBR 生化池改造	555.06	0.00		555.06		
6	A/A/ 0 生化池	1767.13	0.00		1767.13		
7	辐流式二沉池	591.80	0.00		591.80		
8	配水井及污泥泵房	59.25	0.00		59.25		
9	多效加载澄清池	1126.00	0.00		1126.00		
10	滤布滤池	231.28	0.00		231.28		
11	紫外消毒渠巴氏计世槽	134.72	112.17		22.55		
12	尾水泵房	86.22	0.00		86.22		
13	污泥池及污泥浓缩脱水车间	113.50	113.50		0.00		
14	鼓风机房及变配电间	137.60	137.60		0.00		
15	加药间	401.86	401.86		0.00		
16	污泥储池	35.18	35.18		0.00		
17	综合楼	59.67	59.67		0.00		
18	一体化中间提升泵 1762. 5m³/h	382.70	0.00		382.70		

19	除臭系统	20.00	20.00		0.00		
20	总图土建工程	227.83	227.83		0.00		
21	厂区综合管线	438.82	0.00		438.82		
22	电气及自控仪表工程	808.68	0.00		808.68		
（二）	主要设备与信息平台升级改造	415.59	415.59		0.00		
（三）	备品备件费	20.89	20.89		0.00		
（四）	工器具及生产家具购置费	21.10	21.10		0.00		
二	工程建设其它费用	1023.14	1023.14		0.00		
1	建设单位管理费	58.14	58.14		0.00		
2	工程建设监理费	100.51	100.51		0.00		
3	工程前期咨询费	42.45	42.45		0.00		
4	地质灾害危险性评估费	10.00	10.00		0.00		
5	社会风险稳定评价费	4.30	4.30		0.00		
6	水土保持费	25.66	25.66		0.00		
7	工程勘察费	68.12	68.12		0.00		
8	工程设计费	427.05	427.05		0.00		
9	工程造价咨询服务费	66.16	66.16		0.00		
10	劳动安全卫生评审费	9.07	9.07		0.00		
11	场地准备费及临时设施费	45.33	45.33		0.00		
12	工程保险费	27.20	27.20		0.00		
13	生产准备及开办费	4.80	4.80		0.00		
14	联合试运转费	23.56	23.56		0.00		
15	勘察设计文件审查费	2.74	2.74		0.00		
16	施工图设计文件审查费	7.40	7.40		0.00		
17	深基坑专项审查费	10.00	10.00		0.00		
18	第三方检测费	90.65	90.65		0.00		
三	预备费	504.43	504.43		0.00		

四	建设投资	10592.96	3092.96		7500.00		
五	债券发行费	7.50	7.50		0.00		
六	建设期债券借款利息	371.25	371.25		0.00		
七	总投资	10971.71	3471.71		7500.00		

附表 2：专项债券还本付息表

专项债还本付息表

单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	7,500.00	0.00	7,500.00	101.25	101.25
2026 年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2027 年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2028 年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2029 年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2030 年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2031 年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2032 年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2033 年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2034 年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2035 年	7,500.00		0.00	7,500.00	202.50	202.50
2036 年	7,500.00		750.00	6,750.00	192.38	942.38
2037 年	6,750.00		750.00	6,000.00	172.13	922.13
2038 年	6,000.00		750.00	5,250.00	151.88	901.88
2039 年	5,250.00		750.00	4,500.00	131.63	881.63
2040 年	4,500.00		750.00	3,750.00	111.38	861.38
2041 年	3,750.00		750.00	3,000.00	91.13	841.13
2042 年	3,000.00		750.00	2,250.00	70.88	820.88
2043 年	2,250.00		750.00	1,500.00	60.75	810.75
2044 年	1,500.00		750.00	750.00	40.50	790.50
2045 年	750.00		750.00	0.00	20.25	770.25
合计		7,500.00	7,500.00		3,169.16	10,669.16

附表 3：项目收入测算表

收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	营业收入	23,871.00	876.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00
1.1	污水处理收入	23,871.00	876.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00
1.1.1	处理规模（万吨/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.1.2	污水处理单价(元/吨）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

收入测算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	运营期								
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	营业收入	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	657.00
1.1	污水处理收入	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	657.00
1.1.1	处理规模（万吨/天）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.1.2	污水处理单价(元/吨）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

附表 4：项目成本测算表

成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			2025	2026	2027.1-2027.4	2027.5-2027.12	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	维护费	199.84				7.34	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2	药剂费	1,889.87				69.35	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03
3	外购燃料及动力费	2,110.97				77.47	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20
4	职工薪酬	2,382.06				76.56	114.84	114.84	120.58	120.58	120.58	126.61	126.61
5	其他费用	526.61				18.46	27.69	27.69	28.14	28.14	28.14	28.63	28.63
5.1	其他管理费用	526.61				18.46	27.69	27.69	28.14	28.14	28.14	28.63	28.63
6	经营成本（1~4 之和）	7,109.35				249.18	373.76	373.76	379.95	379.95	379.95	386.47	386.47
7	折旧额	6,662.63				244.50	366.75	366.75	366.75	366.75	366.75	366.75	366.75
8	摊销费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	3,169.16	101.25	202.50	67.50	135.00	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50
9.1	其中：专项债利息	3,169.16	101.25	202.50	67.50	135.00	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50
9.2	流动资金贷款利息	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	总成本费用合计（5~8 之和）	16,569.89				628.68	943.01	943.01	949.20	949.20	949.20	955.72	955.72
10.1	其中：可变成本	6,909.51				241.84	362.76	362.76	368.95	368.95	368.95	375.47	375.47
10.2	固定成本	9,660.38				386.84	580.25	580.25	580.25	580.25	580.25	580.25	580.25

成本测算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	运营期										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	维护费	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	5.50
2	药剂费	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	52.01
3	外购燃料及动力费	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20	58.10
4	职工薪酬	126.61	132.94	132.94	132.94	139.59	139.59	139.59	146.57	146.57	146.57	76.95
5	其他费用	28.63	29.13	29.13	29.13	29.67	29.67	29.67	30.22	30.22	30.22	15.40
5.1	其他管理费用	28.63	29.13	29.13	29.13	29.67	29.67	29.67	30.22	30.22	30.22	15.40
6	经营成本（1~4之和）	386.47	393.30	393.30	393.30	400.49	400.49	400.49	408.02	408.02	408.02	207.96
7	折旧额	366.75	366.75	366.75	366.75	366.75	366.75	366.75	366.75	366.75	366.75	183.38
8	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	202.50	192.38	172.13	151.88	131.63	111.38	91.13	70.88	60.75	40.50	20.25
9.1	其中：专项债利息	202.50	192.38	172.13	151.88	131.63	111.38	91.13	70.88	60.75	40.50	20.25
9.2	流动资金贷款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	总成本费用合计（5~8之和）	955.72	952.43	932.18	911.93	898.87	878.62	858.37	845.65	835.52	815.27	411.59
10.1	其中：可变成本	375.47	382.30	382.30	382.30	389.49	389.49	389.49	397.02	397.02	397.02	202.46
10.2	固定成本	580.25	570.13	549.88	529.63	509.38	489.13	468.88	448.63	438.50	418.25	209.13

附表 5：项目利润及利润分配表

利润及利润分配表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	营业收入（不含税）	23,871.00	876.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用（不含税）	6,712.57	234.69	352.02	352.02	358.18	358.18	358.18	364.66	364.66	364.66
4	利润总额（1-2-3-4）	17,158.43	641.31	961.98	961.98	955.82	955.82	955.82	949.34	949.34	949.34
5	弥补以前年度亏损										
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	17,158.43	641.31	961.98	961.98	955.82	955.82	955.82	949.34	949.34	949.34
9	期初未分配利润	133,434.06	0.00	545.11	1362.79	2180.47	2992.92	3805.37	4617.82	5424.76	6231.70
10	可供分配的利润	150,592.49	641.31	1507.09	2324.77	3136.29	3948.74	4761.19	5567.16	6374.10	7181.04
11	提取法定盈余公积金		64.13	96.20	96.20	95.58	95.58	95.58	94.93	94.93	94.93
12	提取任意盈余公积金		32.07	48.10	48.10	47.79	47.79	47.79	47.47	47.47	47.47
13	未分配利润		545.11	1362.79	2180.47	2992.92	3805.37	4617.82	5424.76	6231.70	7038.64

利润及利润分配表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	营业收入（不含税）	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	657.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用（不含税）	371.45	371.45	371.45	378.59	378.59	378.59	386.08	386.08	386.08	196.96
4	利润总额（1-2-3-4）	942.55	942.55	942.55	935.41	935.41	935.41	927.92	927.92	927.92	460.04
5	弥补以前年度亏损										
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	942.55	942.55	942.55	935.41	935.41	935.41	927.92	927.92	927.92	460.04
9	期初未分配利润	7038.64	7839.80	8640.96	9442.12	10237.22	11032.32	11827.42	12616.15	13404.88	14193.61
10	可供分配的利润	7981.19	8782.35	9583.51	10377.53	11172.63	11967.73	12755.34	13544.07	14332.80	14653.65
11	提取法定盈余公积金	94.26	94.26	94.26	93.54	93.54	93.54	92.79	92.79	92.79	46.00
12	提取任意盈余公积金	47.13	47.13	47.13	46.77	46.77	46.77	46.40	46.40	46.40	23.00
13	未分配利润	7839.80	8640.96	9442.12	10237.22	11032.32	11827.42	12616.15	13404.88	14193.61	14584.65

附表 6：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	0.00	0.00	876.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00
运营成本费用支付的现金	0.00	0.00	249.18	373.76	373.76	379.95	379.95	379.95	386.47	386.47	386.47	393.30
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	0.00	0.00	626.82	940.24	940.24	934.05	934.05	934.05	927.53	927.53	927.53	920.70
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	10063.31	317.79	211.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-10063.31	-317.79	-211.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	2672.06	520.29	279.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	7500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	750.00
偿还债券利息支付的现金	101.25	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	192.38
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	7.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金净流量	10063.31	317.79	76.86	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-202.50	-942.38

四、本年现金净流量	0.00	0.00	491.82	737.74	737.74	731.55	731.55	731.55	725.03	725.03	725.03	-21.68
五、累计现金净流量	0.00	0.00	491.82	1229.56	1967.30	2698.85	3430.40	4161.95	4886.98	5612.01	6337.04	6315.36

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
一、经营活动现金流量										
运营收入收到的现金	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	1314.00	657.00	23871.00
运营成本费用支付的现金	393.30	393.30	400.49	400.49	400.49	408.02	408.02	408.02	207.96	7109.35
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	920.70	920.70	913.51	913.51	913.51	905.98	905.98	905.98	449.04	16761.65
二、投资活动现金流量										
投资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10592.96
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-10592.96
三、筹资活动现金流量										
投入的资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3471.71
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7500.00
市场化融资收到的现金										
偿还债券本金支付的现金	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	7500.00
偿还债券利息支付的现金	172.13	151.88	131.63	111.38	91.13	70.88	60.75	40.50	20.25	3169.16
偿还市场化融资支付的现金										
偿还市场化融资利息支付的现金										
支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.50
筹资活动现金净流量	-922.13	-901.88	-881.63	-861.38	-841.13	-820.88	-810.75	-790.50	-770.25	295.05
四、本年现金净流量	-1.43	18.82	31.88	52.13	72.38	85.10	95.23	115.48	-321.21	6463.74

五、累计现金净流量	6313.93	6332.75	6364.63	6416.76	6489.14	6574.24	6669.47	6784.95	6463.74	

附表 7：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	21,483.90	22,677.45	23,871.00	25,064.55	26,258.10
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.49	1.57	1.65	1.73
综合利率变动	2.43%	2.57%	2.70%	2.84%	2.97%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.62	1.59	1.57	1.55	1.53

西塞山区风电智能制造产业园建设项目
地方政府专项债券收入与融资资金平衡
财务评价报告

武俊功咨字[2025] 032 号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

西塞山区风电智能制造产业园建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025] 032号

我们接受委托，对西塞山区风电智能制造产业园建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的西塞山区风电智能制造产业园建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.33 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二五年六月

西塞山区风电智能制造产业园建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体概述

黄石属于湖北省地级市，位于长江中游，是我国中部重要的原材料工业基地和港口城市。1950 年建市，为当时湖北省两个省辖市之一。1993 年，被国务院批准为沿江对外开放城市，此后相继开港、开口、开关。1996 年，又被国家批准为全国优化资本结构比照试点城市。全国“双拥模范城”、“城市社区建设示范市”、省级文明城市。现辖一市一县四区，总面积 4630 平方公里，其中，市区面积 234 平方公里，总人口 252 万，其中城市人口 70 万。

本项目建成后，可充分发挥园区的功能，为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施，充分发挥科技资源优势，加大研发力度，促进风电产业升级，将为黄石市风电产业优势打下坚实基础，并带动关联产业发展，进一步健全投资环境，项目社会效益和间接经济效益十分可观。项目建设完成后，依托大冶特钢产品优势，吸引风电领域螺栓等部件产品的研发制造商进园投资建设，建成国内具有较强影响力的风电产业园。企业入驻园区将可吸纳大量周边富余劳动力及技术工。随着园区企业的进一步发展壮大，中小企业在扩大社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。项目建成后，也将拉大城区框架，优化了城市功能，整活了城区土地资源，缓解了

武汉设功报告附件 专用章

城区交通拥挤，人口密度大的压力，美化了城市环境，促进了城乡区域的协调发展，为整个中心城区的健康、可持续发展创造了条件。

本项目总投资为33,507.90万元，自有资金（资本金）10,507.90万元；通过发行地方政府专项债券筹集23,000.00万元。本项目已于2022年发行20年期地方政府专项债券10,000.00万元，发行利率3.07%；2024年发行20年期地方政府专项债券4,000.00万元，发行利率2.50%；2025年拟发行9,000.00万元，发行期限20年，预计利率3.0%，每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。

黄石位于湖北省东南部，现辖西塞山区、黄石港区、下陆区、大冶市、阳新县、黄石经济技术开发区·铁山区，全市总面积4,583平方公里。2022-2024年，黄石市经济社会发展指标及地方政府基金预算情况详见下表：

黄石市财政经济数据

单位：亿元

项 目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	2041.51	2108.96	2305.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,417	46,794	48,993
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,127	21,757	23,041
4.地方财政总收入	221.08	274.95	303.74
4.1 地方公共预算收入	136.75	169.37	190.03
4.2 政府性基金收入	84.33	105.58	113.71
其中：国有土地使用权出让收益	35.51	32.20	42.02
5.地方财政总支出	363.33	449.41	447.77

武汉设计报告附件 专用章

项 目	2022 年	2023 年	2024 年
5.1 一般公共预算支出	279	322	334.06
5.2 政府性基金支出	84.33	105.58	113.71
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	32.00	21.83	42.67

二、基本假设

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和条件作出。本项目实施单位黄石汇达资产经营有限公司确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为物业出租收入、物业服务收入、停车位出租收入等。

（二）债券年利率

通过中国债券信息网查询得知，2025 年 3 月 26 日 20 年期地方政府债（2025 年湖北省政府专项债券-十八期）票面利率 2.27%，从客观、谨慎角度出发，本项目暂按 3.0%进行测算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于

1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

四、项目资金平衡测算

（一）项目基本情况

本项目由黄石汇达资产经营有限公司负责建设运营。黄石汇达资产经营有限公司主要负责项目前期准备、投资、筹融资等方面的工作，项目运营收入将全部归集于黄石汇达资产经营有限公司，项目收入将作为政府专项收入纳入政府性基金管理，专项用于偿还债券本息。

项目建设单位：黄石汇达资产经营有限公司

1、建设规模及内容

项目名称：西塞山区风电智能制造产业园建设项目（以下简称“本项目”）

建设地点：本项目位于黄石西塞山工业园区，河西大道与二港路交汇处。



建设内容及规模：

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
		主要建设内容包括 2 栋综合楼、2	规划规划总用地面积约 178,322 平方米（约 267.48 亩），总建筑面积 123,235.86 ㎡，其中：1#综合楼面积 6,385.55 ㎡、2#综合楼面积 6,385.55 ㎡、1#标准厂房建筑面积

西塞山区风电智能制造产业园建设项目	黄石西塞山工业园区，河西大道与二港路交汇处	栋倒班楼、1栋食堂及活动中心、5栋标准厂房、仓库、消防泵站及水池、道路、停车场、给排水、供配电等相关配套设施。	14,928.00 ㎡、2#标准厂房建筑面积14,928.00 ㎡、3#标准厂房建筑面积14,928.00 ㎡、4#标准厂房建筑面积14,928.00 ㎡、5#标准厂房建筑面积35,220.00 ㎡、1#倒班房面积5,725.76 ㎡、2#倒班房面积5,885.76 ㎡、食堂及活动中心面积2,404.48 ㎡、仓库面积1,494.20 ㎡、消防泵房及水池面积（地上22.56 ㎡、地下625.00 ㎡（不计容积率））、门卫1面积20 ㎡（不计容积率）、门卫2面积20 ㎡（不计容积率）、设备地下室625.00 ㎡（不计容积率）、停车位340个。

项目建设期：根据本项目可研、初设及相关批复，项目建设期57个月，即2022年4月-2026年12月。

项目审批情况：

项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

审批文件情况表

审批阶段	批文情况			
备案证	项目代码为：2110-420203-04-01-123981			
用地预审与规划选址的意见函	2022年7月18日	黄石市自然资源和规划局西塞山分局	《关于西塞山区风电智能制造产业园建设项目规划选址及用地审查的意见函》	黄西自然资规函[2022]15号
环评意见	2022年7月14日	黄石市生态环境局西塞山分局	《关于黄石市西塞山区风电智能制造产业园建设项目环保意见请示的回复》	西环函[2022]9号
不动产权证	2022年8月5日	黄石市自然资源和规划局	《不动产权证书》	鄂[2022] 黄石市不动产权第0028831号
建设用地规划许可证	2022年8月8日	黄石市自然资源和规划局	《建设用地规划许可》	地字第420203202200115号
施工许可	2022年8月9日	黄石市西塞山区城乡建设局	《建筑工程施工许可证》	编号：420203202208120101

武汉验收报告附件 专用章

审批阶段	批文情况			
招标状态	2024 年 10 月 9 日	在 https://www.hsztbzx.com/front/content/9005001008/detail?id=4c9eda2f35484c08913faa07fb3c9a4d 建设主体工程进行公开招投标		
建设工程规划许可	2024 年 12 月 16 日	黄石市自然资源和规划局	《建设工程规划许可》	建字第 420203202400089 号
施工许可	本项目二期工程建设单位已启动招标工作，施工许可证正在办理中			

项目现状：本工程一期工程已完工，本项目为二期工程。截至实施方案编制日，本项目风电产业园（二期）项目，已完成备案证、用地预审与规划选址意见、环评批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可、在线招标及办理完施工许可证等工作（详见 1-6 审批文件情况表）；本项目属于在建状态，正在地上结构施工，目前已完成地勘设计、图审工作，目前正在进行预算预审工作。

本项目属于在建状态，目前已完成基础工程，正在地上结构施工，工程形象进度 60%。

3、项目总投资

（1）不含利息的总投资

本项目静态投资为 31,391.99 万元，其中：建设工程费用 24,805.51 万元，建设工程其他费用 5,058.32 万元，预备费 1,528.16 万元。

（2）建设期利息

项目计划发行专项债券 23,000.00 万元。建设期利息 2,092.91 万元。

武汉设计报告附件 专用章

（3）发行费用

债券发行费用按总债券金额的0.1%计算，合计发行费用为23.00万元。

（4）项目总投资

根据本项目初设批复，同时结合债券发行优化的需求，对项目总投资和其他资金相应进行调整。本项目调整后估算总投资为33,507.90万元，详见下表：

项目总投资表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	24,805.51	1,805.51	-	23,000.00		
1	土建工程	19,142.19	1,242.19	-	17,900.00		
1.1	综合楼	1,024.58	1,024.58				
1.2	倒班楼	2,057.84	57.84		2,000.00		
1.3	食堂及活动中心	336.63	36.63		300.00		
1.4	标准化厂房	13,884.51	84.51		13,800.00		
1.5	仓库	254.01	4.01		250.00		
1.6	其他配套用房	2.26	2.26				
1.7	消防水池及地下室	350.00	-		350.00		
1.8	外立面	1,232.36	32.36		1,200.00		
2	安装工程	3,336.05	186.05		3,150.00		
2.1	室内给排水	554.56	4.56		550.00		
2.2	室内供配电及照明	924.27	4.27		920.00		

武汉发改报告附件 专用章

序号	工程或费用名称	合计金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
2.3	室内消防	431.33	1.33		430.00		
2.4	通风系统	985.89	5.89		980.00		
2.5	电梯	440.00	170.00		270.00		
3	室外配套工程	2,327.27	377.27		1,950.00		
3.1	区内车行道	465.53	15.53		450.00		
3.2	室外停车位	76.50	6.50		70.00		
3.3	室外消防系统	232.76	2.76		230.00		
3.4	室外变配电工程	387.94	37.94		350.00		
3.5	室外给、排水工程	775.88	25.88		750.00		
3.6	其余配套工程	267.48	267.48				
3.7	安防及弱电系统	116.38	16.38		100.00		
3.8	大门	4.80	4.80				
二	**工程建设其他费用**	5,058.32	5,058.32				
1	土地取得费用	4,012.20	4,012.20				
2	建设管理费	232.55	232.55				
3	可行性研究费	13.86	13.86				
4	工程勘察设计费	324.64	324.64				
5	建设工程评价费	17.28	17.28				
6	全过程造价咨询费	270.29	270.29				
7	场地准备及临时设施费	63.76	63.76				
8	工程保险费	38.26	38.26				
9	其他与工程建设相关费用	85.48	85.48				
三	**预备费**	**1,528.16**	**1,528.16**				
四	**静态总投资**	**31,391.99**	**8,391.99**	-	**23,000.00**		
五	**建设期利息**	**2,092.91**	**2,092.91**				
六	**债券发行费用**	**23.00**	**23.00**				
七	**总投资**	**33,507.90**	**10,507.90**	-	**23,000.00**		

武汉市可行性研究报告附件 专用章

注：本总投数据基于《可研报告》及相关批复中不含建设期利息及其他财务费用的静态总投资，债券发行费用暂按发行金额的1‰计算。实际总投资=静态总投资+建设期利息+债券发行费用

4、建设资金筹措方案

（1）项目资本金情况

本项目总投资为33,507.90万元，自筹10,507.90万元，剩下23,000.00万元通过发行地方政府专项债券筹集。

（2）专项债券

本项目拟发行专项债券金额合计23,000.00万元，其中2022年已发行本项目第一期债券10,000.00万元，发行利率3.07%；2024年计划已发行本项目第二期债券4,000.00万元，发行利率2.50%；2025年计划发行本项目第三期债券9,000.00万元。根通过中国债券信息网查询得知，2025年3月26日20年期地方政府债（2025年湖北省政府专项债券-十八期）票面利率2.27%，从客观、谨慎角度出发，本项目暂按3.0%进行测算。债券发行期限均为20年，每半年付息一次，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。专项债资金用于本项目建设。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2022(4 月-12 月)年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	总资金使用计划	33,507.90	12,860.91	1,769.74	5,899.14	11,208.37	1,769.74
1.1	建设投资	31,391.99	12,671.83	1,462.74	5,529.81	10,634.87	1,092.74
1.2	建设期利息	2,092.91	179.08	307.00	365.33	564.50	677.00
1.3	发行费用	23.00	10.00	0.00	4.00	9.00	0.00
2	资金筹措及使用	33,507.90	12,860.91	1,769.74	5,899.14	11,208.37	1,769.74
2.1	项目资本金	10,507.90	2,860.91	1,769.74	1,899.14	2,208.37	1,769.74
2.1.1	用于建设投资	8,391.99	2,671.83	1,462.74	1,529.81	1,634.87	1,092.74
2.1.2	用于建设期利息	2,092.91	179.08	307.00	365.33	564.50	677.00
2.1.3	用于发行费用	23.00	10.00	0.00	4.00	9.00	0.00
2.2	债务资金	23,000.00	10,000.00	0.00	4,000.00	9,000.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	23,000.00	10,000.00	0.00	4,000.00	9,000.00	0.00

5、经营收入及计算过程

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

根据《西塞山区风电智能制造产业园建设项目可行性研究报告》，本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2046 年 12 月。项目的收入来源主要为物业出租收入、物业服务收入、停车位出租收入等。项目由黄石汇达资产经营有限公司负责建设运营，专项用于本项目的还本付息。

武汉验功报告附件 专用章

债券存续期项目总收入（含税）为68,938.06万元，其中：物业出租收入64,710.53万元、物业服务收入1,976.97万元、停车位出租收入2,250.56万元。具体测算如下：

（1）物业出租收入

本项目建成后标准厂房94,932.00㎡、综合楼12,771.10㎡可对外出租，物业租赁价格参照周边园区同类物业市场价格进行预测。经调查，黄石市类似物业单价情况如下表所示，厂房、办公楼出租价格平均为30元/㎡·月、40元/㎡·月。

标准厂房出租单价调查表

类型	位置	单价（元/㎡·月）
标准厂房	黄石经济技术开发区	20-30
电子厂房	大冶城西北工业园	30-40
标准厂房	下陆区循环经济创业园	20-30
无尘车间	大冶回归工业园	30-40
框架厂房	黄金山科技园	25-35
平均		**30**

办公楼出租单价调查表

类型	位置	单价（元/㎡·月）
办公楼	黄石开发区黄金山光谷联合科技园	30-40
办公楼	黄石港区花湖大道万达	40-50
孵化器	下陆区海纳企业孵化器	40-50
办公楼	下陆区团城山大厦	40-50
办公楼	黄石港区黄石摩尔城	30-40
办公楼	黄石港区总部经济大厦	30-40

武汉收功报告软件 专用章

类型	位置	单价（元/㎡·月）
平均		40

测算时，本项目厂房按 25 元/㎡•月为基准，办公物业按 35 元/㎡•月为基准。考虑到物价增长，租金价格每三年提高 5%。出租率运营期第一年为 65%，每年增长 5%，达到 85%后维持不变。

（2）物业管理费收入

物业收费标准按《黄石市物业服务收费管理实施细则》（黄发改工服〔2018〕263 号）的指导价格，本项目按有电梯物业的最低档次即 0.80 元/月/㎡进行估算。考虑到当地经济增长，物业管理费每三年提高 5%。运营期第一年物业管理费按 0.80 元/月/㎡计算。

（3）停车收入

本项目设置停车位 340 个。停车收费标准根据《黄石市物价局关于贯彻湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》（黄价工服发〔2017〕47 号）有关规定，本项目运营第一年停车收费标准按 3 元/小时。基于谨慎性，收费按 200 元/月估算，出租率运营期第一年为 65%，每年增长 5%，达到 80%后维持不变。考虑到物价增长，租金价格每三年提高 5%。

根据上述假设条件，收入预测如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	销售率	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	总收入(万元)	2320.07	2501.39	2683.28	3005.27	3197.12	3201.33	3361.40	3366.05	3370.93	3539.47
一	租赁收入（万元）	2199.83	2369.04	2538.26	2842.85	3020.53	3020.53	3171.56	3171.56	3171.56	3330.13
1.1	标准化厂房租赁收入（万元）	1851.17	1993.57	2135.97	2392.29	2541.80	2541.80	2668.89	2668.89	2668.89	2802.34
1.1.1	房屋租赁(万元)	1851.17	1993.57	2135.97	2392.29	2541.80	2541.80	2668.89	2668.89	2668.89	2802.34
1.1.2	租赁单价（元/㎡.月）	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
1.1.3	租赁面积（㎡）	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00
1.1.4	房屋租赁价格年增长率			5%			5%			5%	
1.1.5	出租率	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.2	办公物业租赁收入（万元）	348.65	375.47	402.29	450.56	478.72	478.72	502.66	502.66	502.66	527.79
1.2.1	房屋租赁(万元)	348.65	375.47	402.29	450.56	478.72	478.72	502.66	502.66	502.66	527.79
1.2.2	租赁单价（元/㎡.月）	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59	40.52
1.2.3	租赁面积（㎡）	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10
1.2.4	房屋租赁价格年增长率			5%			5%			5%	
1.2.5	出租率	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
二	停车位收入	53.04	59.98	67.47	75.57	84.31	88.52	92.95	97.60	102.48	107.60
2.1	停车位小车收入（万元）	53.04	59.98	67.47	75.57	84.31	88.52	92.95	97.60	102.48	107.60
2.2	出租率	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.3	车位数量（个）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
2.4	月均收费(元/月)	200.00	210.00	220.50	231.53	243.10	255.26	268.02	281.42	295.49	310.27
2.5	年增长率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
三	物业收入（万元）	67.21	72.38	77.55	86.85	92.28	92.28	96.89	96.89	96.89	101.74
3.1	物业收入（万元）	67.21	72.38	77.55	86.85	92.28	92.28	96.89	96.89	96.89	101.74

武汉城功报告附件 专用章

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
3.2	出租面积	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10
3.3	单价（元/㎡.月）	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93
3.4	出租率	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3.5	租赁价格年增长率			5%			5%			5%	

项目预期收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
	销售率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
	总收入(万元)	3544.85	3550.50	3728.03	3734.25	3740.79	3927.83	3935.04	3942.61	4139.74	4148.09	68938.06
一	租赁收入（万元）	3330.13	3330.13	3496.64	3496.64	3496.64	3671.47	3671.47	3671.47	3855.05	3855.05	64710.53
1.1	标准化厂房租赁收入（万元）	2802.34	2802.34	2942.46	2942.46	2942.46	3089.58	3089.58	3089.58	3244.06	3244.06	54454.53
1.1.1	房屋租赁(万元)	2802.34	2802.34	2942.46	2942.46	2942.46	3089.58	3089.58	3089.58	3244.06	3244.06	54454.53
1.1.2	租赁单价（元/㎡.月）	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50	
1.1.3	租赁面积（㎡）	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	94932.00	
1.1.4	房屋租赁价格年增长率		5%			5%			5%			
1.1.5	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
1.2	办公物业租赁收入（万元）	527.79	527.79	554.18	554.18	554.18	581.89	581.89	581.89	610.99	610.99	10255.99
1.2.1	房屋租赁(万元)	527.79	527.79	554.18	554.18	554.18	581.89	581.89	581.89	610.99	610.99	10255.99
1.2.2	租赁单价（元/㎡.月）	40.52	40.52	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67	44.67	46.90	46.90	
1.2.3	租赁面积（㎡）	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	12771.10	
1.2.4	房屋租赁价格年增长率		5%			5%			5%			
1.2.5	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
二	停车位收入	112.98	118.63	124.56	130.79	137.33	144.19	151.40	158.97	166.92	175.27	2250.56
2.1	停车位小车收入（万元）	112.98	118.63	124.56	130.79	137.33	144.19	151.40	158.97	166.92	175.27	2250.56
2.2	出租率	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	
2.3	车位数量（个）	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	
2.4	月均收费(元/月)	325.78	342.07	359.17	377.13	395.99	415.79	436.57	458.40	481.32	505.39	
2.5	年增长率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
三	物业收入（万元）	101.74	101.74	106.83	106.83	106.83	112.17	112.17	112.17	117.78	117.78	1976.97

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
3.1	物业收入（万元）	101.74	101.74	106.83	106.83	106.83	112.17	112.17	112.17	117.78	117.78	1976.97
3.2	出租面积	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	107703.10	
3.3	单价（元/㎡.月）	0.93	0.93	0.97	0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	
3.4	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
3.5	租赁价格年增长率		5%			5%			5%			

6、运营成本费用测算基础

本项目债券存续期内运营成本（含税）共计 7,757.92 万元，其中职工薪酬为 3,320.32 万元、燃料动力费为 3,531.62 万元、维修费为 407.93 万元，其他费用为 498.05 万元。具体测算如下：

（1）职工薪酬

根据可研报告，本项目需配置劳动人员 17 名，经查询前程无忧网站黄石市保安保洁人员工资水平，月工资在 3,000.00-4,500.00 元之间，基于谨慎性，本项目按 5,000.00 元/月计算，每三年增长 10%。



已选条件： 黄石 ✕ 保安人员 ✕

全选 | 申请职位

值班门卫 黄石燕舞药业有限公司 黄石 3千及以... 07-25

学历要求：初中及以下 | 工作经验：无需经验 | 公司性质：民营 | 公司规模：150-500人

1.负责厂区的出入口管理,维护厂区安全，坚守岗位。2.对来访人员进行身份核验,确保其进入厂区的合法性。3.对出厂物资进行查验,以防止违法物品的携带。4.对厂区内部人员进行识别和确认,有效控制人员进出。5.配合安保6.身体健康，服从工作安排

立即申请 收藏

商管员（保安） 黄石经开商业管理有限公司 黄石 2-3千 08-04

学历要求：高中 | 工作经验：1年 | 公司性质：民营 | 公司规模：50-150人

1、 协助商管班长对所属工作区域的安全保安、秩序维护工作进行管理、检查；2、 负责填报每日工作情况，及时处理各类突发事件并上报商管班长；3、 定期接受安全教育和培训工作；4、 负责商场内安保工作；5、完成领导交办的其他工作。任职资格：1***年龄20-40岁，高中

立即申请 收藏

天骄案场保安 湖北恒大置业有限公司 湖北省 4-4.5千 08-04

学历要求：初中及以下 | 工作经验：1年 | 公司性质：民营 | 公司规模：150-500人

一、岗位主要职责2、来宾车辆维护3、现场秩序维持二、任职基本要求1、年龄22-35岁之间2、为人踏实，服务意识较强，工作责任心强，反应敏捷

立即申请 收藏



（2）燃料动力费

根据可研报告，本项目年用电量为 227.56 万度，年用水量为 0.73 万吨，根据黄石市自来水公司公布的现行水价及分类（链接：http://hswatersupply.com/art.php?id=13276），黄石市供水价格为 3.7 元/吨。根据湖北省发改委《关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（链接：http://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/zcwj/tz/202011/t20201126_3763550.shtml），工业用电价格为 0.69 元/kWh。

武汉俊功报告附件专用章

（3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。出于客观和谨慎的考虑，本项目年维修费按项目固定资产折旧金额的3%估算。

（4）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按人员工资及福利费的15%测算。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，债券存续期的运营成本费用总额测算数据如下：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	入驻率	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1	经营成本	326.01	326.01	326.01	338.91	340.20	341.62	356.08	357.80	359.69	375.96
1.1	外购原材料及动力	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58
1.1.1	水费	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
1.1.2	电费	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88
1.2	工资及福利费	112.20	112.20	112.20	123.42	124.54	125.78	138.35	139.85	141.49	155.64
1.2.1	工资	102.00	102.00	102.00	112.20	112.20	112.20	123.42	123.42	123.42	135.76
1.2.2	福利费	10.20	10.20	10.20	11.22	12.34	13.58	14.93	16.43	18.07	19.88
1.3	修理费	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40
1.4	其他费用（管理）	16.83	16.83	16.83	18.51	18.68	18.87	20.75	20.98	21.22	23.35
2	折旧费	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88
3	摊销费	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24
4	财务费用	677.00	677.00	677.00	677.00	677.00	677.00	646.30	615.60	574.90	507.20
4.1	其中：债券借款利息	677.00	677.00	677.00	677.00	677.00	677.00	646.30	615.60	574.90	507.20
4.2	其他借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	总成本费用合计	1763.13	1763.13	1763.13	1776.03	1777.32	1778.74	1762.50	1733.52	1694.71	1643.28
5.1	其中：可变成本	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58
5.2	固定成本	1586.55	1586.55	1586.55	1599.45	1600.74	1602.16	1585.92	1556.94	1518.13	1466.70

武汉发功报告附件 专用章

项目预期成本测算表（续）

单位：万元

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
	入驻率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
1	经营成本	378.25	396.37	399.14	419.36	422.70	426.39	449.33	453.78	479.46	484.85	7757.92
1.1	外购原材料及动力	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	3531.62
1.1.1	水费	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	54.02
1.1.2	电费	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	173.88	3477.60
1.2	工资及福利费	157.63	173.39	175.79	193.37	196.28	199.49	219.43	223.31	245.64	250.32	3320.32
1.2.1	工资	135.76	149.34	149.34	164.27	164.27	164.27	180.70	180.70	198.77	198.77	2834.81
1.2.2	福利费	21.86	24.05	26.46	29.10	32.01	35.21	38.73	42.61	46.87	51.56	485.51
1.3	修理费	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	20.40	407.93
1.4	其他费用（管理）	23.64	26.01	26.37	29.01	29.44	29.92	32.92	33.50	36.85	37.55	498.05
2	折旧费	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	679.88	13597.53
3	摊销费	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	80.24	1604.88
4	财务费用	439.50	371.80	304.10	236.40	189.17	101.00	70.67	45.00	0.00	0.00	8163.64
4.1	其中：债券借款利息	439.50	371.80	304.10	236.40	189.17	101.00	70.67	45.00	0.00	0.00	8163.64
4.2	其他借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	总成本费用合计	1577.87	1528.30	1463.36	1415.88	1371.99	1287.51	1280.12	1258.90	1239.58	1244.97	31123.97
5.1	其中：可变成本	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	176.58	3531.62
5.2	固定成本	1401.29	1351.71	1286.78	1239.30	1195.41	1110.92	1103.54	1082.32	1063.00	1068.39	27592.35

武汉验功报告附件 专用章

（4）税金及附加

债券存续期内税费合计 17,074.97 万元，其中增值税 2,712.37 万元，税金附加 325.48 万元，企业所得税 6,913.03 万元，房产税 7,124.09 万元。。

增值税：根据《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目食堂自营、住宿服务增值税税率按 6%，不动产租赁、停车服务增值税税率按 9%；本项目固定资产进项税当年抵扣税率为：建筑工程税率按 9%、其他费用税率按 6%。根据《财政部 国家税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）第五条规定：“自 2019 年 4 月 1 日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号印发）第一条第（四）项第 1 点、第二条第（一）项第 1 点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。”

税金及附加：城建附加税税率为 7%，教育费附加按照增值税的 3%计，地方教育附加费按照增值税的 2%计。

房产税：按物业出租收入的 12%征收。

企业所得税：项目所得税计税率为 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	销项税合计	189.82	204.66	219.54	245.89	261.59	261.93	275.03	275.41	275.82	289.61
1	房屋租赁收入（不含税）	2018.19	2173.43	2328.68	2608.12	2771.13	2771.13	2909.68	2909.68	2909.68	3055.17
	销项税	181.64	195.61	209.58	234.73	249.40	249.40	261.87	261.87	261.87	274.97
2	停车费收入（不含税）	48.66	55.02	61.90	69.33	77.35	81.21	85.27	89.54	94.01	98.72
	销项税	4.38	4.95	5.57	6.24	6.96	7.31	7.67	8.06	8.46	8.88
3	物业租赁收入（不含税）	63.40	68.28	73.16	81.94	87.06	87.06	91.41	91.41	91.41	95.98
	销项税	3.80	4.10	4.39	4.92	5.22	5.22	5.48	5.48	5.48	5.76
二	进项税合计	189.82	204.66	219.54	245.89	261.59	261.93	275.03	275.41	275.82	289.61
1	工程费用										
	进项税额										
2	工程建设其他费										
	进项税额										
3	工程预备费										
	进项税额										
4	运维及管理成本支出	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15
	进项税额	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07
5	外购原材料及动力	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27
	进项税额	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31
6	进行税额（建设期抵扣）	166.43	181.27	196.15	222.50	238.20	238.55	251.64	252.03	252.43	266.22
7	待抵扣固定资产进项税额	2294.23	2112.96	1916.80	1694.31	1456.11	1217.56	965.92	713.89	461.47	195.25
三	应纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

武汉报功报告附件 专用章

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
四	附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	城市维护建设费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	增值税金及附加（二+三+四）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	房产税	242.18	260.81	279.44	312.97	332.54	332.54	349.16	349.16	349.16	366.62

项目预期税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	销项税合计	290.05	290.52	305.04	305.56	306.10	321.40	322.00	322.62	338.76	339.44	5640.80
1	房屋租赁收入（不含税）	3055.17	3055.17	3207.93	3207.93	3207.93	3368.32	3368.32	3368.32	3536.74	3536.74	
	销项税	274.97	274.97	288.71	288.71	288.71	303.15	303.15	303.15	318.31	318.31	5343.07
2	停车费收入（不含税）	103.65	108.83	114.28	119.99	125.99	132.29	138.90	145.85	153.14	160.80	
	销项税	9.33	9.80	10.28	10.80	11.34	11.91	12.50	13.13	13.78	14.47	185.83
3	物业租赁收入（不含税）	95.98	95.98	100.78	100.78	100.78	105.82	105.82	105.82	111.11	111.11	
	销项税	5.76	5.76	6.05	6.05	6.05	6.35	6.35	6.35	6.67	6.67	111.90
二	进项税合计	218.63	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	23.39	
1	工程费用											
	进项税额											
2	工程建设其他费											
	进项税额											
3	工程预备费											

武汉发功报告附件 专用章

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
	进项税额											
4	运维及管理成本支出	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	34.15	
	进项税额	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	61.47
5	外购原材料及动力	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	156.27	
	进项税额	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	20.31	406.29
6	进行税额（建设期抵扣）	195.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
7	待抵扣固定资产进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,460.66
三	应纳增值税额	71.42	267.13	281.66	282.17	282.71	298.02	298.61	299.24	315.37	316.06	2,712.37
四	附加税	8.57	32.06	33.80	33.86	33.93	35.76	35.83	35.91	37.84	37.93	325.48
4.1	城市维护建设费	5.00	18.70	19.72	19.75	19.79	20.86	20.90	20.95	22.08	22.12	189.87
4.2	教育费附加	2.14	8.01	8.45	8.47	8.48	8.94	8.96	8.98	9.46	9.48	81.37
4.3	地方教育费附加	1.43	5.34	5.63	5.64	5.65	5.96	5.97	5.98	6.31	6.32	54.25
五	增值税金及附加（二+三+四）	79.99	299.19	315.46	316.03	316.64	333.78	334.44	335.14	353.21	353.98	3,037.86
六	房产税	366.62	366.62	384.95	384.95	384.95	404.20	404.20	404.20	424.41	424.41	7,124.09



8、项目收入及支出汇总

根据西塞山区风电智能制造产业园建设项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目在债券存续期内预计产生运营收入68,938.06万元，预计产生运营成本及税费支出24,832.90万元，可用于还本付息的净收益合计为44,105.16万元。

债券存续期内本项目预测不含税收入合计68,938.06万元，预测总成本合计31,123.97万元，增值税及附加、房产税合计为10,161.95万元，利润总额合计27,652.13万元，所得税应纳税额合计6,913.03万元，净利润20739.10万元。模拟利润表如下：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业收入	2320.07	2501.39	2683.28	3005.27	3197.12	3201.33	3361.40	3366.05	3370.93	3539.47
2	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	242.18	260.81	279.44	312.97	332.54	332.54	349.16	349.16	349.16	366.62
4	总成本费用	1763.13	1763.13	1763.13	1776.03	1777.32	1778.74	1762.50	1733.52	1694.71	1643.28
5	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	314.76	477.45	640.71	916.27	1087.26	1090.06	1249.73	1283.36	1327.05	1529.57
7	弥补以前年度亏损		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	314.76	477.45	640.71	916.27	1087.26	1090.06	1249.73	1283.36	1327.05	1529.57
9	所得税	78.69	119.36	160.18	229.07	271.82	272.51	312.43	320.84	331.76	382.39
10	净利润	236.07	358.09	480.53	687.20	815.45	817.54	937.30	962.52	995.29	1147.18

项目模拟利润表（续）

单位：万元

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	营业收入	3544.85	3550.50	3728.03	3734.25	3740.79	3927.83	3935.04	3942.61	4139.74	4148.09	68938.06
2	增值税	79.99	299.19	315.46	316.03	316.64	333.78	334.44	335.14	353.21	353.98	3037.86
3	房产税	366.62	366.62	384.95	384.95	384.95	404.20	404.20	404.20	424.41	424.41	7124.09
4	总成本费用	1577.87	1528.30	1463.36	1415.88	1371.99	1287.51	1280.12	1258.90	1239.58	1244.97	31123.97
5	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	1520.37	1356.40	1564.26	1617.39	1667.21	1902.35	1916.28	1944.37	2122.54	2124.73	27652.13
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	1520.37	1356.40	1564.26	1617.39	1667.21	1902.35	1916.28	1944.37	2122.54	2124.73	27652.13
9	所得税	380.09	339.10	391.06	404.35	416.80	475.59	479.07	486.09	530.64	531.18	6913.03
10	净利润	1140.28	1017.30	1173.19	1213.05	1250.41	1426.76	1437.21	1458.28	1591.91	1593.55	20739.10

武汉投功报告附件 专用章

（二）债券还本付息情况

本项目拟通过发行债券融资 23,000.00 万元，已于 2023 年发行 20 年期地方政府专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.07%；2024 年已发行 4,000.00 万元，发行利率 2.50%；2025 年拟发行 9,000.00 万元，发行期限 20 年，预计利率 3.0%，每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。债券还本付息情况详见下表：

项目还本付息情况表　　单位：万元

债券存续期	利息	期初债券余额	本期发行金额	债券利息	偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2022 年	3.07%		10,000.00	179.08	0.00	179.08	10,000.00
2023 年		10,000.00		307.00	0.00	307.00	10,000.00
2024 年	2.50%	10,000.00	4,000.00	365.33	0.00	365.33	14,000.00
2025 年	3.00%	14,000.00	9,000.00	564.50	0.00	564.50	23,000.00
2026 年		23,000.00		677.00	0.00	677.00	23,000.00
2027 年		23,000.00		677.00	0.00	677.00	23,000.00
2028 年		23,000.00		677.00	0.00	677.00	23,000.00
2029 年		23,000.00		677.00	0.00	677.00	23,000.00
2030 年		23,000.00		677.00	0.00	677.00	23,000.00
2031 年		23,000.00		677.00	0.00	677.00	23,000.00
2032 年		23,000.00		677.00	1,000.00	1,677.00	22,000.00
2033 年		22,000.00		646.30	1,000.00	1,646.30	21,000.00
2034 年		21,000.00		615.60	1,400.00	2,015.60	19,600.00
2035 年		19,600.00		574.90	2,300.00	2,874.90	17,300.00
2036 年		17,300.00		507.20	2,300.00	2,807.20	15,000.00
2037 年		15,000.00		439.50	2,300.00	2,739.50	12,700.00
2038 年		12,700.00		371.80	2,300.00	2,671.80	10,400.00
2039 年		10,400.00		304.10	2,300.00	2,604.10	8,100.00
2040 年		8,100.00		236.40	2,300.00	2,536.40	5,800.00
2041 年		5,800.00		189.16	2,300.00	2,489.16	3,500.00
2042 年		3,500.00		101.00	1,300.00	1,401.00	2,200.00
2043 年		2,200.00		70.67	1,300.00	1,370.67	900.00
2044 年		900.00		45.00	900.00	945.00	0.00
合计			**23,000.00**	**10,256.55**	**23,000.00**	**33,256.55**	

武汉发功报告附件 专用章

（三）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目总投资额 33,507.90 万元，拟发债总金额 23,000.00 万元。按资金筹措及建设计划投入使用，本项目整体债券存续期内可实现累计项目收支结余 44,105.16 万元，需支付的累计本息 33,256.55 万元，项目在债券存续期末累计现金结余 12,941.50 万元，本息覆盖倍数 1.33（本息覆盖倍数=项目预期收益 44,105.16/债券融资本息和 33,256.55=1.33）。

经上述测算，在债券存续期内，本次评价的项目收益对债务本息（含贷款本息和债券本息）覆盖倍数为 1.33。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

债券存续期内项目收益与融资平衡测算表—整体

序号	项目名称	项目收入结余（万元）	计划发行额（万元）	需偿还的本息（万元）	资金覆盖倍数
1	西塞山区风电智能制造产业园建设项目	44,105.16	23,000.00	33,256.55	1.33
	合 计	44,105.16	23,000.00	33,256.55	1.33

本息资金覆盖倍数=项目预期收益÷债券融资本息和

（四）项目现金流量模拟测算分析

项目在债券存续期末累计现金结余 12,941.50 万元，项目存续期现金流量模拟测算如下：

项目现金流预测表

单位：万元

年份/项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、现金流入													
项目资本金投入	2,860.91	1,769.74	1,899.14	2,208.37	1,769.74								
专项债券投入	10,000.00	0.00	4,000.00	9,000.00									
经营收入						2,320.07	2,501.39	2,683.28	3,005.27	3,197.12	3,201.33	3,361.40	3,366.05
现金流入总额	**12,860.91**	**1,769.74**	**5,899.14**	**11,208.37**	**1,769.74**	**2,320.07**	**2,501.39**	**2,683.28**	**3,005.27**	**3,197.12**	**3,201.33**	**3,361.40**	**3,366.05**
二、现金流出													
建设投资	12,671.83	1,462.74	5,529.81	10,634.87	1,092.74								
经营成本						326.01	326.01	326.01	338.91	340.20	341.62	356.08	357.80
缴纳税费						320.87	380.17	439.62	542.04	604.36	605.05	661.59	670.00
偿还债券本金							0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	1,400.00
偿还债券利息	179.08	307.00	365.33	564.50	677.00	677.00	677.00	677.00	677.00	677.00	677.00	646.30	615.60
债券发行费用	10.00	0.00	4.00	9.00									
现金流出总额	**12,860.91**	**1,769.74**	**5,899.14**	**11,208.37**	**1,769.74**	**1,323.88**	**1,383.18**	**1,442.63**	**1,557.95**	**1,621.56**	**2,623.67**	**2,663.97**	**3,043.40**
三、当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	996.19	1,118.21	1,240.65	1,447.32	1,575.56	577.66	697.43	322.65
四、期末项目累计现金结存额	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**996.19**	**2,114.40**	**3,355.05**	**4,802.37**	**6,377.93**	**6,955.59**	**7,653.02**	**7,975.67**

武汉收功报告附件 专用章

项目现金流预测表（续）

单位：万元

年份/项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一、现金流入													
项目资本金投入													10,507.90
专项债券投入													23,000.00
经营收入	3,370.93	3,539.47	3,544.85	3,550.50	3,728.03	3,734.25	3,740.79	3,927.83	3,935.04	3,942.61	4,139.74	4,148.11	68,938.06
现金流入总额	**3,370.93**	**3,539.47**	**3,544.85**	**3,550.50**	**3,728.03**	**3,734.25**	**3,740.79**	**3,927.83**	**3,935.04**	**3,942.61**	**4,139.74**	**4,148.11**	**102,445.96**
二、现金流出													
建设投资													31,391.99
经营成本	359.69	375.96	378.25	396.37	399.14	419.36	422.70	426.39	449.33	453.78	479.46	484.85	7,757.92
缴纳税费	680.92	749.01	826.70	1,004.91	1,091.47	1,105.33	1,118.39	1,213.57	1,217.71	1,225.44	1,308.26	1,309.57	17,074.98
偿还债券本金	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	1,300.00	1,300.00	900.00	0.00	0.00	23,000.00
偿还债券利息	574.90	507.20	439.50	371.80	304.10	236.40	189.16	101.00	70.67	45.00	0.00	0.00	10,256.55
债券发行费用													23.00
现金流出总额	**3,915.51**	**3,932.17**	**3,944.45**	**4,073.08**	**4,094.71**	**4,061.09**	**4,030.25**	**3,040.96**	**3,037.71**	**2,624.22**	**1,787.72**	**1,794.42**	**89,504.44**
三、当年项目现金净流入	-544.58	-392.70	-399.60	-522.58	-366.68	-326.84	-289.46	886.87	897.33	1,318.39	2,352.02	2,353.69	**12,941.50**
四、期末项目累计现金结存额	**7,431.09**	**7,038.39**	**6,638.79**	**6,116.21**	**5,749.53**	**5,422.69**	**5,133.23**	**6,020.10**	**6,917.43**	**8,235.82**	**10,587.84**	**12,941.50**	

（五）资金稳定性

本项目专项债券以物业出租收入、物业服务收入、停车位出租收入等。为基础，自 2027 年起有稳定的现金流入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在偿还所有债券本金后仍有 12,941.50 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

五、压力测试

根据项目情况，就项目运营收入及债券利率等影响因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力：

经营净收益变动情况敏感性分析表-整体

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
项目净收益变动敏感性分析					
本息资金覆盖倍数	1.19	1.26	1.33	1.39	1.46
债券利率变动敏感性分析					
本息资金覆盖倍数	1.47	1.40	1.33	1.26	1.20

六、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认

为，本次评价的西塞山区风电智能制造产业园建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.33 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

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

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

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



年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

7

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

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

再次复印无效

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

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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



裘新成 420000993223

年 after

经办人：郭诗勇

年 月 日 /y /m /d

2008年 5月 2 日

5

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日 /y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日 /y /m /d

11

再次复印无效

花湖机场综保产业园区及配套设施项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 502280 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目 录

一、项目资金平衡测算.....1
（一）项目实施单位基本情况.....1
（二）项目概况.....1
1.项目建设地点与内容.....2
2.项目建设期间.....2
（三）投资估算与资金筹措.....2
1.项目投资估算依据.....3
2.项目投资估算.....3
3.项目资金筹措.....4
（四）资金的充足性.....8
1.项目收入.....8
2.项目成本费用.....16
3.项目折旧摊销预测.....18
4.项目税费预测.....21
5.财务费用.....26
6.项目模拟利润表.....28
7.项目预期收益与融资平衡情况.....31
（五）资金的稳定性.....34
（六）压力测试.....34
二、评价结论.....35

花湖机场综保产业园区及配套设施项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 502280 号

我们接受委托，对花湖机场综保产业园区及配套设施项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	鄂州临空集团有限公司
法定代表人/负责人：	廖金星
注册资本：	50000 万人民币
地址：	鄂州市临空经济区政务服务中心 303 室
统一社会信用代码：	91420700MA49EXG51Y
单位性质：	有限责任公司（国有控股）

业务范围：	许可项目：保税仓库经营；保税物流中心经营；餐饮服务；旅游开发经营；土建工程施工；房地产开发经营；一般项目：在临空经济区区域内实施国有土地开发经营；城市基础设施及相关项目投融资；城市国有资本运营；城市公共资源的特许经营；国际货物运输代理；进出口代理；货物进出口；航空国际货物运输代理；报关业务；物业管理，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；园林绿化工程施工；土石方工程施工；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；土地开发与整理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
股权结构：	鄂州市临空经济区财政金融局持股 40%；鄂州市财政局持股 33.3%；鄂州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 26.7%。
行业主管部门：	鄂州市临空经济区管委会
建设单位名称	鄂州临空集团有限公司

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

建设地点：鄂州市临空经济区，吴楚大道以南，花马湖以东，花湖机场以西。

建设内容：该项目总用地面积约 207527 ㎡(折合 311.29 亩)，计容建筑面积约 280200.00 ㎡，主要包括厂房、研发楼、员工宿舍、食堂等功能主体，配套道路、给排水、供配电、400 个停车位、100 个充电桩等基础设施。

2.项目建设期间

本项目计划建设工期为 36 个月，拟于 2025 年 8 月开工，预计于 2028 年 7 月完成建设后开始运营。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）国家、湖北省、鄂州市相关的政策法规和基本建设收费标准;

（2）国家计委《投资项目可行性研究指南（试用版）》（计办投资〔2002〕15 号）;

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

（4）《中国投资项目社会评价指南》（中国国际工程咨询公司）;

（5）湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案（鄂建文〔2018〕24 号）;

（6）《鄂州市建设工程造价信息》（2022 年 11 月）;

（7）全国《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号);

（8）全国《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163 号）;

（9）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）;

（10）《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27 号）;

（11）主要材料价格通过询价和参考同类工程相似设备的价格资料进行估算确定；材料价格参考当地工程建设材料预算价格资料。

2.项目投资估算

根据本项目可行性研究报告批复，本项目静态总投资 109,672.42 万元，经过专项债发债利息及债券发行费调整后，本项目总投资 113,250.42 万元，其中：建设工程费用 53,001.20 万元，占比 46.80%；建设工程其他费用 4,807.40 万元，占比 4.24%；预备费 8,123.90 万

元，占比 7.17%；征地拆迁费 43,739.92 万元，占比 38.62%；静态总投资 109,672.42 万元，占比 96.84%；建设期利息 3,528.00 万元，占比 3.12%；债券发行兑付费用 50.00 万元，占比 0.04%。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	第一部分 工程费用	53001.20	3,001.20		50,000.00		
1	土建工程	33624.00	624.00		33,000.00		
2	室内配套工程	12544.35	1,144.35		11,400.00		
	给排水及消防工程	2878.08	78.08		2,800.00		
	供配电及照明工程	5267.76	267.76		5,000.00		
	信息、安防工程	1316.94	316.94		1,000.00		
	暖通工程	2633.88	433.88		2,200.00		
	抗震支撑系统	447.69	47.69		400.00		
3	室外配套工程	6832.85	1,232.85		5,600.00		
	室外道路广场、停车场	4461.82	461.82		4,000.00		
	室外绿化	404.68	404.68		-		
	给排水管	655.45	55.45		600.00		
	电力管	600.83	0.83		600.00		
	通信管	436.97	36.97		400.00		
	交通工程	54.62	54.62		-		
	照明工程	218.48	218.48		-		
二	第二部分 工程建设其他费用	48547.32	48,547.32				

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1	征地拆迁费	43739.92	43,739.92				
2	工程建设管理费	1312.04	1,312.04				
	建设单位管理费	451.41	451.41				
	工程建设监理费	860.63	860.63				
3	可行性研究费	92.95	92.95				
	编制项目建议书	30.74	30.74				
	编制可行性研究报告	62.21	62.21				
4	工程勘察费设计费	1370.25	1,370.25				
	工程勘察费	269.74	269.74				
	工程设计费	1100.51	1,100.51				
5	环境影响报告书编制及评估费	17.19	17.19				
6	水土保持方案编制费	92.80	92.80				
7	场地准备及临时设施费	269.74	269.74				
8	工程勘察文件审查费	16.18	16.18				
9	施工图设计审查费	32.37	32.37				
10	招标代理服务费	42.02	42.02				
11	造价咨询费用	559.42	559.42				
	工程概算编制及审核	31.86	31.86				
	工程量清单及控制价编制及审核	114.93	114.93				

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
	全过程工程造价控制	250.79	250.79				
	竣工决算编制及审核	161.84	161.84				
12	城市基础设施配套费	840.60	840.60				
13	工程保险	161.84	161.84				
三	预备费	8123.90	8,123.90				
四	建设期利息	3528.00	3,528.00				
五	债券发行费	50.00	50.00				
六	建设投资（一+二+三）	113250.42	63,250.42		50,000.00		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 113,250.42 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 63,250.42 万元、专项债券资金 50,000.00 万元。项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。目前项目单位自筹资本金已到位 0 万元，专项债券资金已到位 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2025.8	2026	2027	2028(1-7)
1	总投资使用计划	113,250.42	44,276.97	23,214.48	23,194.48	22,564.49
1.1	建设投资	109,672.42	43,868.97	21,934.48	21,934.48	21,934.49
1.2	建设期利息	3,528.00	378.00	1,260.00	1,260.00	630.00
1.3	债券发行费用	50.00	30.00	20.00	-	-
1.4	流动资金	-	-	-	-	-
2	资金筹措及使用	113,250.42	44,276.97	23,214.48	23,194.48	22,564.49

序号	项目	合计	2025.8	2026	2027	2028(1-7)
2.1	自有资金	63,250.42	14,276.97	3,214.48	23,194.48	22,564.49
2.1.1	用于建设投资	59,672.42	13,868.97	1,934.48	21,934.48	21,934.49
2.1.2	用于建设期利息	3,528.00	378.00	1,260.00	1,260.00	630.00
2.1.3	用于债券发行费用	50.00	30.00	20.00	-	-
2.1.4	用于流动资金	-	-	-	-	-
2.2	专项债券资金	50,000.00	30,000.00	20,000.00	-	-
2.2.1	用于建设投资	50,000.00	30,000.00	20,000.00	-	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-	-	-
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-	-	-
2.2.4	用于流动资金	-	-	-	-	-

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 63,250.42 万元，占比 55.85%，主要用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设，目前已到位 0 万元。

（3）项目融资计划

①专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	30,000.00	0	20	2.52	半年付息	第 11 年一第 20 年每年偿还本金的 10%
2026	20,000.00	0	20	2.52	半年付息	第 11 年一第 20 年每年偿还本金的 10%

②已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

③项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目收入

本项目收益预测期间为 2028 年 11 月至 2045 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 139,994.16 万元，其中：厂房租赁收入 132,070.71 万元、停车场运营收入 2,653.05 万元、充电桩收入 5,270.40 万元。具体测算如下。

（1）厂房租赁收入

根据可研，本项目厂房面积为 280,200.00 ㎡，根据“58 同城”网站查询可知，临空区厂房租赁均价为 0.8775 元/㎡·天，即 26.33 元/㎡·月，基于谨慎原则，本项目厂房租赁单价按 25 元/㎡·月计，同时结合中国近五年 CPI 增长率分别为 2.5%、0.9%、2%、0.2%、0.2%，平均值为 1.16%，本项目厂房租赁单价按每 3 年增长 3%计算。出租率按运营期第一年 60%，每年 10%增长至 90%饱和。

经测算，运营期内厂房租赁收入共计 132,070.71 万元。



出租鄂州周边其他低价出租

02-06

鄂州周边-其他

内河巷

800㎡
建筑面积

1元/㎡/天
2.4万/月





（2）停车位收入

①停车位数量

根据本项目可研批复，项目共有停车位 400 个，由于本项目充电桩安装在停车位上，因此本项目实际停车位数量按 300 个进行计算。

②收费依据

根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151 号）、《鄂州市机动车停放服务收费管理实施办法》和《湖北省及省授权鄂州市政府定价的经营服务性收费目录清单》，公共停车场收费标准为 2～5 元/小时。按照保守估计原则，本项目运营期第 1 年停车场收费标准取 1.8 元/小时。中国近五年 CPI 增长率分别为 2.5%、0.9%、2%、0.2%、0.2%，平均值为 1.16%。本项目考虑到物价上涨等因素，秉着谨慎性原则，此后收费标准按每年上涨 1%计算。

附件：

湖北省及省授权鄂州市实行政府定价的经营服务性收费目录清单（截至2024年2月27日）

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	备注
	一、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	各停车场收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服（2016）151号 鄂州价服（2017）64号以及各停车场批文。	市发展改革部门	市住房城乡建设及城管部门	是	否	否	
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	各停车场收费标准在2-5元/小时之间。							
	二、高速公路清障救援服务费		1.事故车辆清障施救作业费：200元/小时，最高800元； 2. 事故和故障车辆拖曳（牵引）费：根据车型，基价（10公里）分别为300~600元，拖运（元/公里）分别为15~30元/公里，最高收费金额600~1400元/次； 3. 吊车作业费：根据车型，收费标准为2000~4000元/次；大于40吨货车收费标准4000元~8000元，由双方在规定幅度内协商确定； 4. 货物搬运、装卸费：120元/吨·次； 5. 事故车辆停放费：根据车型，收费标准为10、15元/车·天； 6. 放空费：200元/车·次； 7. 车辆租用费：150元/车·次； 8.事故车辆、故障车辆和货物转运费按照事故和故障车辆拖曳（牵引）费收费标准执行； 9.拖曳（牵引）车辆通行费按照拖曳（牵引）车辆实际交纳的车辆通行费向事故或故障车辆的司机（货主）收取。	鄂交发（2023）73号	省交通主管部门	市交通运输部门	是	否	否	

湖北省及省授权鄂州市政府定价的经营服务性收费依据

③使用率

车位使用率按照首年 60%，年增长 10%直至 90%饱和。日平均停车时长按 8h 计算，年运营天数 365 天。

经测算，债券存续期内停车场收入共计 2,653.05 万元。

（3）充电桩收入

①充电桩数量

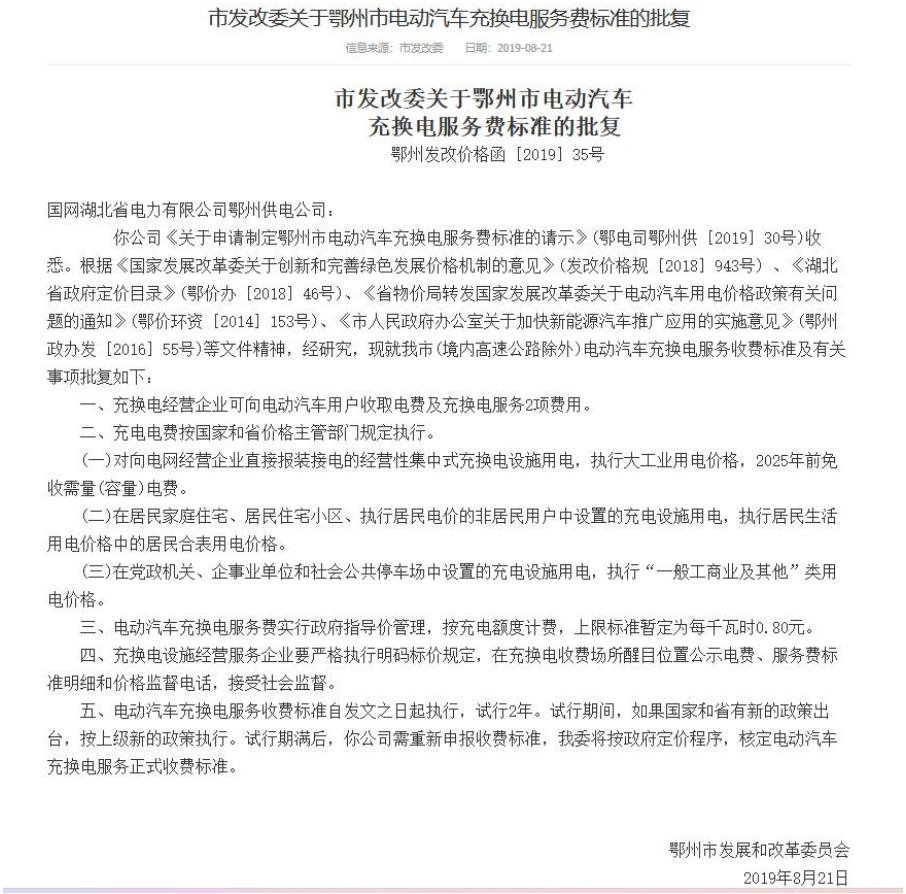
根据本项目可研批复，项目共有充电桩 100 个。

②收费依据

根据鄂州发改价格函〔2019〕35 号，“电动汽车充换电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充换电服务费两项费用。”“（二）在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的

充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格。”“三、电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电电度收取费用，上限标准暂定为每千瓦时 0.80 元”

本项目服务费按 0.8 元/千瓦时进行计算。



市发改委关于鄂州市电动汽车充换电服务费标准的批复

信息来源：市发改委　　日期：2019-08-21

市发改委关于鄂州市电动汽车充换电服务费标准的批复

鄂州发改价格函〔2019〕35号

国网湖北省电力有限公司鄂州供电公司：

你公司《关于申请制定鄂州市电动汽车充换电服务费标准的请示》(鄂电司鄂州供〔2019〕30号)收悉。根据《国家发展改革委关于创新和完善绿色发展价格机制的意见》(发改价格规〔2018〕943号)、《湖北省政府定价目录》(鄂价办〔2018〕46号)、《省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(鄂价环资〔2014〕153号)、《市人民政府办公室关于加快新能源汽车推广应用的实施意见》(鄂州政办发〔2016〕55号)等文件精神，经研究，现就我市(境内高速公路除外)电动汽车充换电服务收费标准及有关事项批复如下：

一、充换电经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务2项费用。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。

(一)对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2025年前免收需量(容量)电费。

(二)在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格。

(三)在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电额度计费，上限标准暂定为每千瓦时0.80元。

四、充换电设施经营服务企业要严格执行明码标价规定，在充换电收费场所醒目位置公示电费、服务费标准明细和价格监督电话，接受社会监督。

五、电动汽车充换电服务收费标准自发文之日起执行，试行2年。试行期间，如果国家和省有新的政策出台，按上级新的政策执行。试行期满后，你公司需重新申报收费标准，我委将按政府定价程序，核定电动汽车充换电服务正式收费标准。

鄂州市发展和改革委员会

2019年8月21日

图 4-2 服务收费依据

(https://fgw.ezhou.gov.cn/wjgz/jfwj/202101/t20210120_379895.html)



图 4-3 充电桩收费单价

(https://www.icauto.com.cn/cdz/10064.html)

综合电价依据：相关电价同步计入充电桩用地成本中。其电价根据湖北省电网销售电价表（见图 4-4）相关价格政策规定。



国家电网 STATE GRID 国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025 年 3 月 1 日-2025 年 3 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.7484	0.4352	0.0223	0.2103	0.0452	0.0354	1.1144	0.9726	0.7484	0.5105	-	
		1-10（20）千伏	0.7284			0.1903			1.0944	0.9526	0.7284	0.4905		
		35 千伏	0.7084			0.1703			1.0744	0.9326	0.7084	0.4705		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6644			0.1263			1.0304	0.8886	0.6644	0.4265	42	26.3
		35 千伏	0.6446			0.1065			1.0106	0.8688	0.6446	0.4067		
		110 千伏	0.6265			0.0884			0.9925	0.8507	0.6265	0.3886	39	24.4
		220 千伏及以上	0.6075			0.0694			0.9735	0.8317	0.6075	0.3696		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时，可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7 月、8 月 20:00-22：00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂，由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

图 4-4 湖北省电网销售电价表

综上，本项目充电桩收费单价=综合电价+服务费，其综合单价同步

计入充电桩成本中，因此充电桩实际收费为服务费，本项目充电桩服务费取 0.8 元/千瓦时。

③充电量估算

根据目前市售的电动汽车中，续航里程排名靠前的几款车型都有着超高的电池容量，蔚来 ET7 的续航里程超过 1000 公里，其电池容量达到了 150kwh。极氪 009 的续航里程达到了 800km，它的电池容量为 140kwh。以售价 20w 左右电车为例：比亚迪宋 PLUS，电池容量 87.04kWh；起亚 EV5，电池容量 88.1kWh；小米 SU7 标准版，电池容量 73.6kWh。根据以上市场相关数据并按照保守原则计算，本项目汽车充电容量暂按单次充满 75kwh 考虑。

④使用率

使用率按照首年 60%，年增长 10%直至 70%饱和。运营期周转率按 2 次计取。

经测算，债券存续期内充电桩收入共计 5,270.40 万元。

综上，运营期内各项收入合计为 139,994.16 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期																
			2028(6-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	经营收入	139,994.16	2,698.70	6,298.20	7,156.15	8,090.09	8,091.67	8,093.25	8,170.48	8,172.06	8,173.64	8,253.89	8,255.47	8,257.05	8,337.30	8,338.88	8,340.46	8,420.71	8,422.29	8,423.87
（一）	厂房租赁收入	132,070.71	2,521.80	5,884.20	6,724.80	7,641.05	7,641.05	7,641.05	7,716.71	7,716.71	7,716.71	7,795.39	7,795.39	7,795.39	7,874.07	7,874.07	7,874.07	7,952.75	7,952.75	7,952.75
	厂房租赁收入	132,070.71	2,521.80	5,884.20	6,724.80	7,641.05	7,641.05	7,641.05	7,716.71	7,716.71	7,716.71	7,795.39	7,795.39	7,795.39	7,874.07	7,874.07	7,874.07	7,952.75	7,952.75	7,952.75
	面积（㎡）	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00	280,200.00
	价格（元/㎡*月）		25.00	25.00	25.00	25.25	25.25	25.25	25.50	25.50	25.50	25.76	25.76	25.76	26.02	26.02	26.02	26.28	26.28	26.28
	增长率		0%		1%	0%		1%	0%		1%	0%		1%	0%		1%	0%		1%
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
（二）	停车场运营收入	2,653.05	47.30	111.60	128.95	146.64	148.22	149.80	151.37	152.95	154.53	156.10	157.68	159.26	160.83	162.41	163.99	165.56	167.14	168.72
	单车位停车费(元/h)		1.80	1.82	1.84	1.86	1.88	1.90	1.92	1.94	1.96	1.98	2.00	2.02	2.04	2.06	2.08	2.10	2.12	2.14
	车位数（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	日均停车	-	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

序号	项目	合计	运营期																
			2028(6-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	时长（h）																			
	停车场利用率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
（三）	充电桩收入（服务费）	5,270.40	129.60	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40
	充电桩单次能耗（kw.h）		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价（元/度）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	使用率		60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
二	收入总额	139,994.16	2,698.70	6,298.20	7,156.15	8,090.09	8,091.67	8,093.25	8,170.48	8,172.06	8,173.64	8,253.89	8,255.47	8,257.05	8,337.30	8,338.88	8,340.46	8,420.71	8,422.29	8,423.87

2.项目成本费用

本项目收益预测期间为2028年6月至2045年12月。债券存续期内项目总经营成本为 3,302.37 万元，主要包含人工工资及福利费用、修理费、外购燃料及动力费、充电桩设备更新费、管理费用。具体测算如下:

（1）人员工资及福利费

人员数量：根据项目可研报告，本项目预估工作人员为10人。

工资及福利标准：根据工伤赔偿标准网，2022年鄂州市平均工资税前为5006.00元/人·月，基于谨慎原则，本项目人员工资及福利费暂按5,000.00元/人·月，人员工资及福利费年均为6万元/年，按每3年增长5%计算。经测算，本项目运营期内人员工资福利费用合计为1,236.20万元。

（2）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

结合本项目特点，修理费按每年固定资产折旧摊销的5%为基数计提。经测算，运营期内项目修理费合计约 1,740.70 万元。

（3）外购燃料及动力费

主要为水费及电费。根据项目可行性研究报告，经过能耗估算，本项目年度用电为 7.18 万 kWh，年度用水 1.55 万 m³。

项目年用电量估算

区域	面积（㎡）	用电指标（W/㎡）	日运行时间	系数	年运行天数	年用电量（万kWh）
道路、停车场照明	89236	0.5	12	0.35	365	6.84
损耗与未预见	按总用电量 5%考虑					0.34
合计						**7.18**

项目年用水量估算

用水部位	数量	单位	用水标准（吨/d）	日用水量（吨/d）	运行天数(d)	年用水量（万吨/年）
道路、停车场冲洗用水	89236	㎡	2L/㎡·日	178.47	30	0.54
绿化用水	26,979.00	㎡	2L/㎡·日	53.96	30	0.16
未预见水量	按总用水量的 10%计算			23.24	365	0.85
合计				**255.67**		**1.55**

根据湖北省电网销售价格及水费价格，普通工业用电 0.6707 元/kwh，水费 2.30 元/m³，由于水电费较为稳定，暂不考虑增长。

经测算，本项目运营期内外购燃料及动力费为 144.41 万元。

（4）充电桩设备更新费

由于充电桩设备的使用年限为 10 年。本项目年限为 20 年，因此需考虑充电桩设备更新成本，本项目充电桩设备更新成本暂按全部重置进行计算，其投资额为 500 万元。按重置一次进行计算。

（5）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。

项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。本项目工资及福利费、修理费已经单独计列，此处降低计提比例，本项目管理费暂取前四项运营成本之和的 5%。

经测算，运营期内管理费用共计 181.06 万元。

综上所述，运营期内经营成本合计为 3,302.37 万元。

3.项目折旧摊销预测

项目固定资产原值为 64,188.53 万元，残值率 5%，折旧年限为 30 年，其中设备折旧年限为 10 年；无形资产原值为 43,739.92 万元，残值率 5%，折旧年限为 50 年。债券存续期内累计折旧摊销合计 50,280.84 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期																
			2028(6-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	经营成本	3,302.37	62.39	180.90	180.76	180.76	184.12	184.12	184.12	187.58	187.58	212.58	191.26	191.26	191.26	195.14	195.14	195.14	199.13	199.13
（一）	人工工资及福利费用	1,236.20	30.00	63.00	63.00	63.00	66.20	66.20	66.20	69.50	69.50	69.50	73.00	73.00	73.00	76.70	76.70	76.70	80.50	80.50
	定员人数（人次）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年均人员工资及福利费用(万元/人·年)		6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.30	7.30	7.30	7.67	7.67	7.67	8.05	8.05
	增长率		5%			5%			5%			5%			5%			5%	0%	
（二）	充电桩设备更新成本	500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500.00	-	-	-					
（三）	修理费	1,740.70	25.23	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91	100.91
（四）	燃料动力费	144.41	4.19	8.38	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24	8.24
	水费		1.78	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57
	电费		2.41	4.81	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67
	水量(㎡·年)		1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55

序号	项目	合计	运营期																
			2028(6-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	电量(万kwh·年)		7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18
	水费单价(元/㎡·年)		2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
	电费单价(元/kwh·年)		0.67	0.67	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
（五）	管理费用	181.06	2.97	8.61	8.61	8.61	8.77	8.77	8.77	8.93	8.93	33.93	9.11	9.11	9.11	9.29	9.29	9.29	9.48	9.48
二	折旧摊销费	50,280.84	1,445.61	2,891.21	2,891.21	2,891.21	2,891.21	2,891.21	2,891.21	2,891.21	2,954.23	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17
三	财务费用	15,731.10	630.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,197.00	1,071.00	945.00	819.00	693.00	567.00	441.00	315.00	189.00	44.10
四	总成本费用(一+二+三)	69,314.31	2,138.00	4,332.11	4,331.97	4,331.97	4,335.33	4,335.33	4,335.33	4,338.79	4,338.81	4,132.75	3,985.43	3,859.43	3,733.43	3,611.31	3,485.31	3,359.31	3,237.30	3,092.40

4.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 20,785.55 万元，所得税为 11,139.01 万元。

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目运营期，厂房租赁收入及停车场运营收入税率按 9%税率计算销项税、充电桩收入税率按 6%税率计算销项税。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他、发行费用产生的进项税以 6%的税率计算；设备费产生的进项税以 13%的税率计算；预备费用按照 9%的税率估算。运营期内经营成本中电费成本，税率按照 13%计取；水费成本、充电桩设备更新费、修理费税率按照 9%计取；管理费用税率按照 6%计取。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

所得税为应纳税所得额的 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期																
			2028(6-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	**销项税合计**	**11,124.00**	**212.13**	**495.07**	**565.91**	**643.02**	**643.15**	**643.28**	**649.66**	**649.79**	**649.92**	**656.55**	**656.68**	**656.81**	**663.43**	**663.56**	**663.69**	**670.32**	**670.45**	**670.58**
1.1	厂房租赁收入	**121,165.79**	2,313.58	5,398.35	6,169.54	7,010.14	7,010.14	7,010.14	7,079.55	7,079.55	7,079.55	7,151.73	7,151.73	7,151.73	7,223.92	7,223.92	7,223.92	7,296.10	7,296.10	7,296.10
	厂房租赁收入销项税额	**10,904.92**	208.22	485.85	555.26	630.91	630.91	630.91	637.16	637.16	637.16	643.66	643.66	643.66	650.15	650.15	650.15	656.65	656.65	656.65
1.2	充电桩收入（服务费）	**4,972.02**	122.26	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28	285.28
	充电桩收入（服务费）销项税额	**298.38**	7.34	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12	17.12
1.3	停车收入	**2,433.97**	43.39	102.39	118.30	134.53	135.98	137.43	138.87	140.32	141.77	143.21	144.66	146.11	147.55	149.00	150.45	151.89	153.34	154.78
	物业管理费收入销项	**219.08**	3.91	9.22	10.65	12.11	12.24	12.37	12.50	12.63	12.76	12.89	13.02	13.15	13.28	13.41	13.54	13.67	13.80	13.93

序号	项目	合计	运营期																
			2028(6-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	税额																			
2	**进项税合计**	**5,547.52**	**212.13**	**495.07**	**565.91**	**643.02**	**643.15**	**643.28**	**649.66**	**649.79**	**649.92**	**318.32**	**9.65**	**9.65**	**9.65**	**9.66**	**9.66**	**9.66**	**9.67**	**9.67**
2.1	用电成本	**55.30**	1.58	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16
	用电成本进项税额	**7.18**	0.21	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
2.2	用水成本	**75.10**	2.21	4.41	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28
	用水成本进项税额	**6.84**	0.20	0.40	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
2.3	充电桩设备更新成本	**458.72**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	458.72	-	-	-	-	-	-	-	-
	充电桩设备更新成本进项税额	**41.28**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.28	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	修理费	**1,597.01**	23.15	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58	92.58
	修理费	**143.69**	2.08	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33

序号	项目	合计	运营期																
			2028(6-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	进项税额																			
2.5	管理费用	**170.75**	2.80	8.12	8.12	8.12	8.27	8.27	8.27	8.42	8.42	32.01	8.59	8.59	8.59	8.76	8.76	8.76	8.94	8.94
	管理费用进项税额	**10.31**	0.17	0.49	0.49	0.49	0.50	0.50	0.50	0.51	0.51	1.92	0.52	0.52	0.52	0.53	0.53	0.53	0.54	0.54
2.6	进项税额（建设期抵扣）	**5,338.22**	209.47	485.44	556.29	633.40	633.52	633.65	640.03	640.15	640.28	265.99	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	待抵扣固定资产进项税额	5,338.22	5,128.75	4,643.31	4,087.02	3,453.62	2,820.10	2,186.45	1,546.42	906.27	265.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**实缴增值税**	**5,576.48**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**338.23**	**647.03**	**647.16**	**653.78**	**653.90**	**654.03**	**660.66**	**660.78**	**660.91**
4	**计算附加税**	**15,209.07**	**277.63**	**647.80**	**740.34**	**841.22**	**841.22**	**841.22**	**849.55**	**849.55**	**849.55**	**898.80**	**935.85**	**935.86**	**945.32**	**945.34**	**945.35**	**954.81**	**954.82**	**954.84**
4.1	城市建设维护税	**390.34**					-	-	-	-	-	23.68	45.29	45.30	45.76	45.77	45.78	46.25	46.25	46.26
4.2	教育费附加	**167.29**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.15	19.41	19.41	19.61	19.62	19.62	19.82	19.82	19.83

序号	项目	合计	运营期																
			2028(6-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
4.3	地方教育附加费	**111.53**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.76	12.94	12.94	13.08	13.08	13.08	13.21	13.22	13.22
5	**房产税**	**14,539.91**	277.63	647.8	740.34	841.22	841.22	841.22	849.55	849.55	849.55	858.21	858.21	858.21	866.87	866.87	866.87	875.53	875.53	875.53
6	**合计**	**20,785.55**	**277.63**	**647.80**	**740.34**	**841.22**	**841.22**	**841.22**	**849.55**	**849.55**	**849.55**	**1,237.03**	**1,582.88**	**1,583.02**	**1,599.10**	**1,599.24**	**1,599.38**	**1,615.47**	**1,615.60**	**1,615.75**

5.财务费用

本项目拟发行专项债券 50,000.00 万元，其中拟于 2025 年发行 30,000.00 万元，于 2026 年发行 20,000.00 万元，债券期限为 20 年期。债券发行利率参考 2025 年披露的 20 年期债券暂按 2.27%上浮 25 个 BP 即 2.52%测算，债券采用按每半年付息一次，分期还本，第 11 年－第 20 年每年等额偿还发行金额 10%的方式还款。

经测算，债券存续期内，专项债券利息为 19,259.10 万元，其中计入建设期利息 3,528.00 万元，计入财务费用 15,731.10 万元。债券发行费用按照发行额度的 0.10%进行估算为 50.00 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	金额（万元）	利率	项目	合计	建设期				运营期																
					2025.8	2026	2027	2028(1-7)	2028(8-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
发债	50,000.00	2.52%	期初借款余额	—	-	30,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	45,000.00	40,000.00	35,000.00	30,000.00	25,000.00	20,000.00	15,000.00	10,000.00	5,000.00
			本年借款增加额	50,000.00	30,000.00	20,000.00			-	-	-	-	-	-	-										
			当期还本付息	69,259.10	378.00	1,260.00	1,260.00	630.00	630.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	6,197.00	6,071.00	5,945.00	5,819.00	5,693.00	5,567.00	5,441.00	5,315.00	5,189.00	5,044.10
			其中：偿还本金	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
			支付利息	19,259.10	378.00	1,260.00	1,260.00	630.00	630.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,197.00	1,071.00	945.00	819.00	693.00	567.00	441.00	315.00	189.00	44.10
			期末借款余额	855,000.00	30,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	45,000.00	40,000.00	35,000.00	30,000.00	25,000.00	20,000.00	15,000.00	10,000.00	5,000.00	-
			债券发行费	50.00	30.00	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			计入投资额	3,528.00	378.00	1,260.00	1,260.00	630.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			计入当期财务费用	15,731.10	-	-			630.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,197.00	1,071.00	945.00	819.00	693.00	567.00	441.00	315.00	189.00	44.10

6.项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 128,870.16 万元，预测经营成本（不含税）合计 3,093.07 万元，税金及附加合计 15,209.07 万元，利润总额合计 44,556.08 万元，所得税应纳税额合计 11,139.01 万元。

项目利润情况见下表:

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期																
			2028(6-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	**经营收入（不含税）**	**128,870.16**	**2,486.57**	**5,803.13**	**6,590.24**	**7,447.07**	**7,448.52**	**7,449.97**	**7,520.82**	**7,522.27**	**7,523.72**	**7,597.34**	**7,598.79**	**7,600.24**	**7,673.87**	**7,675.32**	**7,676.77**	**7,750.39**	**7,751.84**	**7,753.29**
2	**财政补贴**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**总成本费用**	**84,314.08**	**2,412.97**	**4,970.28**	**5,062.69**	**5,163.57**	**5,166.92**	**5,166.92**	**5,175.25**	**5,178.70**	**5,178.72**	**4,979.22**	**4,911.63**	**4,785.64**	**4,669.10**	**4,546.99**	**4,421.00**	**4,304.46**	**4,182.45**	**4,037.57**
3.1	经营成本（不含税）	**3,093.07**	59.73	171.27	171.14	171.14	174.49	174.49	174.49	177.94	177.94	160.25	181.61	181.61	181.61	185.48	185.48	185.48	189.46	189.46
3.2	折旧摊销	**50,280.84**	1,445.61	2,891.21	2,891.21	2,891.21	2,891.21	2,891.21	2,891.21	2,891.21	2,954.23	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17	2,849.17
3.3	财务费用	**15,731.10**	630.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,197.00	1,071.00	945.00	819.00	693.00	567.00	441.00	315.00	189.00	44.10
3.4	税金及附加	**15,209.07**	277.63	647.80	740.34	841.22	841.22	841.22	849.55	849.55	849.55	898.80	935.85	935.86	945.32	945.34	945.35	954.81	954.82	954.84
4	**利润总额（1+2-3-4）**	**44,556.08**	73.60	832.85	1,527.55	2,283.50	2,281.60	2,283.05	2,345.57	2,343.57	2,345.00	2,618.12	2,687.16	2,814.60	3,004.77	3,128.33	3,255.77	3,445.93	3,569.39	3,715.72
5	**本年弥补亏损额**	-	-																	
6	应纳税所得额（4-5）	**44,556.08**	73.60	832.85	1,527.55	2,283.50	2,281.60	2,283.05	2,345.57	2,343.57	2,345.00	2,618.12	2,687.16	2,814.60	3,004.77	3,128.33	3,255.77	3,445.93	3,569.39	3,715.72
7	所得税(25%)	**11,139.01**	18.40	208.21	381.89	570.88	570.40	570.76	586.39	585.89	586.25	654.53	671.79	703.65	751.19	782.08	813.94	861.48	892.35	928.93
8	**净利润（4-7）**	**33,417.07**	55.20	624.64	1,145.66	1,712.62	1,711.20	1,712.29	1,759.18	1,757.68	1,758.75	1,963.59	2,015.37	2,110.95	2,253.58	2,346.25	2,441.83	2,584.45	2,677.04	2,786.79
9	息税前利润	**60,287.18**	703.60	2,092.85	2,787.55	3,543.50	3,541.60	3,543.05	3,605.57	3,603.57	3,542.00	3,689.12	3,632.16	3,633.60	3,697.77	3,695.33	3,696.77	3,760.93	3,758.39	3,759.82
10	息税折旧摊销	**110,568.02**	2,149.21	4,984.06	5,678.76	6,434.71	6,432.81	6,434.26	6,496.78	6,494.78	6,496.23	6,538.29	6,481.33	6,482.77	6,546.94	6,544.50	6,545.94	6,610.10	6,607.56	6,608.99

序号	项目	合计	运营期																
			2028(6-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	前利润																			

7.项目预期收益与融资平衡情况

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期																
			2025.8	2026	2027	2028(1-7)	2028(8-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入总额																							
1.1	项目资本金投入	**63,250.42**	14,276.97	3,214.48	23,194.48	22,564.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券投入	**50,000.00**	30,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	经营收入	**139,994.16**	-	-	-	-	2,698.70	6,298.20	7,156.15	8,090.09	8,091.67	8,093.25	8,170.48	8,172.06	8,173.64	8,253.89	8,255.47	8,257.05	8,337.30	8,338.88	8,340.46	8,420.71	8,422.29	8,423.87
1.4	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	**现金流入总额**	**253,244.58**	**44,276.97**	**23,214.48**	**23,194.48**	**22,564.49**	**2,698.70**	**6,298.20**	**7,156.15**	**8,090.09**	**8,091.67**	**8,093.25**	**8,170.48**	**8,172.06**	**8,173.64**	**8,253.89**	**8,255.47**	**8,257.05**	**8,337.30**	**8,338.88**	**8,340.46**	**8,420.71**	**8,422.29**	**8,423.87**
二	现金流出	-																						
2.1	建设投资	**109,672.42**	43,868.97	21,934.48	21,934.48	21,934.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	**3,302.37**	-	-	-	-	62.39	180.90	180.76	180.76	184.12	184.12	184.12	187.58	187.58	212.58	191.26	191.26	191.26	195.14	195.14	195.14	199.13	199.13
2.4	偿还债券本息	**69,259.10**	378.00	1,260.00	1,260.00	630.00	630.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	6,197.00	6,071.00	5,945.00	5,819.00	5,693.00	5,567.00	5,441.00	5,315.00	5,189.00	5,044.10
2.5	债券发行费用	**50.00**	30.00	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	增值税与税金及附加	**20,785.55**	-	-	-	-	277.63	647.80	740.34	841.22	841.22	841.22	849.55	849.55	849.55	1,237.03	1,582.88	1,583.02	1,599.10	1,599.24	1,599.38	1,615.47	1,615.60	1,615.75
2.7	所得税	**11,139.01**	-	-	-	-	18.40	208.21	381.89	570.88	570.40	570.76	586.39	585.89	586.25	654.53	671.79	703.65	751.19	782.08	813.94	861.48	892.35	928.93
2.8	**现金流出总额**	**214,208.45**	**44,276.97**	**23,214.48**	**23,194.48**	**22,564.49**	**988.42**	**2,296.91**	**2,562.99**	**2,852.86**	**2,855.74**	**2,856.10**	**2,880.06**	**2,883.02**	**7,820.38**	**8,175.14**	**8,390.93**	**8,296.93**	**8,234.55**	**8,143.46**	**8,049.46**	**7,987.09**	**7,896.08**	**7,787.91**
三	**净现金流量**	-																						
3.1	**当年净现金流量**	**39,036.13**	-	-	-	-	**1,710.28**	**4,001.29**	**4,593.16**	**5,237.23**	**5,235.93**	**5,237.15**	**5,290.42**	**5,289.04**	**353.26**	**78.75**	**-135.46**	**-39.88**	**102.75**	**195.42**	**291.00**	**433.62**	**526.21**	**635.96**

序号	项目	合计	建设期				运营期																
			2025.8	2026	2027	2028(1-7)	2028(8-12)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
3.2	累计盈余资金	39,036.13	-	-	-	-	1,710.28	5,711.57	10,304.73	15,541.96	20,777.89	26,015.04	31,305.46	36,594.50	36,947.76	37,026.51	36,891.05	36,851.17	36,953.92	37,149.34	37,440.34	37,873.96	38,400.17	39,036.13

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	2025 年计划发行额（万元）	2026 年计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
113,250.42	104,767.23	2.52%	20	30,000.00	20,000.00	19,259.10	1.51

本项目偿债资金来源为厂房租赁收入、停车场运营收入、充电桩收入。项目预期收入总额为 139,994.16 万元，扣除运营成本及相关税费 35,226.93 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 104,767.23 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍。

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 104,767.23 万元，且在 2045 年债券本金偿还后仍有 39,036.13 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试(单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.66	1.70	1.74	1.78	1.82	1.86	1.90
债券本息资金覆盖率	1.48	1.51	1.54	1.56	1.59	1.62	1.65
债券本息资金覆盖倍数	1.29	1.36	1.44	1.51	1.59	1.66	1.74
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.84	1.82	1.80	1.78	1.76	1.74	1.72
债券本息资金覆盖率	1.63	1.61	1.59	1.56	1.54	1.52	1.50
债券本息资金覆盖倍数	1.58	1.56	1.53	1.51	1.49	1.47	1.45

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的花湖机场综保产业园区及配套设施项目实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的花湖机场综保产业园区及配套设施项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 27 日



统一社会信用代码
91420106MAC39J9U5X

营业执照

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；融资咨询服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　何培刚

成立日期　2022年10月18日

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

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 5 月 17 日

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



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

夷陵区城市供热管网建设项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月 23 日

目录

一、项目概况.....1
（一）区域概况.....1
（二）项目背景.....2
（三）建设规模及内容.....3
二、项目收益及现金流入预测.....4
（一）资金充足性.....4
1.投资估算.....5
2.资金筹措.....8
（二）收益预测.....9
1.营业收入估算.....9
2.项目税费预测.....15
3.总成本费用.....17
4.利息支出.....22
5.项目利润预测.....24
三、项目收益和融资自求平衡测算.....26
（一）平衡方案现金流量表.....26
（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....29
四、风险分析.....29
五、结论.....2929

夷陵区城市供热管网建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

宜昌市位于湖北西南部，地处长江上游与中游的结合部，鄂西山区向江汉平原的过渡地带，上控巴蜀，下引荆襄。地跨东经110°15′～112°04′、北纬29°56′～31°34′之间，东西最大横距174.08km，南北最大纵距180.6km。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。城市面积540km2，水能、矿产、旅游资源丰富，是湖北乃至华中地区最具发展潜质的地区之一。宜昌市城市区位条件优越，现状城区位于长江三峡西陵峡东口，长江穿城而过，对外交通便利，318国道、荆宜高速公路和焦柳铁路纵贯南北，沪蓉高速公路及在建的宜万铁路横贯东西，西距重庆市水路648km。

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经110°51′07.70”～111°39′40.84″、北纬30°32′37.44″～31°27′45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积3438.99平方千米。

2024年夷陵区地方政府债务限额163.27亿元，其中：一般债务限额51.21亿元，专项债务限额112.05亿元。2024年夷陵区地方政

府债务余额141.26亿元，为限额的86.52%，其中：一般债务余额48.95亿元，为限额的95.59%；专项债务余额92.31亿元，为限额的82.38%。全区债务余额均控制在省/市核定的政府债务限额以内.

夷陵区2024年全年实现地方财政总收入59.20亿元，比上年上升 2.92%。地方一般公共预算收入38.93亿元，比上年上升13.07%，其中地方税收收入28.04亿元，比上年上升0.14%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达72.03%。实现政府性基金收入20.27亿元，比上年下降12.21%。全年一般公共预算支出70.57亿元，比上年上升14.82%。

（二）项目背景

我国在经济持续快速增长的推动下，城市化开始进入加速阶段，而作为公共产品的城市基础设施，与消费品相反，越发显得短缺。

发达国家的经验表明，在工业化和城市化的发展起飞阶段，保持必要的基础设施建设投资比例是十分关键的。许多发达国家在基础设施已达到很高水平、经济总量巨大的情况下，城市基础设施投资占国内生产总值的比重仍维持在1.5%左右，占固定资产投资的比重6%左右。而我国地市基础设施投资占国内生产总值的比重长期不足1%，最高年份也仅达到 1.5%；城市基础设施投资在全社会固定资产中的比重长期不足3%。最高年份亦仅为4.1%。在中国特定的体制背景下，公共物品的投资基本依靠政府进行，而政府财力又难以全部满足投资需要，这使得其供给严重滞后于加工工业发展，成为经济起飞的瓶颈障碍。

随着我国经济社会快速发展，城镇化的迅速推进和作为城镇主体形态的城市群空间格局的形成，以及人民生活水平的提高，建设资源节约型和环境友好型社会的思想深入人心和全面落实，集中供热系统将会迅速发展。根据集中供热特点，可以减少该区域小锅炉排放，提高热效率，改善区域环境，达到能源最有效利用，实现节能减排。

鉴于夷陵区热源点分散、热用户距离较远、地形复杂等客观因素，供热管网建设存在投资大、建设距离长、难度高等实际问题。建设热力管网，统筹项目建设，通过区域管网，实现各热源点和主要用热企业/园区的动态调度，避免因单一热源点供热能力不足导致的热用户产能受限等情况，同时统一的供热市场也可使供热基础设施的利用效率最大化，提升城市配套水准并提供优质供热服务，平衡需求，免除供需两端企业的后顾之忧。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发（2014)43号）及《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办法（暂行）>的通知》（鄂财债发（2019)18号）文传规定，根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《夷陵区城市供热管网建设项目实施方案》。

（三）建设规模及内容

本项目规划建设夷陵区全区供热管网线路，供热管网全长52.45km，主要为西线、东线和南线，其中：西线为京宜热电至宜昌楚能新能源项目及小溪塔热网，楚能方向沿小鸦路向东直埋敷设至宜

昌楚能新能源项目，管线全长23.25公里，均为DN500管道；东线为大兹然新能源及三峡环清合并管线至宜昌楚能新能源公司，管线全长约25.6km，其中DN600管道1.1km，DN500管道18km，DN450管道3.1km，DN350管道1.3km，DN250管道2.1km，管道以架空敷设方式为主，直埋敷设为辅；南线为从祥临科技东北角引出一路DN400蒸汽管道，直埋过柏临河大道至柏临河大道北侧，再沿柏临河大道和柏临河之间的绿化带直埋敷设至柏临河大道和规划的东方大道延伸段交叉口，管线全长约3.6km。

二、项目收益及现金流入预测

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“通知”)，提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.28倍，

对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目总投资为53,880.26万元，其中工程费用为46,756.45万元，工程建设其他费用为2,552.79万元，预备费用3,944.74万元，建设期利息1660.50万元，建设期利息599.28万元，债券发行费用27.00万元，具体金额详见下表。

估算结构表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值					占总投资的比例	备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其它费用	合　计		
1	工程费用	3,964.78	8,558.33	34,233.34		46,756.45	86.78%	
2	工程建设其他费用				2,552.79	2,552.79	4.74%	
3	基本预备费				3,944.74	3,944.74	7.32%	
4	**建设投资**					**53,253.98**	**98.84%**	1+2+3
5	建设期利息				599.28	599.28	1.11%	
6	债券发行费用				27.00	27.00	0.05%	
7	**总投资**					**53,880.26**	**100.00%**	4+5+6

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
一	**工程费用**	**46,756.45**	**19,756.45**		**27,000.00**	
1	**西线**	**20,507.91**	**10,507.91**		**10,000.00**	
	预制埋地蒸汽保温管DN500	19,099.88	9,099.88		10,000.00	
	预制埋地管无缝固定节	248.72	248.72			

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
	预制埋地管无缝疏水节	146.90	146.90			
	其他补偿器等附件	94.56	94.56			
	活动支座	380.36	380.36			
	道路破除及恢复	537.50	537.50			
2	**东线**	**23,246.26**	**8,246.26**		**15,000.00**	
2.1	**大兹然**	**5,218.09**	**1,218.09**		**4,000.00**	
	预制埋地蒸汽保温管DN400	4,704.46	704.46		4,000.00	
	预制埋地管无缝固定节	172.19	172.19			
	预制埋地管无缝疏水节	101.70	101.70			
	其他补偿器等附件	71.95	71.95			
	活动支座	141.98	141.98			
	道路破除及恢复	25.81	25.81			
2.2	**三峡环清**	**16,412.40**	**6,412.40**		**10,000.00**	
A	**第一部分 非跨越**	**15,521.40**	**5,521.40**		**10,000.00**	
	预制埋地蒸汽保温管DN500	1,560.85	360.85		1,200.00	
	预制埋地蒸汽保温管DN450	2,320.97	320.97		2,000.00	
	预制埋地蒸汽保温管DN350	710.45	210.45		500.00	
	预制埋地蒸汽保温管DN250	131.28	131.28			
	预制埋地管无缝固定节	225.76	225.76			
	预制埋地管无缝疏水节	133.34	133.34			
	预制架空蒸汽保温管DN500	6,876.00	876.00		6,000.00	
	预制架空蒸汽保温管DN250	749.16	449.16		300.00	
	预制架空管无缝保温弯头	97.31	97.31			
	预制架空管无缝固定节	196.23	196.23			
	预制架空管无缝疏水节	639.51	639.51			

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
	预制架空管无缝保温热压三通	246.80	246.80			
	其他补偿器等附件	197.34	197.34			
	活动支座及管托	1,356.60	1,356.60			
	道路破除及恢复	79.80	79.80			
B	**第二部分 穿跨越**	**891.00**	**891.00**			
	顶管穿越高速桥洞，管径 DN500 蒸汽管道与 DN200 凝结水管道	376.00	376.00			
	顶管穿越省道，DN450 蒸汽管道与 DN200 凝结水管道	55.00	55.00			
	顶管穿越柏临河，DN350 蒸汽管道	120.00	120.00			
	顶管工作井	180.00	180.00			
	顶管接收井	160.00	160.00			
2.3	**汇合管线**	**1,615.77**	**615.77**		**1,000.00**	
	预制埋地蒸汽保温管 DN600	264.80	114.80		150.00	
	预制埋地管无缝固定节	19.13	19.13			
	预制埋地管无缝疏水节	11.30	11.30			
	预制架空蒸汽保温管 DN600	974.70	124.70		850.00	
	预制架空管无缝保温弯头	12.16	12.16			
	预制架空管无缝固定节	41.65	41.65			
	预制架空管无缝疏水节	79.94	79.94			
	预制架空管无缝保温热压三通	31.40	31.40			
	其他补偿器等附件	29.46	29.46			
	活动支座及管托	117.29	117.29			
	道路破除及恢复	33.93	33.93			
3	**南线（祥林纸业）**	**3,002.28**	**1,002.28**		**2,000.00**	
	预制埋地蒸汽保温管 DN400	2,385.36	385.36		2,000.00	
	预制埋地管无缝固定	110.20	110.20			

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
	节					
	预制埋地管无缝疏水节	65.09	65.09			
	其他补偿器等附件	41.11	41.11			
	活动支座	262.92	262.92			
	道路破除及恢复	137.59	137.59			
二	**工程建设其他费用**	**2,552.79**	**2,552.79**			
三	**基本预备费**	**3,944.74**	**3,944.74**			
四	**建设投资（一+二+三）**	**53,253.98**	**26,253.98**		**27,000.00**	
五	**建设期利息**	**599.28**	**599.28**			
六	**债券发行费用**	**27.00**	**27.00**			
七	**总投资（四+五+六）**	**53,880.26**	**26,880.26**	-	**27,000.00**	-

2.资金筹措

本工程项目总投资53,880.26万元，建设期从2024年12月至2026年12月，分年度投入资金，资金来源拟申请专项债券及业主自筹，本项目未申请成功增发国债和超长期国债。本项目建设期利息计算时，专项债利率均按2025年湖北省政府专项债券(四十二期)票面利率2.27%上浮20%即2.724%考虑，建设资金来源如下：

(1)项目资本金筹措

项目资本金为26,880.26万元，项目资本金占项目总投资比例约为49.89%。

(2) 债务资金筹措

申请专项债券资金27,000.00万元，建设期利息为599.28万元(贷款利率按2025年湖北省政府专项债券(四十二期)票面利率2.27%上浮20%即2.724%考虑)，专项债券资金占项目总投资比例约为

50.11%。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	年份 项目	合计	建设期		
			2024 年	2025 年	2026 年
1	**项目总投资**	**53,880.26**	**296.58**	**29,306.70**	**24,276.98**
1.1	项目建设投资	53,253.98	296.58	29,289.70	23,667.70
1.2	建设期利息	599.28	-	-	599.28
1.3	债券发行费用	27.00	-	17.00	10.00
2	**资金筹措**	**53,880.26**	**296.58**	**29,306.70**	**24,276.98**
2.1	**项目资本金**	**26,880.26**	**296.58**	**12,306.70**	**14,276.98**
2.1.1	建设投资	26,253.98	296.58	12,289.70	13,667.70
2.1.2	建设期利息	599.28	-	-	599.28
2.1.3	债券发行费用	27.00	-	17.00	10.00
2.2	**债券资金**	**27,000.00**	**-**	**17,000.00**	**10,000.00**
2.2.1	建设投资	27,000.00	-	17,000.00	10,000.00

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

（二）收益预测

1.营业收入估算

根据本项目已批复的《可行性研究报告》，结合实际情况，项目分期建设，优先建设三峡环清线及祥临科技线，本项目的收入主要来源为：生产用热收入，主要考虑三峡环清及祥临科技线的供热能力及近期的用热需求，基于审慎性原则，暂不考虑居民用热需求。

1.生产用热现状及近期用热需求

楚能新能源（宜昌）锂电池产业园项目：根据楚能公司提供的数据，现平均天然气用气量为117000m³/d，锅炉效率为75m³烧1t蒸汽，

日供应时长 24 小时，年供应天数为 210 天，即现日需求平均用气量为 65t/h。



宜昌市人民政府
www.yichang.gov.cn

首页 政府信息公开 12345互动 政务服务 解读 市情 数据开放

市发改委关于调整宜昌城区非居民用天然气销售价格及有关事项的通知

城区各天然气经营企业：

因上游天然气购进价格持续上涨，根据《省发改委关于建立健全天然气上下游价格联动机制的通知》（鄂发改价管〔2023〕204号）及《宜昌市非居民用天然气价格上下游联动方案》（宜发改管〔2018〕44号）相关规定，经市人民政府同意，决定对城区非居民用天然气销售价格进行调整，同时对大用户用气价格政策进行优化。现就有关事项通知如下：

一、非居民用天然气终端销售价格由3.31元/立方米调整为3.61元/立方米。

二、鼓励节约用气，合理使用替代能源。对不可中断大用户（年用气量100万方及以上）需要保供时，当年用气量超过上年实际用气量的部分，在3.61元/立方米的基础上实行浮动管理（分月执行，按年核算），其中：超出上年用气量10%（含）以内的部分，价格上浮不超过10%；超出上年用气量10%以上的部分，价格上浮不超过15%，下浮不限。具体价格由燃气企业根据上游市场价格行情，在规定的浮动幅度内与用气单位协商确定。

三、以上政策从2024年3月1日起执行。各燃气经营企业要多方争取低价气源，强化自身经营管理，努力消化上游落价因素，同时做好政策宣传解释，按照时间节点做好抄表核算，落实价格公示制度，严格执行价格政策，主动接受社会监督，确保价格调整方案执行稳妥有序，市场总体平稳。

宜昌市发展和改革委员会
2024年2月19日

按照现状用热需求，现天然气用气量约 351 万 m³，按照现宜昌市天然气收费标准，工业 3.61 元/m³，预计每月天然气使用成本将达到 1267.11 万元；按照同比预计使用蒸汽量为 4.68 万吨，若使用蒸汽直购，按照 1267.11 万元总价估算，若蒸汽单价低于 270.75 元/吨，均比使用天然气降低成本。

稻花香酒厂：根据稻花香馥香型白酒智能化酿造基地项目指挥部提供的数据，酒厂热能参数温度为 190℃，压力为 1.0MPa。老酒厂现最大用气量 20t/h，日供应时间为 8.5 小时，年供应天数为 330 天。

根据《城镇供热管网设计规范(CJJ34-2010)》，热力网最大生产工艺热负荷应取经核实后的各热用户最大热负荷之和乘以同时使用系数，同时使用系数可按 0.6~0.9 取值，本项目折中考虑取值 0.8。

项目沿线现状企业热负荷需求调查汇总表(折算后)

序号	企业名称	压力(g)	温度	供气时间	运行天数	企业热负荷(t/h)		
		MPa	℃	h	天	最大	平均	最小
1	楚能（宜昌）锂电池项目	0.8	192	24	210	65	60	60
2	稻花香酒厂	1.0	190	8.5	330	20	15	10
3	合计	考虑0.8同时工作系数				68	60	56

2.近期新增需求

8月21日，夷陵高铁北站产业园内，楚能新能源（宜昌）锂电池产业园的运输工人，正忙着将20台5MWh电池集装箱装车。这批货物即将发往青海，用于风力和光伏发电。

“可别小看这个20尺的储能集装箱，里面包含了4900多支314AH单电芯，容量为5MWh，也就是5000度电。”宜昌楚能新能源创新科技有限公司集装箱工厂厂长杨谚军介绍。

楚能新能源项目是夷陵构建“精密机械加工——成套设备制造”产业链条，打造千亿级新能源电池产业集群和百亿级智能装备制造产业集群的主链项目。

去年8月，该项目正式投产，目前已建成11条生产线。该企业生产的314Ah电芯+5MWh储能集装箱，已被应用于甘肃金昌、三峡能源、新疆塔克拉玛猛狮等地的风光伏储能电站。



项目分四期建设，今天投产的项目一期，规划设计产能40GWh，设有长523米、宽123米的智能化、现代化超级电芯工厂四个，布局了22条全自动生产线，可生产包括电芯、PACK模组、**大型储能集装箱**等在内的20多款产品，动力产品涵盖乘用车、商用车、船舶、重卡等领域，**储能产品涵盖用户侧、工商业、电网侧、电源侧等多种应用场景。**

楚能新能源（宜昌）锂电池产业园项目：根据楚能公司提供的数据，结合楚能新能源（宜昌）锂电池产业园项目的现状运行情况，预计2027年楚能新能源（宜昌）锂电池产业园项目新增5条全自动生产线，最大蒸汽需求将达到90t/h。

稻花香酒厂：根据稻花香馫香型白酒智能化酿造基地项目指挥部提供的数据，酒厂热能参数温度为190℃，压力为1.0MPa。新厂需求最大为35t/h，日供应时间为8.5小时，年供应天数为330天。

项目沿线近期企业热负荷需求调查汇总表(折算后)

序号	企业名称	压力(g)	温度	供气时间	运行天数	企业热负荷(t/h)		
		MPa	℃	h	天	最大	**平均**	最小
1	楚能（宜昌）锂电池项目	0.8	192	24	210	90	**85**	75
2	稻花香酒厂	1.0	190	8.5	330	20	**15**	10
3	稻花香馫香基地	1.0	190	8.5	330	35	**30**	25
4	合计	考虑0.8同时工作系数				116	**104**	88

因此，近期企业热负荷需求最大116t/h，平均企业热负荷104t/h，最小企业热负荷88t/h。

根据《供热系统节能改造技术规范》(GB/T50893-2013)的规定，一级供热管网输送效率不低于95%（即热损不高于5%），二级供热管网不低于92%（即热损不高于8%）。本项目主要敷设的为一级供热管网，故本项目在设计能力下管网输送效率按95%考虑，即管网热损失按5%考虑，则热源出口端近期企业平均热负荷为122.11t/h。

3.生产用热收入

本项目结合实际情况及已签订用热协议的企业，预测一个标准年度生产用热总量为44.37万吨，具体如下：

项目标准年供热量测算表（达产率100%）

编号	**企业或热用户名称**	**供汽时间**	**供热需求**	**同时使用系数**	**供热量**	**供热天数**	**年供热量**
		(h)	**(t/h)**		**(t/d)**	**(d)**	**(万t)**
1	楚能（宜昌）锂电池项目	24	85	0.8	1632	210	34.27
2	稻花香酒厂	8.5	15	0.8	102	330	3.37
3	稻花香馫香基地	8.5	30	0.8	204	330	6.73
4	**合计**						**44.37**

根据已签订的用热协议，预计2027年将全部建成投产达产率达100%，基于谨慎性原则，结合宜昌市近五年全市居民消费价格（CPI）平均上涨率为1.26%，按照第一年达产率90%，第二年开始每年上涨1%，直至达产率达95%进行预测，根据签订的协议，用气单价统一为245元/t，即有在本项目债券存续期内，生产用热收入合计204,911.75万元。

宜昌市近五年全市居民消费价格（CPI）平均上涨率

年份	2024	2023	2022	2021	2020	近五年年均
CPI上涨率	0.20%	0.10%	1.80%	1.50%	2.70%	1.26%

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	单位	合计	经营期																		
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**经营期收入**		204,911.75	9,783.59	9,892.29	10,001.00	10,109.70	10,218.41	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12
1	**生产用热收入**		204,911.75	9,783.59	9,892.29	10,001.00	10,109.70	10,218.41	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12
	年供热量(标准年度)	万吨		44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37	44.37
	使用率	%		90%	91%	92%	93%	94%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	收费单价（含税）	元/吨		245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
	销项税	9%	16,919.32	807.82	816.79	825.77	834.75	843.72	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70
二	**增值税（当年应交）**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金		16,919.32	807.82	816.79	825.77	834.75	843.72	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70
1.2	项目进项税金（经营成本）		12,792.02	611.61	618.18	624.74	631.31	637.88	644.45	644.47	644.48	644.49	644.51	644.52	644.54	644.55	644.57	644.58	644.60	644.61	644.63	644.64	644.66
1.3	固定资产进项税抵扣			5,442.58																			
	固定资产进项税当期抵扣额		4,127.30	196.21	198.62	201.03	203.43	205.84	208.25	208.23	208.22	208.20	208.19	208.17	208.16	208.15	208.13	208.12	208.10	208.09	208.07	208.06	208.04
	结转未抵扣固定资产进项税额			5,246.37	5,047.75	4,846.72	4,643.29	4,437.45	4,229.20	4,020.97	3,812.76	3,604.55	3,396.36	3,188.19	2,980.03	2,771.88	2,563.75	2,355.63	2,147.53	1,939.45	1,731.38	1,523.32	1,315.28
三	**税金及附加**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	城市维护建设税（7%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	教育费附加（3%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	地方教育费附加（2%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. 项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 0 万元，其中增值税 0 万元，税金及附加 0 万元，所得税 0 万元。

（1）增值税

项目建设期，建筑工程费按照 9%的税率进行抵扣；设备购置及安装费按照 13%的税率进行抵扣。运营期，外购蒸汽费用、房屋租赁费、管网维护修理费、管理费用及其他均按照 9%的税率进行抵扣。

（2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的 7%、3%、2%；房产税为商铺出租收入的 12%。

（3）所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》第四条，企业所得税的基本税率为 25%，非居民企业适用税率 20%；符合条件的小型微利企业适用税率 20%；国家需要重点扶持的高新技术企业适用税率 15%。本项目所得税税率按基本税率 25%考虑。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	经营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**税金**	-										
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金	16,919.32	807.82	816.79	825.77	834.75	843.72	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70
1.2	项目进项税金（经营成本）	12,792.02	611.61	618.18	624.74	631.31	637.88	644.45	644.47	644.48	644.49	644.51
1.3	固定资产进项税抵扣		5,442.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产进项税当期抵扣额	4,127.30	196.21	198.62	201.03	203.43	205.84	208.25	208.23	208.22	208.20	208.19
	结转未抵扣固定资产进项税额		5,246.37	5,047.75	4,846.72	4,643.29	4,437.45	4,229.20	4,020.97	3,812.76	3,604.55	3,396.36
2	**税金及附加**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（7%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**所得税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目 \ 年份	经营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**税金**										
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70	852.70
1.2	项目进项税金（经营成本）	644.52	644.54	644.55	644.57	644.58	644.60	644.61	644.63	644.64	644.66
1.3	固定资产进项税抵扣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产进项税当期抵扣额	208.17	208.16	208.15	208.13	208.12	208.10	208.09	208.07	208.06	208.04
	结转未抵扣固定资产进项税额	3,188.19	2,980.03	2,771.88	2,563.75	2,355.63	2,147.53	1,939.45	1,731.38	1,523.32	1,315.28
2	**附加税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（7%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**所得税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

1）经营成本

经营成本主要包括外购蒸汽费用、人工及福利费用、房屋租赁费、管网维护修理费、管理费用及其他等。本项目债券存续期内，经营成本合计为155,916.48万元。具体如下：

（1）外购蒸汽费用

本项目结合实际情况及已签订用热协议的企业，预测一个标准年度生产用热量为44.37万吨，考虑接入负荷以及蒸汽管道的热损失为5%，则有一个标准年度生产用热需外购蒸汽量为44.37/(1-5%)=46.71万吨。

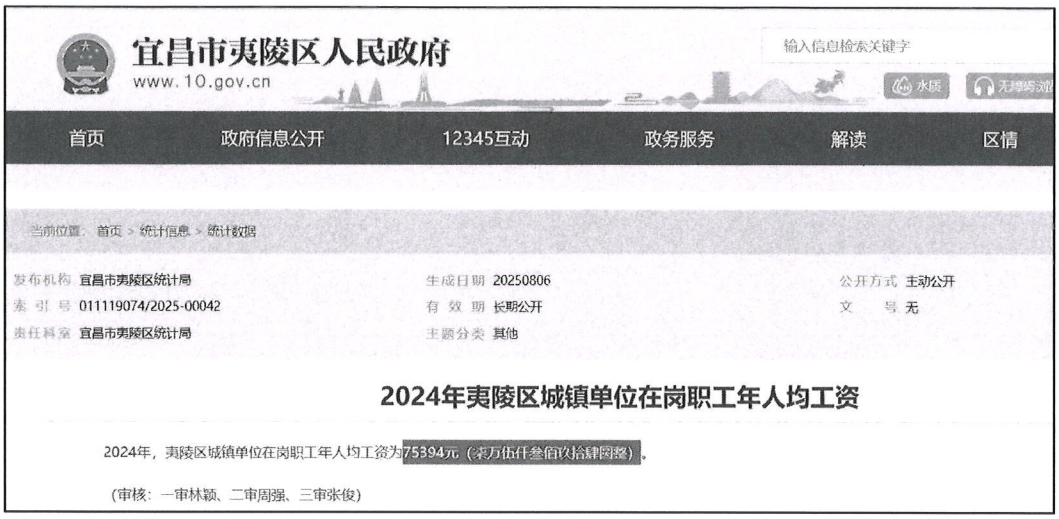
依据项目单位与热源单位宜昌三峡环清能源有限公司签订的供热协议，蒸汽价格170元/吨；与湖北祥临科技有限公司签订的供热协议，蒸汽价格165元/吨。由于外购蒸汽主要由宜昌三峡环清能源有限公司提供，基于谨慎性原则，本项目外购蒸汽按照蒸汽价格170元/吨测算。

经测算，本项目债券存续期内，外购蒸汽费用成本共计149,667.02万元。

（2）人工及福利费用

本项目劳动定员暂定新增6人（其中，1名管理人员及5名维护安保人员），用工成本参考宜昌市夷陵区人民政府公布的2023年夷陵区城镇单位在岗职工年人均工资，即人员工资暂按8.1万元/年计

算，薪资考虑每年上涨 1%，即有本项目债券存续期内，人工及福利费用共计 990.86 万元。



（3）房屋租赁费

本项目在夷陵区龙泉镇租赁调度控制中心 1 处，根据与宜昌龙泰城市开发有限公司签订的《房屋租赁合同》，租赁单价为 1.08 万元/月，即有本项目债券存续期内，房屋租赁费共计 285.37 万元。

（4）管网维护修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%-2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目固定资产原值(不含税)金额的 0.5%计取，即有本项目债券存续期内，管网维护修理费共计 4,675.65 万元。

（5）管理费用及其他

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 5%-12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的 5%计取，即有本项目债券存续期内，管理费用及其他共计 297.59 万元。

2）固定资产折旧

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，本项目主要为供热管网的折旧，即有折旧原值为 41,784.08 万元（不含税），不考虑残值，折旧年限取 25 年，即有债券存续期内，每标准年度折旧金额为 1,671.36 万元。

3）无形资产摊销

无形资产及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，无形资产的折旧年限为 15 年，其他资产的折旧年限为 20 年；本项目中，无无形资产摊销；考虑工程建设其他费用及基本预备费用计入其他资产摊销，其他资产摊销原值为 6,027.32 万元（不含税），摊销年限为 20 年，即有债券存续期内，其他资产摊销金额为 301.37 万元/年。

4）利息支出

依据项目实施计划，本项目计划申请发行专项债券共计 27,000.00 万元，其中，2025 年计划申请发行金额为 17,000.00 万元，2026 年计划申请发行金额为 10,000.00 万元，债券存续期均为 20 年，专项债利率均按 2025 年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率

2.27%上浮20%即2.724%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第11-20年每年等额偿还本金的10%；则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出11,399.94万元,其中建设期利息为599.28万元，运营期利息为10,800.66万元。

总成本估算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	合计	经营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**经营成本**	**155,916.48**	**7,452.23**	**7,532.24**	**7,612.26**	**7,692.28**	**7,772.30**	**7,852.33**	**7,852.97**	**7,853.62**	**7,854.27**	**7,854.93**
1.1	外购蒸汽费用	149,667.02	7,145.91	7,225.30	7,304.70	7,384.10	7,463.50	7,542.90	7,542.90	7,542.90	7,542.90	7,542.90
	标准年度需购入用汽量(万吨)		46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71
	使用率与收入测算同步（%）		90%	91%	92%	93%	94%	95%	95%	95%	95%	95%
	用汽单价（元/t）		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
1.2	工资及福利费	990.86	45.00	45.45	45.90	46.36	46.83	47.30	47.77	48.25	48.73	49.22
1.3	房屋租赁费	285.37	12.96	13.09	13.22	13.35	13.49	13.62	13.76	13.89	14.03	14.17
1.4	管网维护修理费	4,675.65	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78
1.5	管理及其他费用	297.59	14.59	14.62	14.65	14.67	14.70	14.73	14.77	14.80	14.83	14.86
	进项税额	12,792.02	611.61	618.18	624.74	631.31	637.88	644.45	644.47	644.48	644.49	644.51
2	**折旧费**	**33,427.27**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**
3	**摊销费**	**6,027.32**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**
4	**利息支出**	**10,800.66**	**735.48**	**735.48**	**735.48**	**735.48**	**735.48**	**735.48**	**735.48**	**735.48**	**735.48**	**735.48**
4.1	债券利息	10,800.66	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48
5	**总成本费用合计**	**206,171.72**	**10,160.44**	**10,240.45**	**10,320.47**	**10,400.48**	**10,480.51**	**10,560.54**	**10,561.18**	**10,561.83**	**10,562.48**	**10,563.14**

序号	项目 / 年份	经营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**经营成本**	**7,855.60**	**7,856.27**	**7,856.95**	**7,857.63**	**7,858.33**	**7,859.03**	**7,859.73**	**7,860.45**	**7,861.17**	**7,861.89**
1.1	外购蒸汽费用	7,542.90	7,542.90	7,542.90	7,542.90	7,542.90	7,542.90	7,542.90	7,542.90	7,542.90	7,542.90
	标准年度需购入用汽量(万吨)	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71
	使用率与收入测算同步（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	用汽单价（元/t）	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
1.2	工资及福利费	49.71	50.21	50.71	51.21	51.73	52.24	52.77	53.29	53.83	54.36
1.3	房屋租赁费	14.32	14.46	14.60	14.75	14.90	15.05	15.20	15.35	15.50	15.66
1.4	管网维护修理费	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78	233.78
1.5	管理及其他费用	14.89	14.92	14.95	14.99	15.02	15.05	15.09	15.12	15.16	15.19
	进项税额	644.52	644.54	644.55	644.57	644.58	644.60	644.61	644.63	644.64	644.66
2	**折旧费**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**	**1,671.36**
3	**摊销费**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**	**301.37**
4	**利息支出**	**675.55**	**602.00**	**528.46**	**454.91**	**381.36**	**307.81**	**234.26**	**160.72**	**87.17**	**13.62**
4.1	债券利息	675.55	602.00	528.46	454.91	381.36	307.81	234.26	160.72	87.17	13.62
5	**总成本费用合计**	**10,503.88**	**10,431.00**	**10,358.13**	**10,285.27**	**10,212.42**	**10,139.57**	**10,066.73**	**9,993.89**	**9,921.06**	**9,848.24**

4.利息支出

（1）专项债券

依据项目实施计划，本项目计划申请发行专项债券共计27,000.00万元，其中，2025年计划申请发行金额为17,000.00万元，2026年计划申请发行金额为10,000.00万元，债券存续期均为20年，专项债利率按2025年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率2.27%上浮20%即2.724%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第11-20年每年等额偿还本金的10%；则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出11,399.94万元，其中建设期利息为599.28万元，运营期利息为10,800.66万元。



债券全称	发行人名称	发行日期	债券代码	发行期限	实际发行量(亿元)	票面利率(%)	债券信用评级
2025年湖北省政府专项债券（四十二期）	湖北	2025-09-04	2505973	20年	1.4200	2.27	AAA
2025年湖北省政府专项债券（三十一期）	湖北	2025-06-25	199284	20年	46.9300	2.02	AAA
2025年湖北省政府专项债券（三十五期）	湖北	2025-06-25	199288	20年	11.0000	2.03	AAA

（2）市场化融资

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

项目专项债借贷与偿还表

单位：万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期			经营期								
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	政府债（利率 2.724%）													
1	期初债券余额				17,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
2	当期债券余额（期初）	27,000.00		17,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当期应计利息	11,399.94		-	599.28	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48
4	当期还本付息	38,399.94		-	599.28	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48
4.1	当期偿还本金	27,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	当期支付利息	11,399.94		-	599.28	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48
5	期末债券余额			17,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00

序号	年份 / 项目	经营期												
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年		
一	政府债（利率 2.724%）													
1	期初债券余额	27,000.00	25,300.00	22,600.00	19,900.00	17,200.00	14,500.00	11,800.00	9,100.00	6,400.00	3,700.00	1,000.00		
2	当期债券余额（期初）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3	当期应计利息	735.48	675.55	602.00	528.46	454.91	381.36	307.81	234.26	160.72	87.17	13.62		
4	当期还本付息	2,435.48	3,375.55	3,302.00	3,228.46	3,154.91	3,081.36	3,007.81	2,934.26	2,860.72	2,787.17	1,013.62		
4.1	当期偿还本金	1,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	1,000.00		
4.2	当期支付利息	735.48	675.55	602.00	528.46	454.91	381.36	307.81	234.26	160.72	87.17	13.62		
5	期末债券余额	25,300.00	22,600.00	19,900.00	17,200.00	14,500.00	11,800.00	9,100.00	6,400.00	3,700.00	1,000.00	-		

5. 项目利润预测

根据上述项目运营收入、成本情况，对项目利润进行预测，本项目项目利润及利润分配表见下表。

项目利润及利润分配表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	经营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业收入（不含税）	187,992.43	8,975.77	9,075.50	9,175.23	9,274.96	9,374.69	9,474.42	9,474.42	9,474.42	9,474.42	9,474.42
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用（不含税）	193,379.70	9,548.84	9,622.28	9,695.72	9,769.17	9,842.63	9,916.09	9,916.72	9,917.35	9,917.99	9,918.63
4	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	利润总额（1-2-3+4+5）	-5,387.26	-573.07	-546.78	-520.49	-494.21	-467.94	-441.67	-442.30	-442.93	-443.57	-444.21
7	弥补前年度亏损			573.07	1,119.85	1,640.34	2,134.56	2,602.49	3,044.17	3,486.46	3,929.39	4,372.96
8	应纳所得税额（6-7）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	税后利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目 \ 年份	经营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
1	营业收入（不含税）	9,474.42	9,474.42	9,474.42	9,474.42	9,474.42	9,474.42	9,474.42	9,474.42	9,474.42	9,474.42	
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	总成本费用（不含税）	9,859.35	9,786.46	9,713.58	9,640.70	9,567.83	9,494.97	9,422.11	9,349.26	9,276.42	9,203.59	
4	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	利润总额（1-2-3+4+5）	-384.94	-312.04	-239.16	-166.28	-93.41	-20.55	52.31	125.16	198.00	270.83	
7	弥补前年度亏损	4,817.17	5,202.10	5,514.15	5,753.31	5,919.59	6,013.01	6,033.56	5,981.25	5,856.10	5,658.10	
8	应纳所得税额（6-7）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	税后利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期			经营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	204,911.75				9,783.59	9,892.29	10,001.00	10,109.70	10,218.41	10,327.12	10,327.12	10,327.12
1.1	营业收入	204,911.75				9,783.59	9,892.29	10,001.00	10,109.70	10,218.41	10,327.12	10,327.12	10,327.12
1.2	其他收入	-				-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-				-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	155,916.48				7,452.23	7,532.24	7,612.26	7,692.28	7,772.30	7,852.33	7,852.97	7,853.62
2.1	经营成本	155,916.48				7,452.23	7,532.24	7,612.26	7,692.28	7,772.30	7,852.33	7,852.97	7,853.62
2.2	增值税	-				-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	-				-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	-				-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**48,995.28**				**2,331.35**	**2,360.05**	**2,388.74**	**2,417.43**	**2,446.11**	**2,474.78**	**2,474.14**	**2,473.50**
二	**投资活动产生的现金**												
1	购建固定资产支付的现金	53,253.98	296.58	29,289.70	23,667.70								
	投资活动现金净流量	**-53,253.98**	**-296.58**	**-29,289.70**	**-23,667.70**								
三	**融资活动产生的现金**												
1	融资活动现金流入	27,000.00	-	17,000.00	10,000.00								
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入	-	-	-	-								
1.2	专项债融资	27,000.00	-	17,000.00	10,000.00								
2	融资活动现金流出	38,426.94	-	17.00	609.28	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48
2.1	支付利息（专项债融资）	11,399.94	-	-	599.28	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48	735.48
2.2	偿还本金（专项债融资）	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	债券发行费用	27.00	-	17.00	10.00								
	融资活动现金净流量	**-11,426.94**	**-**	**16,983.00**	**9,390.72**	**-735.48**	**-735.48**	**-735.48**	**-735.48**	**-735.48**	**-735.48**	**-735.48**	**-735.48**
四	**本年现金净流入**	**-15,685.64**	**-296.58**	**-12,306.70**	**-14,276.98**	**1,595.87**	**1,624.57**	**1,653.26**	**1,681.95**	**1,710.63**	**1,739.30**	**1,738.66**	**1,738.02**
五	**累计现金净流量**		**-296.58**	**-12,603.28**	**-26,880.26**	**-25,284.39**	**-23,659.82**	**-22,006.56**	**-20,324.61**	**-18,613.98**	**-16,874.67**	**-15,136.01**	**-13,397.99**
六	**专项债融资本息**	**38,399.94**											
七	**本息覆盖倍数**	1.28											

续上表

单位：万元

序号	年份 项目	经营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12
1.1	营业收入	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12	10,327.12
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	7,854.27	7,854.93	7,855.60	7,856.27	7,856.95	7,857.63	7,858.33	7,859.03	7,859.73	7,860.45	7,861.17	7,861.89
2.1	经营成本	7,854.27	7,854.93	7,855.60	7,856.27	7,856.95	7,857.63	7,858.33	7,859.03	7,859.73	7,860.45	7,861.17	7,861.89
2.2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**2,472.85**	**2,472.19**	**2,471.52**	**2,470.85**	**2,470.17**	**2,469.48**	**2,468.79**	**2,468.09**	**2,467.39**	**2,466.67**	**2,465.95**	**2,465.22**
二	**投资活动产生的现金**												
1	购建固定资产支付的现金												
	投资活动现金净流量												
三	**融资活动产生的现金**												
1	融资活动现金流入												
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入												
1.2	专项债融资												
2	融资活动现金流出	735.48	2,435.48	3,375.55	3,302.00	3,228.46	3,154.91	3,081.36	3,007.81	2,934.26	2,860.72	2,787.17	1,013.62
2.1	支付利息（专项债融资）	735.48	735.48	675.55	602.00	528.46	454.91	381.36	307.81	234.26	160.72	87.17	13.62
2.2	偿还本金（专项债融资）	-	1,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	1,000.00
2.3	债券发行费用												
	融资活动现金净流量	**-735.48**	**-2,435.48**	**-3,375.55**	**-3,302.00**	**-3,228.46**	**-3,154.91**	**-3,081.36**	**-3,007.81**	**-2,934.26**	**-2,860.72**	**-2,787.17**	**-1,013.62**
四	**本年现金净流入**	**1,737.37**	**36.71**	**-904.03**	**-831.16**	**-758.29**	**-685.42**	**-612.57**	**-539.72**	**-466.88**	**-394.04**	**-321.22**	**1,451.60**
五	**累计现金净流量**	**-11,660.63**	**-11,623.92**	**-12,527.95**	**-13,359.11**	**-14,117.39**	**-14,802.82**	**-15,415.39**	**-15,955.11**	**-16,421.98**	**-16,816.03**	**-17,137.25**	**-15,685.64**
六	**专项债融资本息**												
七	**本息覆盖倍数**	1.28											

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于 0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

收入总额	运营成本及相关税费	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
204,911.75	155,916.48	48,995.28	38,399.94	27,000.00	1.28

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数＞1.1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

序号	单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
一	**经营活动现金净流量**	**44,095.75**	**46,545.51**	**48,995.28**	**51,445.04**	**53,894.80**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.21	1.28	1.34	1.40
二	**债券利率变动**	**2.4516**	**2.5878**	**2.7240**	**2.8602**	**2.9964**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.31	1.30	1.28	1.26	1.24

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以生产用热收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测

算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内，项目总营业收入为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。经初步测算，债券存续期内，项目总营业收入预计为 204,911.75 万元，经营成本 155,916.48 万元，税费 0 万元，预计用于本项目资金平衡相关收益为 48,995.28 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数 1.28。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月 23 日

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次复印无效

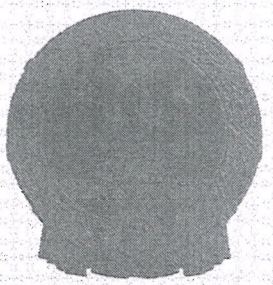
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

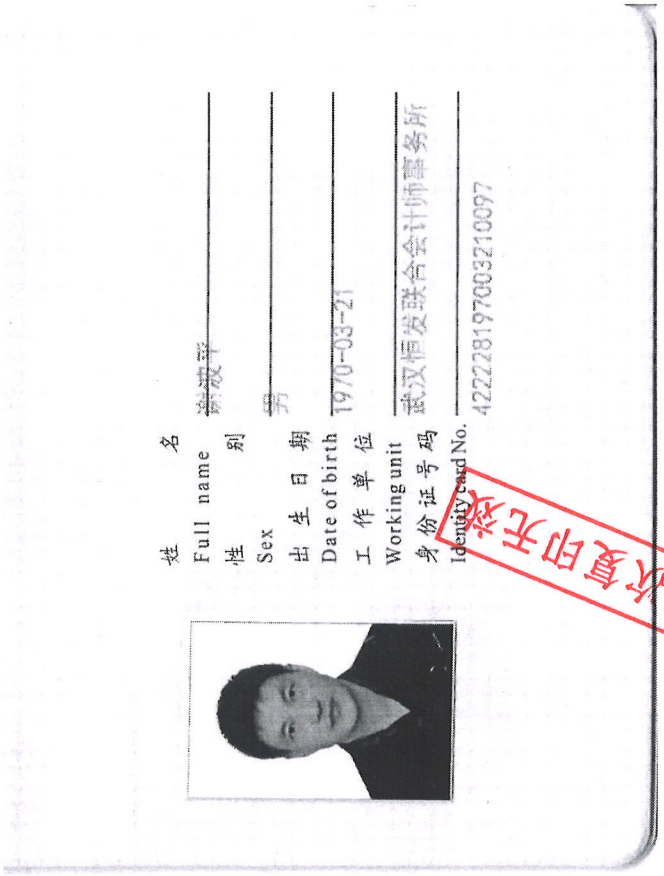
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



2025 年已通过

谢波平 420002043500







2025 年已通过

夏世华 420100430002

云梦经济开发区鱼面产业园及基础设施配套项目
项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

智心咨字[2025]第081号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

一　、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 24
（六） 压力测试 24
二　、评价结论 24

云梦经济开发区鱼面产业园及基础设施配套项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2025]第081号

我们接受委托，对云梦经济开发区鱼面产业园及基础设施配套项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

云梦经济开发区鱼面产业园及基础设施配套项目（以下简称“本项目”）的实施主体为湖北云梦经济开发区管理委员会，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	湖北云梦经济开发区管理委员会
法定代表人/负责人	左亚琴
地址	云梦县经济开发区步云路9号
统一社会信用代码	114209237739046856
单位性质	机关
业务范围	行使县委、县政府授予的行政管理、经济管理、及其它管等产品和服务
行业主管部门	云梦县人民政府

建设单位名称	湖北云梦经济开发区管理委员会

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目位于云梦经济开发区。新建道路为和平路（楚王城大道-屈原大道），新建厂房位于和平路以南，开元路以东。

2.项目建设内容

根据项目可研批复，本项目建设内容主要包括园区厂房及配套工程建设，园区用地面积约200亩，总建筑面积约160000平方米（其中厂房建筑面积142000平方米，配套用房建筑面积18000平方米），同时配套建设供配电、给排水、园区道路、消防等基础设施；配套园区道路（设计路段长为3000米，道路红线宽40米）、园区高压线路迁改等基础设施；园区内设置停车位800个、充电桩224个以及广告牌。同时配套外部停车场70亩，新建规划车位1600个，以及充电桩。

3.项目建设期间

本项目计划建设工期为14个月，拟定于2025年11月开工，预计于2026年12月竣工。

（三）投资估算与资金筹措

本项目调整后总投资44,396.76万元，其中：工程费用37,985.87万元，占比85.56%；工程建设其他费用3,706.28万元，占比8.35%；基本预备费2,084.61万元，占比4.70%，静态总投资43,776.76万元，建设期利息595.00万元，占比1.34%；债券发行兑付费用25.00万元，占比0.05%。

本项目总投资44,396.76万元，建设资金来源为项目单位自筹资金19,396.76万元、专项债券资金25,000.00万元。

（四）资金的充足性

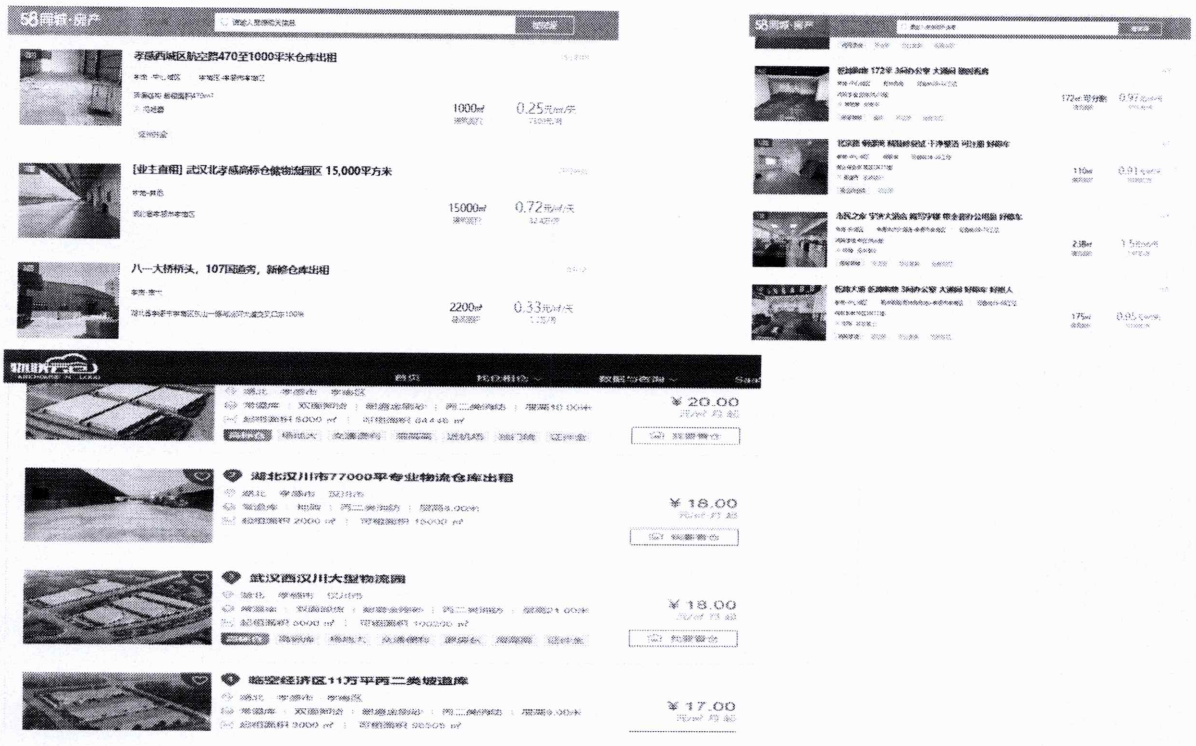
本项目建成后拟委托资产运营单位开展运营工作。本项目收益预测期间为2027年1月至2045年6月。本项目收入来源为厂房及配套用房租赁收入、停车位收入、充电桩收入、物业收入、道路两侧路灯广告牌收入以及园区内广告牌收入。债券存续期内项目总收入为101,855.09万元，其中厂房及配套用房租赁收入43,859.49万元、停车场收入14,552.48万元、充电桩服务费36,578.36万元、物业费收入2,822.40万元、广告收入4,042.36万元。

1.项目收入预测

（1）厂房及配套用房租赁收入

云梦县境内设施设备齐全的厂房、配套用房租赁信息较少，难以参考定价。通过查询58同城（https://xiaogan.58.com/changfang/?utm_source=market&huansuan=0.6_1.5&money=1&PGTID=0d30576d-00d6-a403-1622-32f432289854&ClickID=21）和物联云仓网站（https://www.50yc.com/warehouse/ov3）信息，孝感及周边地区的厂房月租金在10-39.6元/㎡/月之间；配套用房主要为入驻企业办公使用，参考写字楼出租信息，通过查询58同城网站（https://xiaogan.58.com/zhaozu/?utm_source=market&huansuan=0.8_*&money=1&PGTID=0d30000d-00d6-a4e5-8c6f-e7d087654345&ClickID=9），孝感市及周边地区写字楼日租金在0.91-1.5元/㎡/日之间（月租金为27.3-45元/㎡/月）。根据谨慎原则，本项目按初期租金厂房13元/㎡/

月、配套用房 18 元/㎡/月计，租金按年支付，参考类似周边产业园运营项目，保守测算，本项目出租率取运营期第 1 年 60%，以后每年递增 5%直至达到 80%后保持不变。



（2）停车位收入

本项目停车位 2400 个，规划车位均为小型车位，本项目停车价格根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》《孝感市停车管理办法》《孝感市城区道路（临时）停车泊位特许经营实施方案》有关规定，一类区域路段：30 分钟内免费（含 30 分钟），1 小时内 3 元；1 小时至 2 小时 5 元；2 小时至 3 小时 10 元；3 小时至 5 小时 15 元；5 小时以上，当天同一车辆在同一泊位连续停车，收费最高不超过 20 元。二类区域路段：30 分钟内免费（含 30 分钟），1 小时内 2 元；1 小时至 2 小时 4 元；2 小时至 3 小时 8 元；3 小时至 5 小时 12 元；5 小时以上，当天同一车辆在同一泊位连续停车，收费最高不超过 15 元。

停车收费标准

一类区域路段	停车时长	收费标准
北京路（一期）、长征路、航空路、城站路、黄陵路、体育路、交通路、文化路（中）、槐荫大道、建设路、玉泉路：	30分钟内（含30分钟）	免费
	1小时内	3元
	1小时至2小时	5元
	2小时至3小时	10元
	3小时至5小时	15元
	5小时以上，当天同一车辆在同一泊位连续停车	收费最高不超过20元
二类区域路段	**停车时长**	**收费标准**
天仙路（一期）、董永路、孝汉大道、乾坤大道：	30分钟内（含30分钟）	免费
	1小时内	2元
	1小时至2小时	4元
	2小时至3小时	8元
	3小时至5小时	12元
	5小时以上，当天同一车辆在同一泊位连续停车	收费最高不超过15元

停车收费标准

云梦周边产业园区停车位收费一览表

序号	名称	位置	停车位收费（元/个/小时）	备注
1	盐化工产业园	云梦县	2.00	15元封顶/个/天
2	坤泰高科技产业园	云梦县	2.00	15元封顶/个/天
3	云谷智慧产业园	云梦县	2.00	15元封顶/个/天
均价			2.00	

由于本次项目位置处于云梦县，考虑到车辆交替使用，再结合云梦县当地实际情况，本项目停车场的定价按照一天10元封顶，定价较为合理。考虑本项目投入运营后无法立刻满负荷运营，假定本项目运营期2027年的停车率为60%，以后每年递增5%直至达到80%后保持不变，之后年度保

持不变。（每年按360天计算）。

（3）充电桩收入

随着国家节能减排政策推进，新能源汽车在运输业中得到越来越多的使用，为了响应国家及云梦县节能减排政策，本项目设置384座充电桩。

目前主流新能源电动汽车电量大约在70kwh-84kwh之间，快充时间在1小时至2.5小时之间，车型及电池基础数据如下表所示：

车型	快充时间（h）	电池容量（kwh）	充电功率（kwh）
特斯拉 Model 3	1	82.00	82.00
比亚迪 E6	2	82.00	41.00
蔚来 ES8	2	84.00	42.00
腾势 500	1	70.00	70.00
平均	1.50	79.50	53.00

目前主流新能源电动汽车平均充满电需要1.5h，平均每小时充电功率53kwh，单个快充电桩每天最大充电次数为16次，根据中国充电联盟最新发布了全国电动汽车充换电基础设施运行情况，目前单个充电桩平均每天使用频次为6次。

本项目运营期第一年使用率保守估计60%，随着新能源汽车购买的爆发，充电基础设施需求量更多，本项目使用率按照每年增长5%，增长至80%后趋于稳定。

根据车主指南网（https://www.icauto.com.cn/cdz/9935.html），孝感市快充充电桩服务费为0.8元/度，本项目处于云梦县，出于谨慎原则，本项目只收取充电桩服务费取0.6元/度，电费由国家电网收取。

项目周边充电桩服务费收费标准

序号	名称	位置	收费标准（元/度）
1	市民之家充电站	孝感市	0.8
2	湖北省孝感市宝成路充电站	孝感市	0.8
3	福银高速孝感服务区充电站	孝感市	0.8

数据来源：车主指南网（https://www.icauto.com.cn/cdz/9935.html）

（4）物业收入

本项目物业管理服务范围涉及房屋出租部分，可通过收取园区物业管理费获取收益。云梦县暂无相关产业园区厂房物业收费标准，物业管理收费参考周边产业园区平均收费水平，保守按 1 元/㎡/月计算。

云梦周边产业园区物业收费一览表

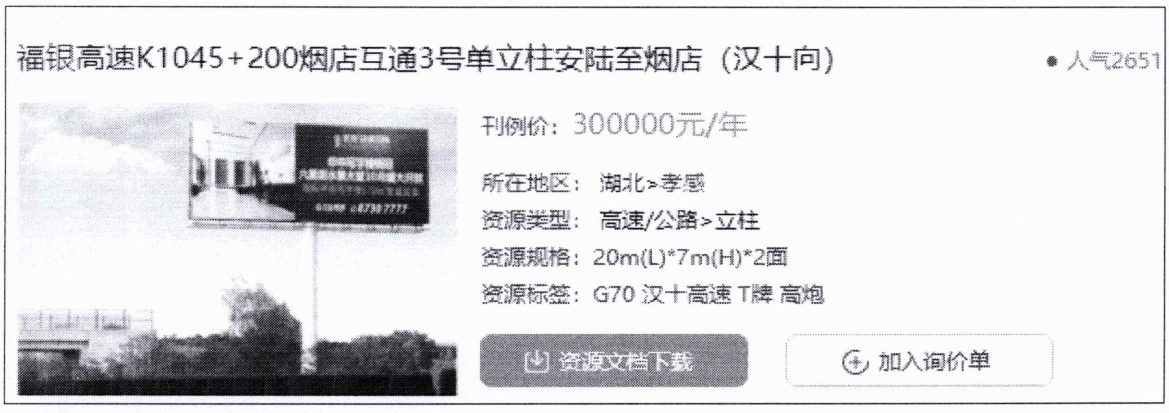
序号	名称	位置	物业收费（元/㎡/月）
1	盐化工产业园	云梦县	1.00
2	坤泰高科技产业园	云梦县	1.00
3	云谷智慧产业园	云梦县	1.00
均价		--	1.00

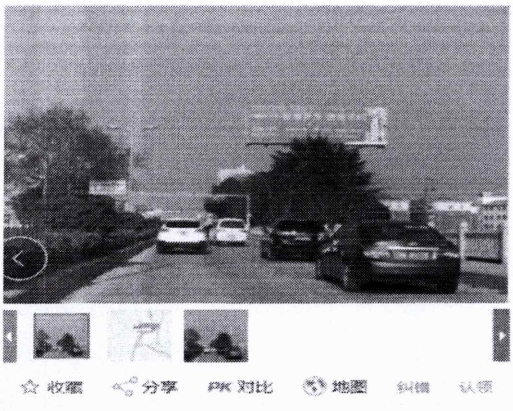
（5）广告牌收入

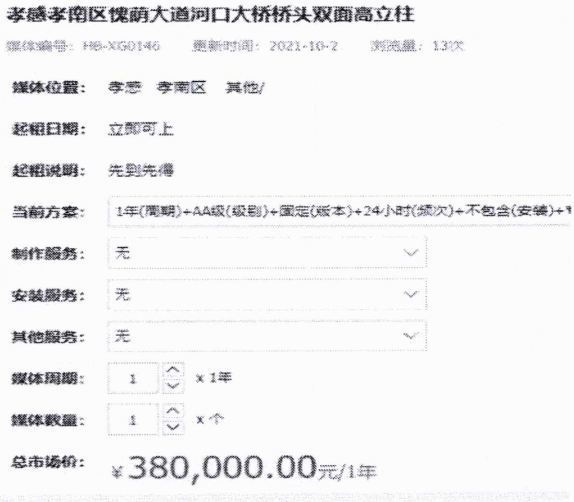
本项目在产业园内设置 10 组大型广告牌。本项目建成后可以进行广告招商，根据市场分析及参考周边类似广告牌租赁费用，根据市场调查，选取云梦及周边城市广告租赁均价约为 343,333.33 元/年，结合当地实际情况，产业园室外大型广告费定位 200,000.00 元/组·年，运营起始出租率设定为 70%，以后每年递增 5%直至达到 90%后保持不变。

孝感市广告位租赁信息

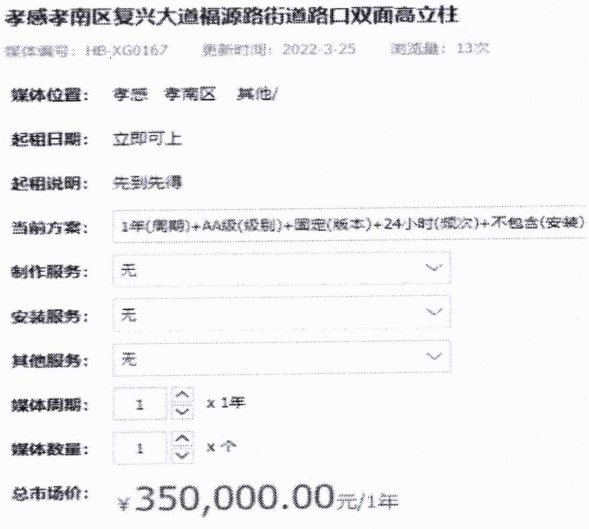
序号	名称	位置	单价（元/年）
1	福银告诉单面立柱	孝感市	300,000.00
2	河口大桥双面立柱	孝感市	380,000.00
3	复兴大道双面立柱	孝感市	350,000.00
4	均价		343,333.33











同类案例截图

根据以上收入的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期收入总额101,855.09万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营收入	**3,832.99**	**4,152.41**	**4,471.82**	**4,930.29**	**5,258.98**	**5,258.98**
1.租赁收入	**1,562.40**	**1,692.60**	**1,822.80**	**2,050.65**	**2,187.36**	**2,187.36**
1.1 厂房租赁收入	**1,329.12**	**1,439.88**	**1,550.64**	**1,744.47**	**1,860.77**	**1,860.77**
面积（平方米）	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00
月租单价（元/㎡·月）	13.00	13.00	13.00	13.65	13.65	13.65
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	60%	65%	70%	75%	80%	80%
1.2 配套用房租赁收入	**233.28**	**252.72**	**272.16**	**306.18**	**326.59**	**326.59**
面积	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
月租单价（元/㎡·月）	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	60%	65%	70%	75%	80%	80%
2.停车场收入	**518.40**	**561.60**	**604.80**	**680.40**	**725.76**	**725.76**
停车位数量	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
单价（元/个·天）	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50
使用率	60%	65%	70%	75%	80%	80%
3.充电桩收入	**1,492.99**	**1,617.41**	**1,741.82**	**1,866.24**	**1,990.66**	**1,990.66**
服务费	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
数量	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
电量（度/天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
利用率	60%	65%	70%	75%	80%	80%
4.物业收入	**115.20**	**124.80**	**134.40**	**144.00**	**153.60**	**153.60**
单价（元/㎡·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
数量（㎡）	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
使用率	60%	65%	70%	75%	80%	80%

5.广告收入	**144.00**	**156.00**	**168.00**	**189.00**	**201.60**	**201.60**
5.1 产业园内立柱广告牌收入	**144.00**	**156.00**	**168.00**	**189.00**	**201.60**	**201.60**
单价（元/月）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
年经营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	60%	65%	70%	75%	80%	80%

（续）

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营收入	**5,414.72**	**5,414.72**	**5,414.72**	**5,578.24**	**5,578.24**	**5,578.24**	**5,749.94**
1.租赁收入	**2,296.73**	**2,296.73**	**2,296.73**	**2,411.57**	**2,411.57**	**2,411.57**	**2,532.14**
1.1 厂房租赁收入	**1,953.81**	**1,953.81**	**1,953.81**	**2,051.50**	**2,051.50**	**2,051.50**	**2,154.07**
面积（平方米）	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00
月租单价（元/㎡·月）	14.33	14.33	14.33	15.05	15.05	15.05	15.80
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2 配套用房租赁收入	**342.92**	**342.92**	**342.92**	**360.07**	**360.07**	**360.07**	**378.07**
面积	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
月租单价（元/㎡·月）	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	21.88
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.停车场收入	**762.05**	**762.05**	**762.05**	**800.15**	**800.15**	**800.15**	**840.16**
停车位数量	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
单价（元/个·天）	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16
使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3.充电桩收入	**1,990.66**	**1,990.66**	**1,990.66**	**1,990.66**	**1,990.66**	**1,990.66**	**1,990.66**
服务费	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
数量	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00
电量（度/天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

4.物业收入	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**
单价（元/m²·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
数量（m²）	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5.广告收入	**211.68**	**211.68**	**211.68**	**222.26**	**222.26**	**222.26**	**233.38**
5.1产业园内立柱广告牌收入	**211.68**	**211.68**	**211.68**	**222.26**	**222.26**	**222.26**	**233.38**
单价（元/月）	22,050.00	22,050.00	22,050.00	23,152.50	23,152.50	23,152.50	24,310.13
数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
年经营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

（续）

项目　　年份	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
一、经营收入	**5,749.94**	**5,749.94**	**5,930.23**	**5,930.23**	**5,930.23**	**5,930.23**	**101,855.09**
1.租赁收入	**2,532.14**	**2,532.14**	**2,658.75**	**2,658.75**	**2,658.75**	**2,658.75**	**43,859.49**
1.1厂房租赁收入	**2,154.07**	**2,154.07**	**2,261.78**	**2,261.78**	**2,261.78**	**2,261.78**	**37,310.91**
面积（平方米）	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	142,000.00	
月租单价（元/m²·月）	15.80	15.80	16.59	16.59	16.59	16.59	
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
1.2配套用房租赁收入	**378.07**	**378.07**	**396.97**	**396.97**	**396.97**	**396.97**	**6,548.58**
面积	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	
月租单价（元/m²·月）	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	22.97	
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
2.停车场收入	**840.16**	**840.16**	**882.17**	**882.17**	**882.17**	**882.17**	**14,552.48**
停车位数量	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
单价（元/个·天）	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	12.76	
使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
3.充电桩收入	**1,990.66**	**1,990.66**	**1,990.66**	**1,990.66**	**1,990.66**	**1,990.66**	**36,578.36**

会计师事务所 报告章节

服务费	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
数量	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	
电量（度/天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
4.物业收入	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**153.60**	**2,822.40**
单价（元/㎡·月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
数量（㎡）	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	
年运营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
5.广告收入	**233.38**	**233.38**	**245.05**	**245.05**	**245.05**	**245.05**	**4,042.36**
5.1产业园内立柱广告牌收入	**233.38**	**233.38**	**245.05**	**245.05**	**245.05**	**245.05**	**4,042.36**
单价（元/月）	24,310.13	24,310.13	25,525.63	25,525.63	25,525.63	25,525.63	
数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
年经营月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	

2.税费

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税。

（1）增值税=销项税-进项税，其中：

1）销项税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），明确了自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），明确了自2019年4月1日起，增值税一般

纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为，不动产租赁、停车位收入增值税率为9%，本项目运营期，广告牌、物业费收入、充电桩服务费按6%税率。

2）进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；工程建设其他费、发行费用产生的进项税以6%的税率计算；预备费用按照9%的税率估算。运营期内经营成本中电费成本税率按照13%计取；水费成本税率按照9%计取；维修成本税率按照9%计取；管理费支出税率按照6%计取。

（2）城市维护建设税：为增值税的5%；

（3）教育费附加：为增值税的3%；

（4）地方教育费附加：为增值税的2%；

（5）所得税：为应纳税所得额的25%。

（6）房产税：采用从租计征方式，以房屋租金收入（不含增值税）为房产税的计税依据，按出租收入的12%征收房产税。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费合计预计6,755.26万元，其中本项目实缴纳增值税1,356.44万元，附加税135.66万元，房产税5,263.16万元。测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目	年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年

增值税销项税额	**270.99**	**293.57**	**316.16**	**349.99**	**373.32**	**373.32**
增值税进项税额	**270.99**	**293.57**	**316.16**	**349.99**	**373.32**	**373.32**
固定资产进项税	3,371.09	3,200.72	3,008.67	2,784.08	2,537.09	2,290.10
应缴纳的增值税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
计算附加税合计	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
城市建设维护税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	**187.49**	**203.11**	**218.74**	**246.08**	**262.48**	**262.48**
合计	**187.49**	**203.11**	**218.74**	**246.08**	**262.48**	**262.48**

（续）

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
增值税销项税额	**385.91**	**385.91**	**385.91**	**399.14**	**399.14**	**399.14**	**413.03**
增值税进项税额	**385.91**	**385.91**	**385.91**	**399.14**	**399.14**	**399.14**	**413.03**
固定资产进项税	2,030.97	1,771.84	1,512.71	1,240.81	968.91	697.01	411.70
应缴纳的增值税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
计算附加税合计	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
城市建设维护税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	**275.61**	**275.61**	**275.61**	**289.39**	**289.39**	**289.39**	**303.86**
合计	**275.61**	**275.61**	**275.61**	**289.39**	**289.39**	**289.39**	**303.86**

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
增值税销项税额	**413.03**	**413.03**	**427.61**	**427.61**	**427.61**	**427.61**	**7,282.03**
增值税进项税额	**413.03**	**254.11**	**128.23**	**128.23**	**128.23**	**128.23**	**5,925.59**
固定资产进项税	126.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,519.78
应缴纳的增值税	**0.00**	**158.92**	**299.38**	**299.38**	**299.38**	**299.38**	**1,356.44**
计算附加税合计	**0.00**	**15.90**	**29.94**	**29.94**	**29.94**	**29.94**	**135.66**
城市建设维护税	0.00	7.95	14.97	14.97	14.97	14.97	67.83
教育费附加	0.00	4.77	8.98	8.98	8.98	8.98	40.69
地方教育附加费	0.00	3.18	5.99	5.99	5.99	5.99	27.14

房产税	303.86	303.86	319.05	319.05	319.05	319.05	5,263.16
合计	303.86	478.68	648.37	648.37	648.37	648.37	6,755.26

3.项目运营成本费用

本项目债券存续期内运营成本共计34,760.08万元，其中：外购燃料及动力费用8,184.44万元，人员工资及福利费5,949.62万元，维修费15,533.26万元，管理费5,092.76万元。

本项目运营成本包括工资福利费、外购燃料及动力费、管理费及维修费。具体测算如下：

（1）人员工资及福利费

根据项目可研，本项目拟设置劳动定员为20人，负责运行管理。根据《2024年云梦县经济和社会发展统计公报》2024年全体居民人均可支配收入39243元，同比增长5.8%；城镇居民人均可支配收入47281元，同比增长4.9%；农村居民人均可支配收入28111元，同比增长6.1%。综合考虑市场行情趋势，以及考虑福利费（14%）等，拟定运营期第一年工资按人均4.8万元/年计，福利费按工资的14%提取，运营期内每三年上涨5%。

（2）外购燃料及动力费

1）水费

年耗水量：根据本项目可研报告可知，项目主要水消耗为储运中心日常用水及未预见用水量等，年耗水量预计为36.41万T。

水费单价标准：云梦县水费参考孝感城区供水价格，根据孝感城区供水价格和代征费用项目及标准公示，非居民用生活用水收费标准为2.60

元/m^3。

孝感城区供水价格和代征费用项目及标准公示

来源：孝感自来水　发布时间：2016/9/26 17:22:29

收费项目	收费标准		收费依据	备注
水费	居民生活用水	一级1.52元/m^3 二级2.28元/m^3 三级3.04元/m^3	鄂价环资规〔2013〕205号 孝价发〔2013〕123号	按用水类别计收。 其中居民生活用水第一级水量基数为20 m^3及以下，第二级水量基数为20 m^3至25 m^3（含25 m^3），第三级水量基数为25 m^3以上。
	非居民生活用水	2.60元/m^3		
	特种用水	9.00元/m^3		
污水处理费	居民生活用水	0.95元/m^3	孝价发〔2015〕99号	行政事业性收费。 对公共自来水用户随水费按月代征并上缴财政。
	非居民（含特种）用水	1.40元/m^3		
生活垃圾处理费	城市居民（终端收费用户，含暂住人口）	4元/户.月	孝感政办电〔2017〕64号 孝价房服〔2005〕58号	行政事业性收费。 主城区范围内由我公司终端收费的城区居民用户随水费按月代征并上缴财政；其他用户由环卫部门核定应缴额，委托我公司代收或由环卫部门自行征收。
	其他用户（一表多户、总表居民户；单位、团体；各类经营场所等）	按孝价房服〔2005〕58号文执行		

孝感城区供水价格和代征费用项目及标准公示截图

2）电费

年耗电量：根据本项目可研报告可知，本项目用电主要用于建筑内的各种照明及设备用电，年耗电量预计为487.08万kWh。

电费单价标准：根据湖北省发展和改革委员会文件《省发展改革委关于进一步降低一般工商业电价等有关事项的通知》鄂发改价格〔2019〕175号，本项目属于“工商业及其他用电，单一制”的用电类型，因此电费单价按照0.69元/千瓦时。

（3）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请

中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

考虑行业和本项目特点，本项目管理及其他费用按照经营收入5%估算。

（4）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。参考已成功发行类似项目，维修费用按项目投资额0.5%-3%估算，考虑行业和本项目特点，本项目维修费按项目固定资产原值的2%估算。

省内已成功发行专项债的维修费用计提方式

序号	项目名称	建设地点	计提名称	计提比例
1	随州高新技术开发区曾都园区南郊创业孵化园	湖北省曾都区	维修费	0.5%
2	武汉市南泥湾健康产业园及基础设施建设项目	湖北省武汉市	维修费	0.5%
3	武汉生态园林及苗木科技示范产业园项目	湖北省武汉市	维修费	0.5%

（5）折旧摊销费

固定资产采用分类折旧，固定资产残值率为5%，按40年折旧，固定资产原值为40,876.98万元，年折旧额为972.87万元，运营期合计为18,484.53万元。

根据上述各项运营成本的预测假设，项目债券存续期内运营成本共计61,872.11万元，其中付现运营成本为34,760.08万元，固定资产折旧为18,484.53万元，财务费用为8,627.50万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、运营成本	**1,713.55**	**1,729.52**	**1,745.49**	**1,782.09**	**1,798.53**	**1,798.53**
1 工资福利费	273.60	273.60	273.60	287.28	287.28	287.28
2 维修费	817.54	817.54	817.54	817.54	817.54	817.54
3 管理及其他费用	191.65	207.62	223.59	246.51	262.95	262.95
4 外购燃料及动力费	430.76	430.76	430.76	430.76	430.76	430.76
二、财务费用	**595.00**	**595.00**	**595.00**	**595.00**	**595.00**	**595.00**
三、折旧摊销费	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**972.87**
四、总成本费用（一+二+三）	**3,281.42**	**3,297.39**	**3,313.36**	**3,349.96**	**3,366.40**	**3,366.40**

（续）

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、运营成本	**1,820.68**	**1,820.68**	**1,820.68**	**1,843.93**	**1,843.93**	**1,843.93**	**1,868.36**
1 工资福利费	301.64	301.64	301.64	316.72	316.72	316.72	332.56
2 维修费	817.54	817.54	817.54	817.54	817.54	817.54	817.54
3 管理及其他费用	270.74	270.74	270.74	278.91	278.91	278.91	287.50
4 外购燃料及动力费	430.76	430.76	430.76	430.76	430.76	430.76	430.76
二、财务费用	**595.00**	**595.00**	**595.00**	**595.00**	**535.50**	**476.00**	**416.50**
三、折旧摊销费	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**972.87**
四、总成本费用（一+二+三）	**3,388.55**	**3,388.55**	**3,388.55**	**3,411.80**	**3,352.30**	**3,292.80**	**3,257.73**

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、运营成本	**1,868.36**	**1,868.36**	**1,894.00**	**1,894.00**	**1,894.00**	**1,911.46**	**34,760.08**
1 工资福利费	332.56	332.56	349.19	349.19	349.19	366.65	5,949.62
2 维修费	817.54	817.54	817.54	817.54	817.54	817.54	15,533.26
3 管理及其他费用	287.50	287.50	296.51	296.51	296.51	296.51	5,092.76
4 外购燃料及动力费	430.76	430.76	430.76	430.76	430.76	430.76	8,184.44
二、财务费用	**357.00**	**297.50**	**238.00**	**178.50**	**119.00**	**59.50**	**8,627.50**
三、折旧摊销费	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**972.87**	**18,484.53**
四、总成本费用（一+二+三）	**3,198.23**	**3,138.73**	**3,104.87**	**3,045.37**	**2,985.87**	**2,943.83**	**61,872.11**

4. 应付本息情况

本项目财务费用为专项债券建设期利息和运营期利息。

本项目拟申请25,000.00万元专项债券资金，债券期限20年，计划2025年申请发行25,000.00万元。20年期债券发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（九期）票面利率2.08%上浮30BP即2.38%测算。还本付息方式，采用按半年计息，分期还款，第11—20年每年还本10%。

债券存续期内，合计债券利息为9,222.50万元，其中：建设期内债券利息595.00万元，运营期内债券利息为8,627.50万元；债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，为25.00万元。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	--	25,000.00	0.00	25,000.00	297.50	297.50
2026年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	595.00	595.00
2027年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	595.00	595.00
2028年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	595.00	595.00
2029年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	595.00	595.00
2030年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	595.00	595.00
2031年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	595.00	595.00
2032年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	595.00	595.00
2033年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	595.00	595.00
2034年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	595.00	595.00
2035年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	595.00	595.00
2036年	25,000.00	0.00	2,500.00	22,500.00	565.25	3,065.25
2037年	22,500.00	0.00	2,500.00	20,000.00	505.75	3,005.75

2038 年	20,000.00	0.00	2,500.00	17,500.00	446.25	2,946.25
2039 年	17,500.00	0.00	2,500.00	15,000.00	386.75	2,886.75
2040 年	15,000.00	0.00	2,500.00	12,500.00	327.25	2,827.25
2041 年	12,500.00	0.00	2,500.00	10,000.00	267.75	2,767.75
2042 年	10,000.00	0.00	2,500.00	7,500.00	208.25	2,708.25
2043 年	7,500.00	0.00	2,500.00	5,000.00	148.75	2,648.75
2044 年	5,000.00	0.00	2,500.00	2,500.00	89.25	2,589.25
2045 年	2,500.00	0.00	2,500.00	--	29.75	2,529.75
合计	--	25,000.00	25,000.00	--	9,222.50	34,222.50

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测收入（不含税）合计 94,573.06 万元，预测总成本费用（不含税）合计 59,466.30 万元，税金及附加合计 5,398.82 万元，利润总额合计 29,707.94 万元，所得税合计 7,427.03 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
不含税营业收入	3,562.00	3,858.84	4,155.66	4,580.30	4,885.66	4,885.66
减：税金及附加	187.49	203.11	218.74	246.08	262.48	262.48
减：不含税运营成本	3,159.12	3,174.19	3,189.25	3,224.56	3,240.07	3,240.07
利润总额	215.39	481.54	747.67	1,109.66	1,383.11	1,383.11
减：所得税费用	53.85	120.39	186.92	277.42	345.78	345.78
净利润	161.54	361.15	560.75	832.24	1,037.33	1,037.33

（续）

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
不含税营业收入	5,028.81	5,028.81	5,028.81	5,179.10	5,179.10	5,179.10	5,336.91
减：税金及附加	275.61	275.61	275.61	289.39	289.39	289.39	303.86
减：不含税运营成本	3,261.77	3,261.77	3,261.77	3,284.56	3,225.06	3,165.56	3,130.01
利润总额	1,491.43	1,491.43	1,491.43	1,605.15	1,664.65	1,724.15	1,903.04
减：所得税费用	372.86	372.86	372.86	401.29	416.16	431.04	475.76

净利润	1,118.57	1,118.57	1,118.57	1,203.86	1,248.49	1,293.11	1,427.28

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
不含税营业收入	5,336.91	5,336.91	5,502.62	5,502.62	5,502.62	5,502.62	94,573.06
减：税金及附加	303.86	319.76	348.99	348.99	348.99	348.99	5,398.82
减：不含税运营成本	3,070.51	3,011.01	2,976.64	2,917.14	2,857.64	2,815.60	59,466.30
利润总额	1,962.54	2,006.14	2,176.99	2,236.49	2,295.99	2,338.03	29,707.94
减：所得税费用	490.64	501.54	544.25	559.12	574.00	584.51	7,427.03
净利润	1,471.90	1,504.60	1,632.74	1,677.37	1,721.99	1,753.52	22,280.91

6. 本息覆盖倍数

债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、现金流入总额					
项目资本金投入	1,291.06	18,105.70			
专项债券投入	25,000.00	0.00			
经营收入			3,832.99	4,152.41	4,471.82
现金流入总额	**26,291.06**	**18,105.70**	**3,832.99**	**4,152.41**	**4,471.82**
二、现金流出					
建设投资	26,266.06	17,510.70			
经营成本			1,713.55	1,729.52	1,745.49
偿还债券本息	0.00	595.00	595.00	595.00	595.00
债券发行费用	25.00	0.00			
增值税与税金及附加			187.49	203.11	218.74
所得税			53.85	120.39	186.92
现金流出总额	**26,291.06**	**18,105.70**	**2,549.89**	**2,648.02**	**2,746.15**
三、净现金流量					
当年净现金流量	**0.00**	**0.00**	**1,283.10**	**1,504.39**	**1,725.67**
累计盈余资金	**0.00**	**0.00**	**1,283.10**	**2,787.49**	**4,513.16**
四、本息覆盖倍数					

（续）

项目　　年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、现金流入总额					
项目资本金投入					
专项债券投入					
经营收入	4,930.29	5,258.98	5,258.98	5,414.72	5,414.72
现金流入总额	**4,930.29**	**5,258.98**	**5,258.98**	**5,414.72**	**5,414.72**
二、现金流出					
建设投资					
经营成本	1,782.09	1,798.53	1,798.53	1,820.68	1,820.68
偿还债券本息	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00
债券发行费用					
增值税与税金及附加	246.08	262.48	262.48	275.61	275.61
所得税	277.42	345.78	345.78	372.86	372.86
现金流出总额	**2,900.59**	**3,001.79**	**3,001.79**	**3,064.15**	**3,064.15**
三、净现金流量					
当年净现金流量	**2,029.70**	**2,257.19**	**2,257.19**	**2,350.57**	**2,350.57**
累计盈余资金	**6,542.86**	**8,800.05**	**11,057.24**	**13,407.81**	**15,758.38**
四、本息覆盖倍数					

（续）

项目　　年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、现金流入总额						
项目资本金投入						
专项债券投入						
经营收入	5,414.72	5,578.24	5,578.24	5,578.24	5,749.94	5,749.94
现金流入总额	**5,414.72**	**5,578.24**	**5,578.24**	**5,578.24**	**5,749.94**	**5,749.94**
二、现金流出						
建设投资						
经营成本	1,820.68	1,843.93	1,843.93	1,843.93	1,868.36	1,868.36
偿还债券本息	595.00	3,095.00	3,035.50	2,976.00	2,916.50	2,857.00
债券发行费用						
增值税与税金及附加	275.61	289.39	289.39	289.39	303.86	303.86

所得税	372.86	401.29	416.16	431.04	475.76	490.64
现金流出总额	**3,064.15**	**5,629.61**	**5,584.98**	**5,540.36**	**5,564.48**	**5,519.86**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**2,350.57**	**-51.37**	**-6.74**	**37.88**	**185.46**	**230.08**
累计盈余资金	**18,108.95**	**18,057.58**	**18,050.84**	**18,088.72**	**18,274.18**	**18,504.26**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、现金流入总额						
项目资本金投入						19,396.76
专项债券投入						25,000.00
经营收入	5,749.94	5,930.23	5,930.23	5,930.23	5,930.23	101,855.09
现金流入总额	**5,749.94**	**5,930.23**	**5,930.23**	**5,930.23**	**5,930.23**	**146,251.85**
二、现金流出						
建设投资						43,776.76
经营成本	1,868.36	1,894.00	1,894.00	1,894.00	1,911.46	34,760.08
偿还债券本息	2,797.50	2,738.00	2,678.50	2,619.00	2,559.50	34,222.50
债券发行费用						25.00
增值税与税金及附加	478.68	648.37	648.37	648.37	648.37	6,755.26
所得税	501.54	544.25	559.12	574.00	584.51	7,427.03
现金流出总额	**5,646.08**	**5,824.62**	**5,779.99**	**5,735.37**	**5,703.84**	**126,966.63**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**103.86**	**105.61**	**150.24**	**194.86**	**226.39**	**19,285.22**
累计盈余资金	**18,608.12**	**18,713.73**	**18,863.97**	**19,058.83**	**19,285.22**	
四、本息覆盖倍数						1.55

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.55，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

云梦经济开发区鱼面产业园及基础设施配套项目专项债券还本付息以项目经营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为52,912.72万元，且在2045年债券本金偿还后仍有19,285.22万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测算债券利率按2025年湖北省政府专项债券（九期）票面利率2.08%上浮30BP进行测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

云梦经济开发区鱼面产业园及基础设施配套项目压力测试表

经营收益变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
本息覆盖倍数	1.39	1.47	1.55	1.62	1.70

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.55倍，且在债券本金偿还后仍有

19,285.22 万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月

营业执照

（副 本） 1-1

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

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

名　　称 湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 秦建波

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

成立日期 2022年11月04日

合伙期限 长期

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

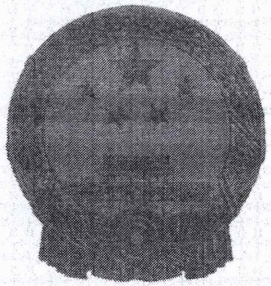
登记机关 武汉市江汉区行政审批局

2022 年 11 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：秦建波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0017718

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年十二月五日

中华人民共和国财政部制

来凤县综合客运枢纽建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2025]第 022 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 1

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 23

（六） 压力测试 24

二 、评价结论 24

来凤县综合客运枢纽建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2025]第022号

来凤县财政局：

我们接受来凤县鸿盛交通建设发展有限公司委托，对来凤县综合客运枢纽建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

来凤县综合客运枢纽建设项目（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为来凤县鸿盛交通建设发展有限公司，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	来凤县鸿盛交通建设发展有限公司
法定代表人/负责人	唐涛
注册资本	20000.00万元人民币
地址	湖北省来凤县凤翔大道31号

统一社会信用代码	91422827MACHD04354
单位性质	有限责任公司（国有独资）
经营范围	许可项目：建设工程施工,公路管理与养护,路基路面养护作业,城市配送运输服务（不含危险货物）,巡游出租汽车经营服务,网络预约出租汽车经营服务,道路旅客运输经营,道路旅客运输站经营,建设工程设计,住宿服务,机动车检验检测服务,餐饮服务,食品销售,房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国内货物运输代理,园区管理服务,国内集装箱货物运输代理,广告设计、代理,广告发布,交通及公共管理用标牌销售,交通及公共管理用金属标牌制造,品牌管理,土地使用权租赁,采购代理服务,政府采购代理服务,机动车驾驶员培训,机动车修理和维护,普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）,对外承包工程,集贸市场管理服务,房屋拆迁服务,大气环境污染防治服务,水污染治理,大气污染治理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
股权结构	来凤县人民政府国有资产监督管理局持股比例 100%

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点：来凤县翔凤镇竹坝村。

2.项目建设规模及内容

项目拟建主要建设内容和建设规模：项目用地面积 42899.83 平方米，总建筑面积 9370.59 平方米，主要包括新建 1 栋 3 层乘客中心，建筑面积 5637.42 平方米；新建 1 栋 3 层公交换乘中心，建筑面积 2628.05 平方米；

配套设备用房947.42平方米，门卫室33.06平方米，配电房124.64平方米；绿化8150.97平方米；新建配套道路及停车区31274.46平方米；充电桩30个；同时进行广告牌、室外给排水工程，照明、给排水、电气、消防等配套辅助设施建设。

3.项目建设期

项目建设期12个月，计划2025年11月至2026年10月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目初步设计批复总投资7,313.87万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资7,349.25万元,其中工程费用6,337.78万元，占比86.24%;工程建设其他费用608.34万元，占比8.28%;预备费277.85万元，占比3.78%，静态总投资7,223.97万元，建设期利息119.88万元，占比1.63%，债券发行费用5.40万元,占比0.07%。

2.资金筹措

本项目总投资7,349.25万元，建设资金来源为自筹资金1,949.25万元，发行专项债券融资5,400.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于房屋租赁收入、停车位租赁收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入。预计2027年1月投入使用。因本期专项债发行期限为20年，债券本金于2045年到期，因此项目收益预测期为2027年1月至2045年9月。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）房屋租赁收入

1）乘客中心出租收入

初步设计批复乘客中心可供租赁面积5,637.42㎡，考虑到其功能性，收费及服务模式参考当地用房的租赁价格进行合理预测。经调查，项目周边地区类似建筑出租单价在40元/㎡·月左右。结合区域经济和地理位置的影响，出于审慎原则，该部分场地的租赁价格按25.00元/㎡·月进行测算，结合未来年份消费价格上升趋势（近六年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为2.20%、0.00%、1.90%、-0.40%、-0.02%，则每3年滚动增长率为2.36%），价格增长率按每3年2.36%计。结合建筑性质及区域情况，运营期内出租率第一年按65%，第二年按70%，第三年75%、第四年80%、第五年及以后年度为85%保持不变。



2）公交换乘中心租赁收入

初步设计批复公交换乘中心可供租赁面积2,628.05㎡，考虑到其功能性，收费及服务模式参考当地用房的租赁价格进行合理预测。经调查，

项目周边地区类似建筑出租单价在40元/㎡·月左右。结合区域经济和地理位置的影响，出于审慎原则，该部分场地的租赁价格按20.00元/㎡·月进行测算，结合未来年份消费价格上升趋势（近六年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为2.20%、0.00%、1.90%、-0.40%、-0.02%，则每3年滚动增长率为2.36%），结合建筑性质及区域情况，运营期内出租率第一年按65%，第二年按70%，第三年75%、第四年80%、第五年及以后年度为85%保持不变。

（2）停车位服务费收入

根据可行性研究报告本项目大巴含公交车停车位120个，出租车含小车停车位340个机动车停车位。根据《关于规范来凤县城区政府财政性资金投资建设的停车场收费标准及有关事项的通知》（http://www.laifeng.gov.cn/xxgk/gkml/tzgg/202402/t20240201_1547446.shtml）“三、收费标准车辆停放30分钟及以内免费，2小时以内（含2小时）中小型车辆3元，大型车辆5元，摩托车1元；超过2小时，每增加1小时，中小型车辆加收2元，大型车辆加收4元，摩托车加收1元；不满1小时的，按1小时计算。24小时以内（含24小时）最高收费，中小型车辆不得超过20元，大型车辆不得超过30元”，本项目大巴含公交车停车位按7,200.00元/年/个测算，出租车含小车停车位按5,400.00元/年/个测算，结合未来年份消费价格上升趋势（近六年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为2.20%、0.00%、1.90%、-0.40%、-0.02%，则每3年滚动增长率为2.36%），价格增长率按每3年2.36%计。同时考虑到车位

闲置情况，运营期第一年按照 45%估算、第二年按照 50%、第三年按照 55%、第四年及以后按照 60%使用率估算。



（3）充电桩收入

根据可行性研究报告本项目安装充电桩合计 30 个。新能源汽车充电费分为电费及充电服务费，湖北分时峰谷阶梯电价，电动汽车充电可改价。电费直接由国家电网收取，本项目仅收取充电服务费。

根据《关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（恩施州发改价格〔2018〕15 号）“电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，其上限标准为 0.59 元/千瓦时（含税）”。本项目充电服务费按 0.30 元/kwh 测算。每小时可充电 60kWh，日可充电时长 8h，年运营天数 365 天，则年充电量为 525.60 万 kwh/年。结合未来年份消费价格上升趋势（近六年，恩施州全年 CPI 同比涨幅分别为 2.20%、0.00%、1.90%、-0.40%、-0.02%，则每 3 年滚动增长率为 2.36%），价格增长率按每 3 年 2.36%计。充电桩利用率按运营期第一年 40%计算，每年增加 5%，增长至 60%后不再变化。





（4）广告牌租赁收入

根据可行性研究报告本项目广告位 4,000.00 ㎡，广告租赁价格按 500.00 元/㎡·年进行测算，结合未来年份消费价格上升趋势（近六年，恩施州全年 CPI 同比涨幅分别为 2.20%、0.00%、1.90%、-0.40%、-0.02%，则每 3 年滚动增长率为 2.36%），价格增长率按每 3 年 2.36%计。运营期第 1 年出租率为 50.00%，后每年增长 10%，增至 80%后保持稳定。

序号	资产名称	路段	招租价（元）	面积（㎡）	单价（元/平米·年）
3	湖北省国嘉农业科技有限公司（承租方）	七里坪	66,800.00	83.50	800.00
2	《创文公益广告投放合作协议书》	高速公路出口	43,820.00	87.64	500.00
均价					650.00

广告位租赁合同

甲方：恩施市福达产业投资有限公司

乙方：湖北省国嘉农业科技有限公司

根据《中华人民共和国广告法》、《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就广告位租赁事宜达成以下协议：

一、租赁位置： 七里坪物流园内；

二、租赁期限：自签订合同起一年；

三：收费标准：800 元每平方米每年；

创文公益广告投放合作协议书

甲方：中共来凤县委宣传部

乙方：来凤县云端智慧城市运营管理有限公司

来凤文明城市创建宣传预算表

序号	项目名称及地址	规格	单位	数量	单价	金额	备注
1	凤南路一换新	路灯杆	块	16	580	9280	写真
2	凤中路跨街广告	高空安装	平方	96	100	9600	550喷绘
3	接路桥路灯杆损坏一换新	路灯杆	块	1	580	580	含架子安装
4	凤中路	路牌铭下方	块	3	150	450	写真
5	高速公路出口	15.65mX5.6m	平方	87.64	500	43820	含架子安装

根据以上收入的依据及计算方式，债券存续期内项目含税总收入为 11,898.91 万元，其中租赁收入 3,822.29 万元、停车位收入 3,152.29 万元、充电桩服务费收入 1,850.92 万元、广告牌收入 3,073.41 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.租赁收入	**150.93**	**162.54**	**174.14**	**190.13**	**202.02**	**202.02**	**206.76**
1.1 乘客中心建租赁收入	**109.93**	**118.39**	**126.84**	**138.49**	**147.15**	**147.15**	**150.60**
租赁面积（㎡）	5,637.42	5,637.42	5,637.42	5,637.42	5,637.42	5,637.42	5,637.42
出租率	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%
租赁价格（元/㎡/月）	25.00	25.00	25.00	25.59	25.59	25.59	26.19
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	9.08	9.78	10.47	11.43	12.15	12.15	12.43
1.2 公交换乘中心租赁收入	**41.00**	**44.15**	**47.30**	**51.64**	**54.87**	**54.87**	**56.16**
租赁面积（㎡）	2,628.05	2,628.05	2,628.05	2,628.05	2,628.05	2,628.05	2,628.05
出租率	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%
租赁价格（元/㎡/月）	20.00	20.00	20.00	20.47	20.47	20.47	20.95
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	3.39	3.65	3.91	4.26	4.53	4.53	4.64
2.停车位收入	**121.50**	**135.00**	**148.50**	**165.82**	**165.82**	**165.82**	**169.74**
2.1 大巴含公交车停车位收入	**38.88**	**43.20**	**47.52**	**53.06**	**53.06**	**53.06**	**54.32**
车位数量	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
利用率（%）	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%
收费价格(元/车·年)	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,369.92	7,369.92	7,369.92	7,543.85
销项税额	3.21	3.57	3.92	4.38	4.38	4.38	4.49
2.2 出租车含小车停车位收入	**82.62**	**91.80**	**100.98**	**112.76**	**112.76**	**112.76**	**115.42**
车位数量	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
利用率（%）	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%
收费价格(元/车·年)	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,527.44	5,527.44	5,527.44	5,657.89
销项税额	6.82	7.58	8.34	9.31	9.31	9.31	9.53
3.充电桩服务费收入	**63.07**	**70.96**	**78.84**	**89.61**	**97.76**	**97.76**	**100.92**
年充电量（万度）	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60
利用率（%）	40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%
收费价格(元/度)	0.30	0.30	0.30	0.31	0.31	0.31	0.32
销项税额	7.26	8.16	9.07	10.31	11.25	11.25	11.61
4.广告牌收入	**100.00**	**120.00**	**140.00**	**163.78**	**163.78**	**163.78**	**167.64**

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
广告牌面积（㎡）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
出租率	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%
单价（元/㎡/年）	500.00	500.00	500.00	511.80	511.80	511.80	523.88
销项税额	8.26	9.91	11.56	13.52	13.52	13.52	13.84
含税营业收入合计	**435.50**	**488.50**	**541.48**	**609.34**	**629.38**	**629.38**	**645.06**
销项税额合计	**38.02**	**42.65**	**47.27**	**53.21**	**55.14**	**55.14**	**56.54**
不含税营业收入合计	**397.48**	**445.85**	**494.21**	**556.13**	**574.24**	**574.24**	**588.52**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.租赁收入	**206.76**	**206.76**	**211.63**	**211.63**	**211.63**	**216.62**	**216.62**
1.1 乘客中心建租赁收入	**150.60**	**150.60**	**154.16**	**154.16**	**154.16**	**157.78**	**157.78**
租赁面积（㎡）	5,637.42	5,637.42	5,637.42	5,637.42	5,637.42	5,637.42	5,637.42
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
租赁价格（元/㎡/月）	26.19	26.19	26.81	26.81	26.81	27.44	27.44
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	12.43	12.43	12.73	12.73	12.73	13.03	13.03
1.2 公交换乘中心租赁收入	**56.16**	**56.16**	**57.47**	**57.47**	**57.47**	**58.84**	**58.84**
租赁面积（㎡）	2,628.05	2,628.05	2,628.05	2,628.05	2,628.05	2,628.05	2,628.05
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
租赁价格（元/㎡/月）	20.95	20.95	21.44	21.44	21.44	21.95	21.95
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
销项税额	4.64	4.64	4.75	4.75	4.75	4.86	4.86
2.停车位收入	**169.74**	**169.74**	**173.74**	**173.74**	**173.74**	**177.84**	**177.84**
2.1 大巴含公交车停车位收入	**54.32**	**54.32**	**55.60**	**55.60**	**55.60**	**56.91**	**56.91**
车位数量	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格(元/车·年)	7,543.85	7,543.85	7,721.88	7,721.88	7,721.88	7,904.12	7,904.12
销项税额	4.49	4.49	4.59	4.59	4.59	4.70	4.70
2.2 出租车含小车停车位收入	**115.42**	**115.42**	**118.14**	**118.14**	**118.14**	**120.93**	**120.93**

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
车位数量	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格(元/车·年)	5,657.89	5,657.89	5,791.42	5,791.42	5,791.42	5,928.10	5,928.10
销项税额	9.53	9.53	9.75	9.75	9.75	9.99	9.99
3.充电桩服务费收入	**100.92**	**100.92**	**104.07**	**104.07**	**104.07**	**107.22**	**107.22**
年充电量（万度）	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格(元/度)	0.32	0.32	0.33	0.33	0.33	0.34	0.34
销项税额	11.61	11.61	11.97	11.97	11.97	12.34	12.34
4.广告牌收入	**167.64**	**167.64**	**171.60**	**171.60**	**171.60**	**175.65**	**175.65**
广告牌面积（㎡）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
单价（元/㎡/年）	523.88	523.88	536.24	536.24	536.24	548.90	548.90
销项税额	13.84	13.84	14.17	14.17	14.17	14.50	14.50
含税营业收入合计	**645.06**	**645.06**	**661.04**	**661.04**	**661.04**	**677.33**	**677.33**
销项税额合计	**56.54**	**56.54**	**57.96**	**57.96**	**57.96**	**59.42**	**59.42**
不含税营业收入合计	**588.52**	**588.52**	**603.08**	**603.08**	**603.08**	**617.91**	**617.91**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
1.租赁收入	**216.62**	**221.75**	**221.75**	**221.75**	**170.23**	**3,822.29**
1.1 乘客中心建租赁收入	**157.78**	**161.52**	**161.52**	**161.52**	**123.99**	**2,784.12**
租赁面积（㎡）	5,637.42	5,637.42	5,637.42	5,637.42	5,637.42	
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	
租赁价格（元/㎡/月）	27.44	28.09	28.09	28.09	28.75	
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	9.00	
销项税额	13.03	13.34	13.34	13.34	10.24	229.89
1.2 公交换乘中心租赁收入	**58.84**	**60.23**	**60.23**	**60.23**	**46.24**	**1,038.17**
租赁面积（㎡）	2,628.05	2,628.05	2,628.05	2,628.05	2,628.05	
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	
租赁价格（元/㎡/月）	21.95	22.47	22.47	22.47	23.00	

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
租赁时长	12.00	12.00	12.00	12.00	9.00	
销项税额	4.86	4.97	4.97	4.97	3.82	85.75
2.停车位收入	**177.84**	**182.04**	**182.04**	**182.04**	**139.75**	**3,152.29**
2.1 大巴含公交车停车位收入	**56.91**	**58.25**	**58.25**	**58.25**	**44.72**	**1,008.74**
车位数量	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	
收费价格(元/车·年)	7,904.12	8,090.66	8,090.66	8,090.66	8,281.60	
销项税额	4.70	4.81	4.81	4.81	3.69	83.30
2.2 出租车含小车停车位收入	**120.93**	**123.79**	**123.79**	**123.79**	**95.03**	**2,143.55**
车位数量	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	
收费价格(元/车·年)	5,928.10	6,068.00	6,068.00	6,068.00	6,211.20	
销项税额	9.99	10.22	10.22	10.22	7.85	176.99
3.充电桩服务费收入	**107.22**	**110.38**	**110.38**	**110.38**	**85.15**	**1,850.92**
年充电量（万度）	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	
收费价格(元/度)	0.34	0.35	0.35	0.35	0.36	
销项税额	12.34	12.70	12.70	12.70	9.80	212.96
4.广告牌收入	**175.65**	**179.79**	**179.79**	**179.79**	**138.03**	**3,073.41**
广告牌面积（㎡）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	
单价（元/㎡/年）	548.90	561.85	561.85	561.85	575.11	
销项税额	14.50	14.85	14.85	14.85	11.40	
含税营业收入合计	**677.33**	**693.96**	**693.96**	**693.96**	**533.16**	**11,898.91**
销项税额合计	**59.42**	**60.89**	**60.89**	**60.89**	**46.80**	**1,042.66**
不含税营业收入合计	**617.91**	**633.07**	**633.07**	**633.07**	**486.36**	**10,856.25**

2.税费及附加估算

（1）增值税：项目运营期内租赁收入、停车位服务费收入、广告租赁收入增值税税率按 9%计算，充电桩服务费增值税税率按 13%计算。外购

燃料及动力费-水费、修理费增值税进项税按税率 9%计算,外购燃料及动力费-电费增值税进项税按税率 13%计算，其他费用增值税进项税按税率 6%计算。该项目建设期工程费用、预备费增值税进项留抵税额按税率 9%计算，工程建设其他费用增值税进项留抵税额按税率 6%计算。

（2）附加税：项目城市维护建设税 5.00%，教育费附加 3.00%，地方教育附加 2.00%。

（3）房产税：按照 12.00%税率从租计征。

（4）企业所得税：按照应纳税所得额的 25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

根据上述各项税费的预测依据,债券存续期内税费合计 807.56 万元，其中增值税合计 351.63 万元，税金及附加合计 455.93 万元。测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
增值税销项税额	38.02	42.65	47.27	53.21	55.14	55.14	56.54
增值税进项税额	2.76	2.82	2.88	2.96	2.98	2.98	3.00
固定资产进项税	592.63						
应缴纳的增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	16.62	17.89	19.17	20.93	22.24	22.24	22.76
税金及附加合计	**16.62**	**17.89**	**19.17**	**20.93**	**22.24**	**22.24**	**22.76**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税额	56.54	56.54	57.96	57.96	57.96	59.42	59.42
增值税进项税额	3.00	3.00	3.02	3.02	3.02	3.04	3.04
固定资产进项税			42.35				
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	**20.89**	**56.38**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	1.04	2.82
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	1.04	2.82
房产税	22.76	22.76	23.30	23.30	23.30	23.85	23.85
税金及附加合计	**22.76**	**22.76**	**23.30**	**23.30**	**23.30**	**25.93**	**29.49**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月	合计
增值税销项税额	59.42	60.89	60.89	60.89	46.80	1,042.66
增值税进项税额	3.04	3.06	3.06	3.06	2.31	56.05
固定资产进项税						634.98
应缴纳的增值税	**56.38**	**57.83**	**57.83**	**57.83**	**44.49**	**351.63**
城市维护建设税	2.82	2.89	2.89	2.89	2.22	17.57
教育费附加（含地方教育附加）	2.82	2.89	2.89	2.89	2.22	17.57
房产税	23.85	24.41	24.41	24.41	18.74	420.79
税金及附加合计	**29.49**	**30.19**	**30.19**	**30.19**	**23.18**	**455.93**

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、更新设备支出、资产折旧与摊销费。主要运营成本费用预测依据如下：

（1）工资及福利费

本项目所需职工人数总计 15 人，其中保洁人员 4 人，安保人员 7 人，管理人员 4 人。运营期保洁人员初始工资 3.40 万元/年，安保人员初始工资 3.40 万元/年，管理人员初始工资 5.00 万元/年，“五险一金”按 20%

计算，福利费按 14%计算。根据收入增长比例，员工工资在运营期每 3 年增长 2.36%。

表1-2 来凤县财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1.地区生产总值（GDP）	95.50	102.00	暂未公布
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,669.00	34,577.00	36,700.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,040.00	14,096.00	15,342.00

（2）外购燃料及动力费

1）自来水

根据本项目可行性研究报告 P133，用水量 1.21 万吨/年，2023 年 12 月 20 日来凤县发展和改革局关于来凤县城区自来水供水价格，按非居民用水价格为 3.21 元/立方米测算。

来凤县自来水公司：

根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格行为规则》《城镇供水价格管理办法》《省发改委关于印发湖北省城镇供水价格管理实施细则的通知》等文件规定，按照规定程序并报县人民政府同意，现将调整后的来凤县城区自来水供水价格及有关事项通知如下：

一、分档水量及价格

（一）一户一表居民生活用水价格：第一档水量0-300m³/年，2.41元/m³；第二档水量301-600m³/年，3.62元/m³；第三档水量601m³/年及以上，7.23元/m³。

（二）非居民生活用水价格：定额以内（含）为一档：3.21元/m³，超定额50%以内（含）为二档："两高一剩"行业外4.82元/m³，"两高一剩"行业6.42元/m³，超定额50%以上为三档："两高一剩"行业外6.42元/m³，"两高一剩"行业9.63元/m³。用水定额（即分档水量）由县农业农村局确定。

2）电费

参照可研报告 P132 年用电量 9.81 万 KW.h/年，根据《湖北省发展改

革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表单一制每度0.6707元，本项目电价参照标准0.6707元/度测算。

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：兵团县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.88分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额的0.2%估算。

（4）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、

摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按含税营业收入的2%计算。

（5）设备更新支出

2036年设备更新支出368.08万元（含税）。

（6）折旧费与摊销

固定资产折旧费按直线法计提，建成后将新增建筑物原值6,430.89万元，折旧年限20年，残值率5%。设备原值325.73万元，折旧年限10年，不考虑残值率。

更新设备原值325.73万元，折旧年限10年，不考虑残值率。

根据上述各项运营成本费用的预测依据,项目债券存续期内含税总成本合计8,946.73万元，其中含税经营成本2,608.45万元、固定资产折旧费6,338.28万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1.含税付现运行成本	**110.54**	**111.60**	**112.66**	**115.84**	**116.24**	**116.24**	**118.41**
(1)工资及福利费	76.92	76.92	76.92	78.74	78.74	78.74	80.60
(2)外购燃料及动力	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46
(3)修理费	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45
(4)其他费用	8.71	9.77	10.83	12.19	12.59	12.59	12.90
（5）设备更新支出	-	-	-	-	-	-	-
2.折旧摊销费	**338.04**	**338.04**	**338.04**	**338.04**	**338.04**	**338.04**	**338.04**
含税运营成本费用合计	**448.58**	**449.64**	**450.70**	**453.88**	**454.28**	**454.28**	**456.45**
其中付现运营成本	**110.54**	**111.60**	**112.66**	**115.84**	**116.24**	**116.24**	**118.41**

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税运营成本费用合计	445.82	446.82	447.82	450.92	451.30	451.30	453.45

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.含税付现运行成本	118.41	118.41	488.71	120.63	120.63	122.91	122.91
(1)工资及福利费	80.60	80.60	82.50	82.50	82.50	84.45	84.45
(2)外购燃料及动力	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46
(3)修理费	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45
(4)其他费用	12.90	12.90	13.22	13.22	13.22	13.55	13.55
（5）设备更新支出	-	-	368.08	-	-	-	-
2.折旧摊销费	338.04	338.04	338.07	338.04	338.04	338.04	338.04
含税运营成本费用合计	456.45	456.45	826.78	458.67	458.67	460.95	460.95
其中付现运营成本	118.41	118.41	488.71	120.63	120.63	122.91	122.91
不含税运营成本费用合计	453.45	453.45	823.76	455.65	455.65	457.91	457.91

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.含税付现运行成本	122.91	125.23	125.23	125.23	95.71	2,608.45
(1)工资及福利费	84.45	86.44	86.44	86.44	66.36	1,535.31
(2)外购燃料及动力	10.46	10.46	10.46	10.46	7.85	196.13
(3)修理费	14.45	14.45	14.45	14.45	10.84	270.94
(4)其他费用	13.55	13.88	13.88	13.88	10.66	237.99
（5）设备更新支出	-	-	-	-	-	368.08
2.折旧摊销费	338.04	338.04	338.04	338.04	253.53	6,338.28
含税运营成本费用合计	460.95	463.27	463.27	463.27	349.24	8,946.73
其中付现运营成本	122.91	125.23	125.23	125.23	95.71	2,608.45
不含税运营成本费用合计	457.91	460.21	460.21	460.21	346.93	8,890.68

4.债券应付本息情况

本项目计划2025年发行专项债券融资5,400.00万元，债券期限20年，参照2025年6月25日2025年湖北省政府专项债券（三十一期）票

面利率的1.10倍作为发行债券的测算利率，即20年期债券发行利率为2.22%，每半年支付一次利息，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025年	-	5,400.00		5,400.00	-	-
2026年	5,400.00			5,400.00	119.88	119.88
2027年	5,400.00			5,400.00	119.88	119.88
2028年	5,400.00			5,400.00	119.88	119.88
2029年	5,400.00			5,400.00	119.88	119.88
2030年	5,400.00			5,400.00	119.88	119.88
2031年	5,400.00			5,400.00	119.88	119.88
2032年	5,400.00			5,400.00	119.88	119.88
2033年	5,400.00			5,400.00	119.88	119.88
2034年	5,400.00			5,400.00	119.88	119.88
2035年	5,400.00			5,400.00	119.88	119.88
2036年	5,400.00		540.00	4,860.00	119.88	659.88
2037年	4,860.00		540.00	4,320.00	107.89	647.89
2038年	4,320.00		540.00	3,780.00	95.90	635.90
2039年	3,780.00		540.00	3,240.00	83.92	623.92
2040年	3,240.00		540.00	2,700.00	71.93	611.93
2041年	2,700.00		540.00	2,160.00	59.94	599.94
2042年	2,160.00		540.00	1,620.00	47.95	587.95
2043年	1,620.00		540.00	1,080.00	35.96	575.96
2044年	1,080.00		540.00	540.00	23.98	563.98
2045年	540.00		540.00	-	11.99	551.99
合计		**5,400.00**	**5,400.00**	**-**	**1,858.14**	**7,258.14**

5.模拟利润表

运营期内本项目预测收入合计 10,856.25 万元、运营成本 8,890.68 万元、税金及附加合计 455.93 万元、财务费用 1,738.26 万元、利润总额合计-228.62 万元，企业所得税费用 106.10 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	397.48	445.85	494.21	556.13	574.24	574.24	588.52
减：不含税运营成本费用	445.82	446.82	447.82	450.92	451.30	451.30	453.45
减：税金及附加合计	16.62	17.89	19.17	20.93	22.24	22.24	22.76
减：财务费用	119.88	119.88	119.88	119.88	119.88	119.88	119.88
利润总额	-184.84	-138.74	-92.66	-35.60	-19.18	-19.18	-7.57
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-184.84	-138.74	-92.66	-35.60	-19.18	-19.18	-7.57

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	588.52	588.52	603.08	603.08	603.08	617.91	617.91
减：不含税运营成本费用	453.45	453.45	823.76	455.65	455.65	457.91	457.91
减：税金及附加合计	22.76	22.76	23.30	23.30	23.30	25.93	29.49
减：财务费用	119.88	119.88	119.88	107.89	95.90	83.92	71.93
利润总额	-7.57	-7.57	-363.86	16.24	28.23	50.15	58.58
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-7.57	-7.57	-363.86	16.24	28.23	50.15	58.58

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
不含税营业收入	617.91	633.07	633.07	633.07	486.36	10,856.25
减：不含税运营成本费用	457.91	460.21	460.21	460.21	346.93	8,890.68
减：税金及附加合计	29.49	30.19	30.19	30.19	23.18	455.93
减：财务费用	59.94	47.95	35.96	23.98	11.99	1,738.26

利润总额	70.57	94.72	106.71	118.69	104.26	-228.62
所得税费用	-	23.68	26.68	29.67	26.07	106.10
净利润	70.57	71.04	80.03	89.02	78.19	-334.72

6.项目现金流量模拟测算

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

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	-	-	435.50	488.50	541.48	609.34	629.38
运营成本费用支付的现金	-	-	110.54	111.60	112.66	115.84	116.24
经营活动支付税费	-	-	16.62	17.89	19.17	20.93	22.24
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**308.34**	**359.01**	**409.65**	**472.57**	**490.90**
二、投资活动产生的现金							
投资支付的现金	5,494.60	1,729.37	-				
投资活动现金净流量	**-5,494.60**	**-1,729.37**	**-**				
三、筹资活动现金流量							
1.融资活动现金流入	**5,500.00**	**1,849.25**	**-**				
项目资本金	100.00	1,849.25	-	-	-	-	
发行债券收到的现金	5,400.00	-	-	-	-	-	
2.融资活动现金流出	**5.40**	**119.88**	**119.88**	**119.88**	**119.88**	**119.88**	**119.88**
债券发行费用	5.40	-					
偿还债券利息支付的现金	-	119.88	119.88	119.88	119.88	119.88	119.88
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**5,494.60**	**1,729.37**	**-119.88**	**-119.88**	**-119.88**	**-119.88**	**-119.88**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**188.46**	**239.13**	**289.77**	**352.69**	**371.02**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**188.46**	**427.59**	**717.36**	**1,070.05**	**1,441.07**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	629.38	645.06	645.06	645.06	661.04	661.04	661.04	677.33
运营成本费用支付的现金	116.24	118.41	118.41	118.41	488.71	120.63	120.63	122.91
经营活动支付税费	22.24	22.76	22.76	22.76	23.30	23.30	23.30	46.82
经营活动现金净流量	**490.90**	**503.89**	**503.89**	**503.89**	**149.03**	**517.11**	**517.11**	**507.60**
二、投资活动产生的现金								
投资支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、筹资活动现金流量								
1.融资活动现金流入								
项目资本金								
发行债券收到的现金								
2.融资活动现金流出	**119.88**	**119.88**	**119.88**	**119.88**	**659.88**	**647.89**	**635.90**	**623.92**
债券发行费用								
偿还债券利息支付的现金	119.88	119.88	119.88	119.88	119.88	107.89	95.90	83.92
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	540.00	540.00	540.00	540.00
筹资活动现金净流量	**-119.88**	**-119.88**	**-119.88**	**-119.88**	**-659.88**	**-647.89**	**-635.90**	**-623.92**
四、本年现金净流量	**371.02**	**384.01**	**384.01**	**384.01**	**-510.85**	**-130.78**	**-118.79**	**-116.32**
五、本年累计现金净流量	**1,812.09**	**2,196.10**	**2,580.11**	**2,964.12**	**2,453.27**	**2,322.49**	**2,203.70**	**2,087.38**
六、本息覆盖倍数								

（续）

项目年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	677.33	677.33	693.96	693.96	693.96	533.16	11,898.91
运营成本费用支付的现金	122.91	122.91	125.23	125.23	125.23	95.71	2,608.45
经营活动支付税费	85.87	85.87	111.70	114.70	117.69	93.74	913.66
经营活动现金净流量	**468.55**	**468.55**	**457.03**	**454.03**	**451.04**	**343.71**	**8,376.80**
二、投资活动产生的现金							
投资支付的现金							7,223.97

项目年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
投资活动现金净流量							**-7,223.97**
三、筹资活动现金流量							
1.融资活动现金流入							**7,349.25**
项目资本金							1,949.25
发行债券收到的现金							5,400.00
2.融资活动现金流出	**611.93**	**599.94**	**587.95**	**575.96**	**563.98**	**551.99**	**7,263.54**
债券发行费用							5.40
偿还债券利息支付的现金	71.93	59.94	47.95	35.96	23.98	11.99	1,858.14
偿还债券本金支付的现金	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	5,400.00
筹资活动现金净流量	**-611.93**	**-599.94**	**-587.95**	**-575.96**	**-563.98**	**-551.99**	**85.71**
四、本年现金净流量	**-143.38**	**-131.39**	**-130.92**	**-121.93**	**-112.94**	**-208.28**	**1,238.54**
五、本年累计现金净流量	**1,944.00**	**1,812.61**	**1,681.69**	**1,559.76**	**1,446.82**	**1,238.54**	
六、本息覆盖倍数							**1.15**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.15，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

来凤县综合客运枢纽建设项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 8,376.80 万元，且在 2045 年债券本金偿还后仍有 1,238.54 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

来凤县综合客运枢纽建设项目

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.10	1.15	1.21	1.27
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.17	1.15	1.14	1.13

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.15倍，且在债券本金偿还后仍有1,238.54万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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



湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

沅江流域酉水河来凤县水环境综合治理项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2025]第085号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目　录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 1
（三）投资估算与资金筹措 2
（四）资金的充足性 3
（五）资金平衡情况 18
（六）资金的稳定性 20
（七）压力测试 20
二、评价结论 21

沅江流域酉水河来凤县水环境综合治理项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2025]第085号

我们接受委托，对沅江流域酉水河来凤县水环境综合治理项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

沅江流域酉水河来凤县水环境综合治理项目（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为来凤县百福司镇人民政府，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	来凤县百福司镇人民政府
负责人	张作明
统一社会信用代码	11422827MB0X4525XJ
单位性质	机关单位
注册地址	来凤县百福司集镇

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点：来凤县百福司镇。

2.项目建设内容

本项目具体建设内容和规模为：项目拟治理河道(疏浚、清淤)15公里,河堤堤加高1680米(平均加高2米),建生态护岸30公里;建沿岸污水收集管网(主管、支管、入户管)52公里,建农村生活垃圾收集设施、农业面源污染治理体系;配套建设两岸道路30公里(路面宽度6.5米);新建藤茶产业园,用地面积2943.8平方米,总建筑面积3319.82平方米,其中:厂房建筑面积2970平方米,消防泵房及水池建筑面积349.82平方米,停车场、道路及场地面积1435.62平方米,绿化面积488.5平方米。同时进行室外给排水、供配电、消防、环保等其他配套辅助设施建设。

3.项目建设期

项目建设期24个月，2025年10月至2027年9月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据本项目初步设计的批复，本项目总投资19,898.06万元，调整建设期利息及发行兑付费用后本项目总投资19,944.85万元，其中：工程部分投资16,866.18万元，占比84.56%；工程建设其他费用1,616.92万元，占比8.11%；基本预备费924.15万元，占比4.63%；静态总投资19,407.25万元，建设期利息525.60万元，占比2.64%；发行兑付费用12.00万元，占比0.06%。

2.资金筹措

本项目总投资19,944.85万元，建设资金来源为项目单位自筹资金7,944.85万元，专项债券资金12,000.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于藤茶销售收入。

本项目工程建设期为 2025 年 10 月至 2027 年 9 月，2028 年 1 月开始投入运营，因债券于 2045 年下半年到期还本，本次收益测算以 2028 年 1 月至 2045 年 8 月为测算期。

1.项目收入预测

根据项目可行性研究报告 P69，年加工生产茶产品 100 吨，换算后为 20 万斤（100*2000/10000=20 万斤），定点收购当地农户种植的鲜叶，对藤茶进行加工并销售，促进脱贫群众持续增收。本项目藤茶批发为主零售为辅，零售价格区间为 280.93-625 元/斤，出于谨慎性原则取最低均价 280.00 元/斤测算,销售占比约 30%；批发价格约 200 元/斤，出于谨慎性原则批发均价按 180 元/斤测算，销售占比约 70%。综上，本项目藤茶综合销售单价 210 元/斤（280*30%+180*70%=210 元/斤），本项目按含税销售单价 210 元/斤进行测算，投产第一年达到设计生产能力的 65%，每年增幅 5%，年达产 85%后保持稳定。

零售价格依据：含税单价为 288.93 元/斤、345 元/斤、625 元/斤





电子发票（增值税专用发票）

发票号码：25422000000133174103
开票日期：2025年07月21日

购买方信息	名称：重庆永治恒广告传媒有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：91500103MAAC2K2F7Y	销售方信息	名称：来凤乡投贸易有限责任公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：91422827MA7F52T27J

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*茶*藤茶伴手礼		份	80	110.619469026549	8849.56	13%	1150.44
*茶*来凤藤茶口粮茶100g	100g	袋	80	110.619469026549	8849.56	13%	1150.44
合计					¥17699.12		¥2300.88
价税合计（大写）	⊗贰万圆整				（小写）¥20000.00		
备注	销方开户银行：恩施兴福村镇银行股份有限公司；　银行账号：802280001000691721；						

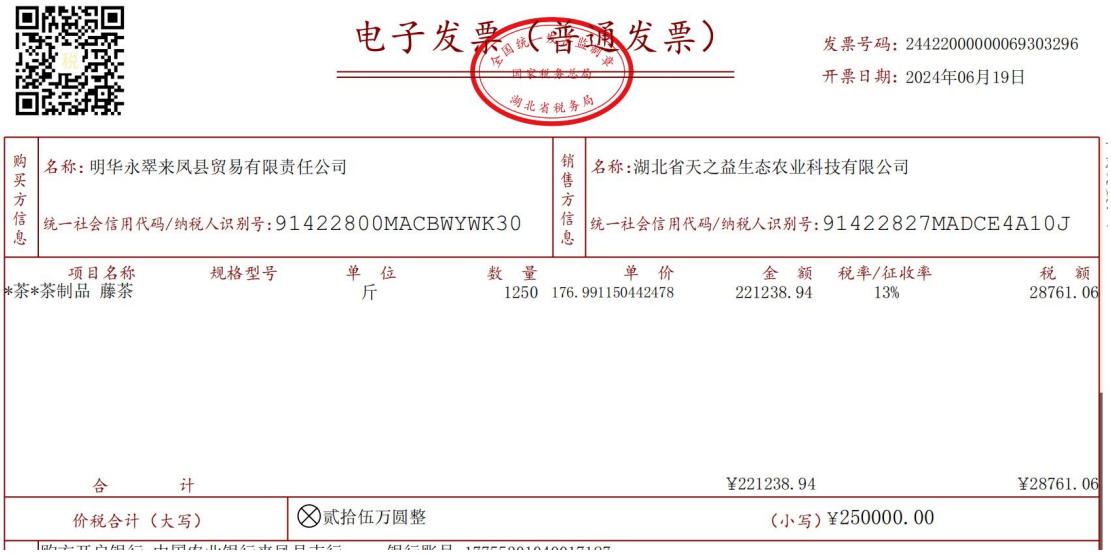
批发价格依据：含税单价为 200 元/斤

电子发票（普通发票）

发票号码：24422000000093963828
开票日期：2024年07月29日

购买方信息	名称：来凤县凤瑞达商贸有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：91422827MA48TUJX24	销售方信息	名称：湖北省天之益生态农业科技有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：91422827MADCE4A10J

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*茶*茶制品 藤茶		斤	2500	176.991150442478	442477.88	13%	57522.12
合计					¥442477.88		¥57522.12
价税合计（大写）	⊗伍拾万圆整				（小写）¥500000.00		



电子发票（普通发票）

发票号码：24422000000069303296

开票日期：2024年06月19日

购买方信息	名称：明华永翠来凤县贸易有限责任公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：91422800MACBWYWK30	销售方信息	名称：湖北省天之益生态农业科技有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：91422827MADCE4A10J

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*茶*茶制品 藤茶		斤	1250	176.991150442478	221238.94	13%	28761.06
合计					¥221238.94		¥28761.06
价税合计（大写）	⊗贰拾伍万圆整				（小写）¥250000.00		

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目收入具体测算如下：

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.藤茶销售收入	**2,730.00**	**2,940.00**	**3,150.00**	**3,360.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**
年产量（万斤）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
销售率	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%
销售价格（元/斤）	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
销项税额	314.07	338.23	362.39	386.55	410.71	410.71	410.71
含税营业收入合计	**2,730.00**	**2,940.00**	**3,150.00**	**3,360.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**
销项税额合计	**314.07**	**338.23**	**362.39**	**386.55**	**410.71**	**410.71**	**410.71**
不含税营业收入合计	**2,415.93**	**2,601.77**	**2,787.61**	**2,973.45**	**3,159.29**	**3,159.29**	**3,159.29**

（续）

项目 \ 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.藤茶销售收入	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**
年产量（万斤）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
销售率	85%	85%	85%	85%	85%	85%
销售价格（元/斤）	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00



项目 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
销项税额	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71
含税营业收入合计	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**
销项税额合计	**410.71**	**410.71**	**410.71**	**410.71**	**410.71**	**410.71**
不含税营业收入合计	**3,159.29**	**3,159.29**	**3,159.29**	**3,159.29**	**3,159.29**	**3,159.29**

（续）

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-8 月	合计
1.藤茶销售收入	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**2,380.14**	**60,970.14**
年产量（万斤）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
销售率	85%	85%	85%	85%	56.67%	
销售价格（元/斤）	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	
销项税额	410.71	410.71	410.71	410.71	273.82	
含税营业收入合计	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**3,570.00**	**2,380.14**	**60,970.14**
销项税额合计	**410.71**	**410.71**	**410.71**	**410.71**	**273.82**	**7,014.29**
不含税营业收入合计	**3,159.29**	**3,159.29**	**3,159.29**	**3,159.29**	**2,106.32**	**53,955.85**

2.项目运营成本费用

项目年运营成本费用包括：工资及福利费、燃料及动力费、修理费、管理费用、原材料、营业费用、设备更新支出及固定资产折旧费等。相关内容如下：

（1）工资及福利费

本项目建成后，将新增 40 名员工，根据来凤县国民经济和社会发展统计公报，2022-2024 年来凤县城镇常住居民平均人均可支配收入为 3.66 万元，平均工资按照 4.80 万元/年/人计算，福利费按 14%计算，结合未来年份消费价格上升趋势（近六年，恩施州全年 CPI 同比涨幅分别为 2.20%、0.00%、1.90%、-0.40%、-0.02%，则每 3 年滚动增长率为 2.36%），人工成本每 3 年增长 2.36%。

表1-2 来凤县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1. 地区生产总值（GDP）	102.00	109.63	126.35
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	34,577.00	36,700.00	38,476.00
3. 农村居民人均可支配收入（元）	14,096.00	15,342.00	16,361.00

（2）外购燃料及动力费

可行性研究报告 P99，项目外购燃料和动力费主要为水、电费。年耗电量为 60.71 万 kWh，根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(1~10 千伏)单一制每度 0.6707 元，该项目电价参照标准 0.6707 元/度计取；本项目用水量 0.50 万 t/年，水价单价 3.21 元/t。

水、电量依据：

（3）能耗折标系数

根据《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020）的规定，本项目能耗折标系数如下 ：

年耗能量	能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	计量单位	年耗能量
	电	kw·h	607100	0.1229	kgce/kw·h	74.61
	耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	计量单位	年耗能量
	水	t	5000	0.2571	kgce/t	1.29
	年耗能总量（吨标准煤）					75.90
备注：水为能耗工质，不计入综合能耗						

电费单价依据：

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦月	变压器容量元/千伏安月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.8分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。

水费单价依据：

来凤县自来水公司：

根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格行为规则》《城镇供水价格管理办法》《省发改委关于印发湖北省城镇供水价格管理实施细则的通知》等文件规定，按照规定程序并报县人民政府同意，现将调整后的来凤县城区自来水供水价格及有关事项通知如下：

一、分档水量及价格

（一）一户一表居民生活用水价格：第一档水量0-300m³/年，2.41元/m³；第二档水量301-600m³/年，3.62元/m³；第三档水量601m³/年及以上，7.23元/m³。

（二）非居民生活用水价格：定额以内（含）为一档：3.21元/m³，超定额50%以内（含）为二档："两高一剩"行业外4.82元/m³，"两高一剩"行业6.42元/m³，超定额50%以上为三档："两高一剩"行业外6.42元/m³，"两高一剩"行业9.63元/m³。用水定额（即分档水量）由县农业农村局确定。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目按

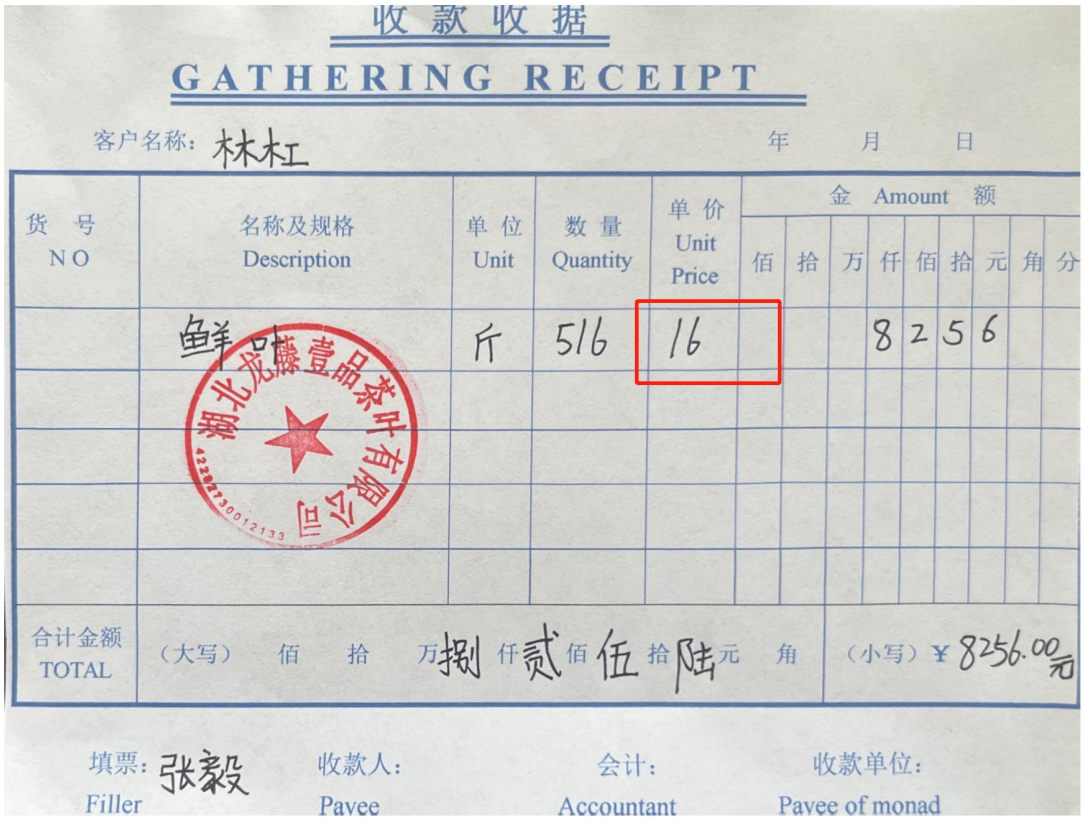
静态总投资的0.2%估算。

（4）管理费用

参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。本项目按照当年工资及福利费、燃料及动力费、修理费总额的10%计算。

（5）原材料

可行性研究报告P80，生产加工一斤藤茶成品需要鲜叶4.4斤，鲜叶按均价16元/斤从农户基地进行收购。



收款收据

GATHERING RECEIPT

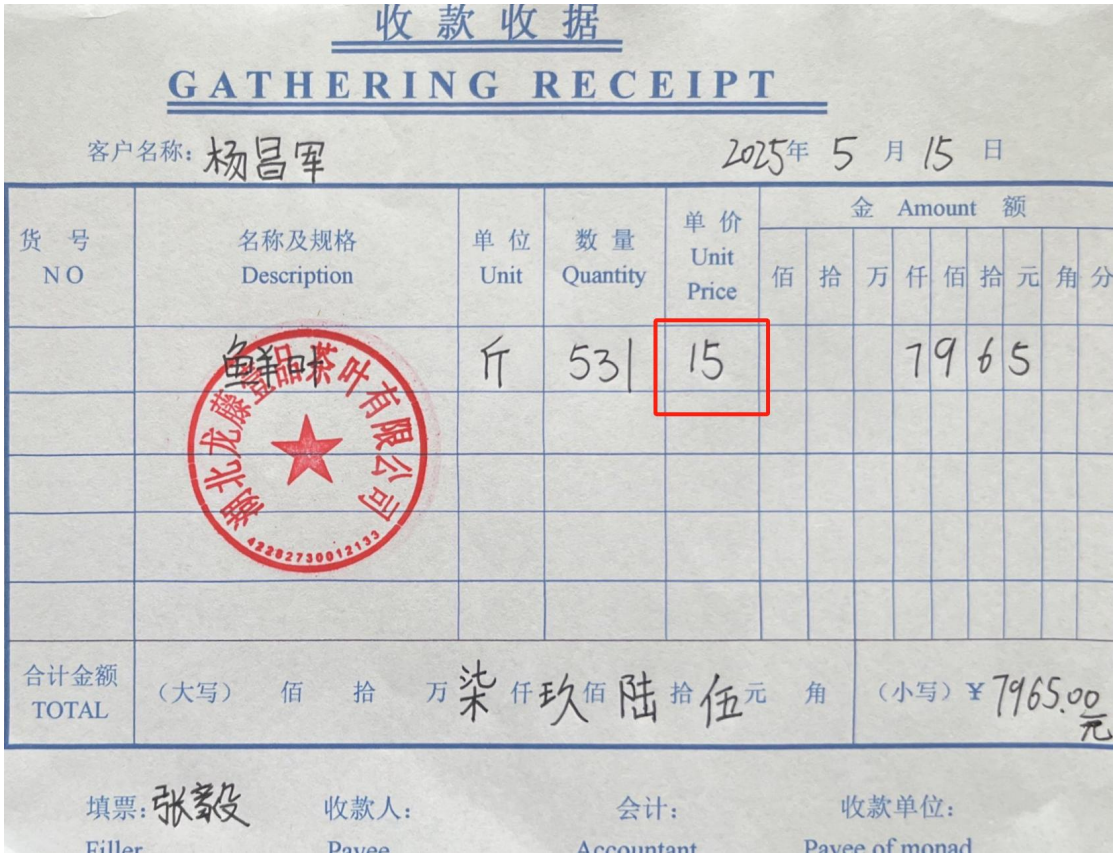
客户名称：林杠　　年　月　日

货号 NO	名称及规格 Description	单位 Unit	数量 Quantity	单价 Unit Price	金额 Amount 佰	拾	万	仟	佰	拾	元	角	分
	鲜叶	斤	516	16				8	2	5	6		

合计金额 TOTAL　（大写）　佰　拾　万捌仟贰佰伍拾陆元　角　（小写）¥8256.00元

填票：张毅　收款人：　会计：　收款单位：

Filler　Payee　Accountant　Pavee of monad



收款收据

GATHERING RECEIPT

客户名称：杨昌军　　2025年 5 月 15 日

货号 NO	名称及规格 Description	单位 Unit	数量 Quantity	单价 Unit Price	金额 Amount 佰	拾	万	仟	佰	拾	元	角	分
	鲜叶	斤	531	15				7	9	6	5		

合计金额 TOTAL　（大写）　佰　拾　万柒仟玖佰陆拾伍元　角　（小写）¥7965.00元

填票：张毅　收款人：　会计：　收款单位：

Filler　Payee　Accountant　Pavee of monad

会计师事务所 报告章

（6）营业费用

参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），营业费用是指企业在销售商品过程中发生的各项费用以及专设销售机构的各项经费，包括应由企业负担的运输费、装卸费、包装费、保险费、广告费、展览费以及专设销售机构人员工资及福利费、类似工资性质的费用、业务费等经营费用。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目按营业收入 10%测算。

（7）设备更新支出

来凤县百福司镇人民政府盘活存量资产，结合本项目建设内容，将乡镇原购入的五套藤茶生产线及设备投入到本项目。考虑生产设备使用年限，计划 2035 年设备更新支出 344.80 万元（含税）。更新设备价格参考《茶叶机械采购合同》生产线采购价格约 68.96 万元/套，五套即 344.80 万元（含税）。整套设备采购依据及清单如下：

序号	名称	单位	数量	单价(元)	合同总价(元)
1	茶叶输送机	台	1	17,900.00	17,900.00
2	高温热风杀青机	台	1	258,000.00	258,000.00
3	茶叶输送机	台	1	21,800.00	21,800.00
4	茶叶揉捻机	台	5	31,500.00	157,500.00
5	全自动控制柜	台	1	80,000.00	80,000.00
6	茶叶输送机	台	1	17,200.00	17,200.00
7	发酵盒	个	2	9,500.00	19,000.00
8	茶叶烘干机	台	1	62,000.00	62,000.00
9	茶叶输送机	台	1	9,200.00	9,200.00
10	茶叶烘焙机	台	5	9,400.00	47,000.00

	合计				689,600.00



茶叶机械采购合同

供方：湖北天池机械股份公司

需方：来凤县乡村投资建设有限责任公司

经友好协商，供需双方一致同意将双方的买卖责任与义务以契约的形式确定下来，并遵从互惠互利、平等公正的原则签订本合同。双方愿意在本合同的基础上，共同建立长期、稳定的伙伴关系。

序号	名称	型号和规格	单位	数量	单价（元）	总价（元）
1	茶叶输送机	杀青机上料，碳钢机架，机架长 537cm，链板式带孔，链板宽 60cm，电机功率 1.5kW。	台	1	17900	17900
8	茶叶烘干机	▲碳钢机架，翻板式连续烘干，烘干面积 20 ㎡，总功率 8.8kW。	台	1	62000	62000
9	茶叶输送机	烘干机出料，碳钢机架，机架长 315cm，链条链板式，板宽 50cm，电机功率 0.75kW。	台	1	9200	9200
10	茶叶烘焙机	电加热 14kw，藤茶产量 20kg/小时，16 层旋转式，有效干燥面积 10 平方米。	台	5	9400	47000
总计：大写：陆拾捌万玖仟陆佰元整						¥：689600 元

一、以上价格含税：含税，含卸货及机械到位所产生的相关费用。

（8）固定资产折旧费

新增固定资产折旧费按直线法计提折旧，新增固定资产原值 18,384.40 万元，折旧年限 20 年，残值率 5.00%。

设备更新原值 305.13 元（不含税），2036 年开始计提折旧，折旧年限 10 年，残值率 5.00%。

根据上述各项成本费用的预测假设，项目债券存续期内预期成本具体测算如下：

项目预期成本测算表

单位：人民币万元



项目 \ 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.含税付现运行成本	**1,518.21**	**1,609.61**	**1,701.01**	**1,798.10**	**1,889.50**	**1,889.50**	**1,895.32**
(1)工资及福利费	218.88	218.88	218.88	224.05	224.05	224.05	229.34
(2)燃料及动力费	42.32	42.32	42.32	42.32	42.32	42.32	42.32
(3)修理费	38.81	38.81	38.81	38.81	38.81	38.81	38.81
(4)管理费用	30.00	30.00	30.00	30.52	30.52	30.52	31.05
(5)原材料	915.20	985.60	1,056.00	1,126.40	1,196.80	1,196.80	1,196.80
(6)营业费用	273.00	294.00	315.00	336.00	357.00	357.00	357.00
(7)设备更新支出	-	-	-	-	-	-	-
2.折旧摊销费	**873.26**	**873.26**	**873.26**	**873.26**	**873.26**	**873.26**	**873.26**
含税运营成本费用合计	**2,391.47**	**2,482.87**	**2,574.27**	**2,671.36**	**2,762.76**	**2,762.76**	**2,768.58**
其中付现运营成本	**1,518.21**	**1,609.61**	**1,701.01**	**1,798.10**	**1,889.50**	**1,889.50**	**1,895.32**
不含税运营成本费用合计	**1,386.49**	**1,468.60**	**1,550.71**	**1,638.48**	**1,720.59**	**1,720.59**	**1,726.38**

（续）

项目 \ 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.含税付现运行成本	**2,240.12**	**1,895.32**	**1,901.27**	**1,901.27**	**1,901.27**	**1,907.36**
(1)工资及福利费	229.34	229.34	234.75	234.75	234.75	240.29
(2)燃料及动力费	42.32	42.32	42.32	42.32	42.32	42.32
(3)修理费	38.81	38.81	38.81	38.81	38.81	38.81
(4)管理费用	31.05	31.05	31.59	31.59	31.59	32.14
(5)原材料	1,196.80	1,196.80	1,196.80	1,196.80	1,196.80	1,196.80
(6)营业费用	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00	357.00
(7)设备更新支出	344.80	-	-	-	-	-
2.折旧摊销费	**873.26**	**902.25**	**902.25**	**902.25**	**902.25**	**902.25**
含税运营成本费用合计	**3,113.38**	**2,797.57**	**2,803.52**	**2,803.52**	**2,803.52**	**2,809.61**
其中付现运营成本	**2,240.12**	**1,895.32**	**1,901.27**	**1,901.27**	**1,901.27**	**1,907.36**
不含税运营成本费用合计	**2,071.18**	**1,726.38**	**1,732.30**	**1,732.30**	**1,732.30**	**1,738.36**

（续）

项目 \ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.含税付现运行成本	**1,907.36**	**1,907.36**	**1,913.60**	**1,913.60**	**1,275.78**	**32,965.56**
(1)工资及福利费	240.29	240.29	245.96	245.96	163.97	4,097.82

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
(2)燃料及动力费	42.32	42.32	42.32	42.32	28.21	747.65
(3)修理费	38.81	38.81	38.81	38.81	25.87	685.64
(4)管理费用	32.14	32.14	32.71	32.71	21.81	553.13
(5)原材料	1,196.80	1,196.80	1,196.80	1,196.80	797.91	20,439.51
(6)营业费用	357.00	357.00	357.00	357.00	238.01	6,097.01
(7)设备更新支出	-	-	-	-	-	344.80
2.折旧摊销费	**902.25**	**902.25**	**902.25**	**902.25**	**601.49**	**15,722.31**
含税运营成本费用合计	**2,809.61**	**2,809.61**	**2,815.85**	**2,815.85**	**1,877.27**	**48,687.87**
其中付现运营成本	**1,907.36**	**1,907.36**	**1,913.60**	**1,913.60**	**1,275.78**	**32,965.56**
不含税运营成本费用合计	**1,738.36**	**1,738.36**	**1,744.57**	**1,744.57**	**1,163.09**	**30,073.61**

3.税费预测

（1）增值税

增值税销项税：藤茶销售收入增值税税率 13%；

增值税进项税：外购燃料及动力费-电费、修理费、原材料按照 13%计算，外购燃料及动力费-水费按 9%，管理费用及其他按 6%计算；

建设期固定资产留抵进项税：设备按照 13%、工程费用及预备费用按照 9%、工程建设其他费用按照 6%计算。

（2）税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税和教育费附加(含国家和地方教育费附加)，以实际缴纳增值税税额、消费税额为基础计征，税率分别取 5%、3%和 2%。

（3）企业所得税

企业所得税按 25%提取，详见模拟利润表。

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期的税费测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
增值税销项税额	314.07	338.23	362.39	386.55	410.71	410.71
增值税进项税额	131.72	141.01	150.30	159.62	168.91	168.91
固定资产进项税	1,560.45					
应缴纳的增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

（续）

项目 \ 年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
增值税销项税额	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71
增值税进项税额	168.94	168.94	168.94	168.97	168.97	168.97
固定资产进项税		39.67	-	-		
应缴纳的增值税	**-**	**185.61**	**241.77**	**241.74**	**241.74**	**241.74**
城市维护建设税	-	9.28	12.09	12.09	12.09	12.09
教育费附加（含地方教育附加）	-	9.28	12.09	12.09	12.09	12.09
房产税	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**-**	**18.56**	**24.18**	**24.18**	**24.18**	**24.18**

（续）

项目 \ 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-8 月	合计
增值税销项税额	410.71	410.71	410.71	410.71	410.71	273.82	7,014.29
增值税进项税额	169.00	169.00	169.00	169.03	169.03	112.69	2,891.95
固定资产进项税							1,600.12
应缴纳的增值税	**241.71**	**241.71**	**241.71**	**241.68**	**241.68**	**161.13**	**2,522.22**
城市维护建设税	12.09	12.09	12.09	12.08	12.08	8.06	126.13
教育费附加（含地方教育附加）	12.09	12.09	12.09	12.08	12.08	8.06	126.13
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**24.18**	**24.18**	**24.18**	**24.16**	**24.16**	**16.12**	**252.26**

4.债券应付本息情况

本项目2025年计划发行专项债券12,000.00万元,期限20年。假设按照2025年1月13日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券(三期)票面利率的1.1倍作为发行债券的测算利率，即20年期债券发行利率为2.19%,每半年支付一次利息,第11至20年每年等额偿还发行金额的10%,应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	12,000.00	-	12,000.00	-	-
2026年	12,000.00	-	-	12,000.00	262.80	262.80
2027年	12,000.00	-	-	12,000.00	262.80	262.80
2028年	12,000.00	-	-	12,000.00	262.80	262.80
2029年	12,000.00	-	-	12,000.00	262.80	262.80
2030年	12,000.00	-	-	12,000.00	262.80	262.80
2031年	12,000.00	-	-	12,000.00	262.80	262.80
2032年	12,000.00	-	-	12,000.00	262.80	262.80
2033年	12,000.00	-	-	12,000.00	262.80	262.80
2034年	12,000.00	-	-	12,000.00	262.80	262.80
2035年	12,000.00	-	-	12,000.00	262.80	262.80
2036年	12,000.00	-	1,200.00	10,800.00	262.80	1,462.80
2037年	10,800.00	-	1,200.00	9,600.00	236.52	1,436.52
2038年	9,600.00	-	1,200.00	8,400.00	210.24	1,410.24
2039年	8,400.00	-	1,200.00	7,200.00	183.96	1,383.96
2040年	7,200.00	-	1,200.00	6,000.00	157.68	1,357.68
2041年	6,000.00	-	1,200.00	4,800.00	131.40	1,331.40
2042年	4,800.00	-	1,200.00	3,600.00	105.12	1,305.12
2043年	3,600.00	-	1,200.00	2,400.00	78.84	1,278.84
2044年	2,400.00	-	1,200.00	1,200.00	52.56	1,252.56

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2045 年	1,200.00	-	1,200.00	-	26.28	1,226.28
合计		**12,000.00**	**12,000.00**		**4,073.40**	**16,073.40**

5.模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
不含税营业收入	2,415.93	2,601.77	2,787.61	2,973.45	3,159.29	3,159.29	3,159.29
减：不含税运营成本费用	1,386.49	1,468.60	1,550.71	1,638.48	1,720.59	1,720.59	1,726.38
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80
利润总额	766.64	870.37	974.10	1,072.17	1,175.90	1,175.90	1,170.11
所得税费用	191.66	217.59	243.53	268.04	293.98	293.98	292.53
净利润	574.98	652.78	730.57	804.13	881.92	881.92	877.58

（续）

项目 \ 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	3,159.29	3,159.29	3,159.29	3,159.29	3,159.29	3,159.29
减：不含税运营成本费用	2,071.18	1,726.38	1,732.30	1,732.30	1,732.30	1,738.36
减：税金及附加合计	18.56	24.18	24.18	24.18	24.18	24.18
减：财务费用	262.80	262.80	236.52	210.24	183.96	157.68
利润总额	806.75	1,145.93	1,166.29	1,192.57	1,218.85	1,239.07
所得税费用	201.69	286.48	291.57	298.14	304.71	309.77
净利润	605.06	859.45	874.72	894.43	914.14	929.30

（续）

项目 \ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
不含税营业收入	3,159.29	3,159.29	3,159.29	3,159.29	2,106.32	53,955.85
减：不含税运营成本费用	1,738.36	1,738.36	1,744.57	1,744.57	1,163.09	30,073.61
减：税金及附加合计	24.18	24.18	24.16	24.16	16.12	252.26
减：财务费用	131.40	105.12	78.84	52.56	26.28	3,547.80
利润总额	1,265.35	1,291.63	1,311.72	1,338.00	900.83	20,082.18

项目 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
所得税费用	316.34	322.91	327.93	334.50	225.21	5,020.56
净利润	949.01	968.72	983.79	1,003.50	675.62	15,061.62

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	-	-	-	2,730.00	2,940.00	3,150.00	3,360.00
运营成本费用支付的现金	-	-	-	1,518.21	1,609.61	1,701.01	1,798.10
经营活动支付税费	-	-	-	191.66	217.59	243.53	268.04
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**-**	**1,020.13**	**1,112.80**	**1,205.46**	**1,293.86**
二、投资活动产生的现金							
投资支付的现金	12,488.00	4,737.20	2,182.05				
投资活动现金净流量	**-12,488.00**	**-4,737.20**	**-2,182.05**				
三、筹资活动现金流量							
1.融资活动现金流入	**12,500.00**	**5,000.00**	**2,444.85**	**-**			
项目资本金	500.00	5,000.00	2,444.85	-	-	-	
专项债券融资	12,000.00	-	-	-	-	-	
2.融资活动现金流出	**12.00**	**262.80**	**262.80**	**262.80**	**262.80**	**262.80**	**262.80**
债券发行费用	12.00	-	-	-	-	-	
偿还债券利息支付的现金	-	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**12,488.00**	**4,737.20**	**2,182.05**	**-262.80**	**-262.80**	**-262.80**	**-262.80**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**757.33**	**850.00**	**942.66**	**1,031.06**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**757.33**	**1,607.33**	**2,549.99**	**3,581.05**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	3,570.00	3,570.00	3,570.00	3,570.00	3,570.00	3,570.00	3,570.00

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
运营成本费用支付的现金	1,889.50	1,889.50	1,895.32	2,240.12	1,895.32	1,901.27	1,901.27
经营活动支付税费	293.98	293.98	292.53	405.86	552.43	557.49	564.06
经营活动现金净流量	**1,386.52**	**1,386.52**	**1,382.15**	**924.02**	**1,122.25**	**1,111.24**	**1,104.67**
二、投资活动产生的现金							
投资支付的现金							
投资活动现金净流量							
三、筹资活动现金流量							
1.融资活动现金流入							
项目资本金							
专项债券融资							
2.融资活动现金流出	**262.80**	**262.80**	**262.80**	**262.80**	**1,462.80**	**1,436.52**	**1,410.24**
债券发行费用							
偿还债券利息支付的现金	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	236.52	210.24
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00
筹资活动现金净流量	**-262.80**	**-262.80**	**-262.80**	**-262.80**	**-1,462.80**	**-1,436.52**	**-1,410.24**
四、本年现金净流量	**1,123.72**	**1,123.72**	**1,119.35**	**661.22**	**-340.55**	**-325.28**	**-305.57**
五、本年累计现金净流量	**4,704.77**	**5,828.49**	**6,947.84**	**7,609.06**	**7,268.51**	**6,943.23**	**6,637.66**
六、本息覆盖倍数							

（续）

项目 \ 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	3,570.00	3,570.00	3,570.00	3,570.00	3,570.00	3,570.00	2,380.14	60,970.14
运营成本费用支付的现金	1,901.27	1,907.36	1,907.36	1,907.36	1,913.60	1,913.60	1,275.78	32,965.56
经营活动支付税费	570.63	575.66	582.23	588.80	593.77	600.34	402.46	7,795.04
经营活动现金净流量	**1,098.10**	**1,086.98**	**1,080.41**	**1,073.84**	**1,062.63**	**1,056.06**	**701.90**	**20,209.54**
二、投资活动产生的现金								
投资支付的现金								19,407.25
投资活动现金净流量								**-19,407.25**
三、筹资活动现金流量								
1.融资活动现金流入								**19,944.85**
项目资本金								7,944.85
专项债券融资								12,000.00
2.融资活动现金流出	**1,383.96**	**1,357.68**	**1,331.40**	**1,305.12**	**1,278.84**	**1,252.56**	**1,226.28**	**16,085.40**
债券发行费用								12.00
偿还债券利息支付的现金	183.96	157.68	131.40	105.12	78.84	52.56	26.28	4,073.40

项目 年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
偿还债券本金支付的现金	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	12,000.00
筹资活动现金净流量	**-1,383.96**	**-1,357.68**	**-1,331.40**	**-1,305.12**	**-1,278.84**	**-1,252.56**	**-1,226.28**	**3,859.45**
四、本年现金净流量	**-285.86**	**-270.70**	**-250.99**	**-231.28**	**-216.21**	**-196.50**	**-524.38**	**4,661.74**
五、本年累计现金净流量	**6,351.80**	**6,081.10**	**5,830.11**	**5,598.83**	**5,382.62**	**5,186.12**	**4,661.74**	
六、本息覆盖倍数								**1.26**

（五）资金平衡情况

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.26，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（六）资金的稳定性

沅江流域酉水河来凤县水环境综合治理项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 20,209.54 万元，且在 2045 年债券本金偿还后仍有 4,661.74 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（七）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.19	1.26	1.32	1.38

债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.27	1.26	1.24	1.23

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

（二）项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，且在债券本金偿还后仍有 4,661.74 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月

营业执照

（副 本） 1-1

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

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

名　　称 湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 秦建波

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

成立日期 2022年11月04日

再次复印无效

合伙期限 长期

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

报告附件章

登记机关

2022 年 11 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

报告附件章

首席合伙人：秦建波

主任会计师：

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

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0017718

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年十二月五日

中华人民共和国财政部制

十堰武当山机场飞行区改扩建工程

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2025]第 001 号



湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年九月

目录

一、项目资金平衡测算 1

（一）项目实施单位基本情况 1

（二）项目概况 1

（三）投资估算与资金筹措 3

（四）资金的充足性 3

（五）资金的稳定性 28

（六）压力测试 28

二、评价结论 28

十堰武当山机场飞行区改扩建工程
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2025]第001号

我们接受委托，对十堰武当山机场飞行区改扩建工程收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

十堰武当山机场飞行区改扩建工程（以下简称“本项目”）的实施单位为十堰武当山机场集团有限公司，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	十堰武当山机场集团有限公司
法定代表人/负责人	李璐
注册资本	3500万元人民币
地址	十堰市经济开发区机场大道1号
统一社会信用代码	91420300060686817F
单位性质	有限责任公司（国有独资）
业务范围	为中、外航空企业提供地面保障服务；航空客、货运输代理服务；通用航空地面代理服务；停车场服务、行李托运服务；对下属企业

	提供经营管理服务；航空售票代理；航空器维修；通信、导航设备安装、维修；场地、商业场所租赁；仓储服务；物业管理；动力能源设施管理及维护服务；机电设备维修；园林绿化；广告设计、制作及发布；房地产开发、运营；对航空和通航产业、旅游、文化传媒、餐饮、酒店行业的投资、运营服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
股权结构	十堰市城市发展控股集团有限公司持有本公司100%股权。

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点：十堰市白浪经济技术开发区。

2.项目建设内容

主要建设内容及规模：本期机场飞行区指标维持4C。在现状跑道南侧新建1条2600米的等长平行滑行道（道面宽度按E类控制，总宽为C类），道面宽23米，道肩宽1米，跑滑间距172.5米。在新建平行滑行道东端道面内设置1个隔离机位。新建3条垂直联络道，其中在跑道西端新建1条端垂直联络道和1条旁通垂直联络道（道面宽度按E类控制，总宽为C类），端垂直联络道道面宽30.5米，旁通垂直联络道道面宽38米，道肩均宽1米，间距200米；在跑道东端新建1条端垂直联络道（C类），道面宽16.5米，道肩宽5米。在距跑道东端1700米处新建1条快速出口滑行道（道面宽度按E类控制，总宽为C类），道面宽23米，道肩宽1米。扩建钢筋网围界和巡场路等附属设施。

在13号跑道端新建1座北灯光站，在现状消防救援站西侧扩建1座

消防救援站及消防训练场。

3.项目建设期

项目建设期24个月，计划2025年1月至2026年12月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目初设批复总投资85,825.00万元，调整建设期利息及发行兑付费用后本项目总投资84,526.50万元，其中：工程费用54,384.00万元，占比64.34%；工程建设其他费用27,249.00万元，占比32.24%；基本预备费1,957.00万元，占比2.32%；静态总投资83,590.00万元，债券建设期利息916.50万元，占比1.08%，债券发行兑付费用20.00万元,占比0.02%。

2.资金筹措

本项目总投资84,526.50万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,126.50万元、专项债券资金20,000.00万元、民航发展基金10,000.00万元、财政配套资金24,400.00万元（其中省级配套资金3,000.00万元，超长期国债21,400.00万元,国债本金由地方财政偿还）、市场化融资29,000.00万元。

（四）资金的充足性

本项目工程建设期为2025年1月至2026年12月，2027年1月正式投入使用，因债券于2045年到期还本，故本次收益测算以2027年1月-2045年8月为测算期。运营期收入主要来源于飞机起降服务收入、航空

性服务收入和进近指挥收入。

（1）基础数据

本项目基础数据根据可研报告 P65、P78 换算而来，同时可行研究报告批复本期工程设计目标年为 2030 年，2030 年后的数据保持一致。基础数据如下：

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
旅客吞吐量（万人）	200.00	223.00	249.00	279.00	312.00	350.00
国内	196.00	218.00	243.00	271.00	302.00	336.00
国际	4.00	5.00	6.00	8.00	10.00	14.00
货邮吞吐量（吨）	8,500.00	9,753.00	11,197.00	12,862.00	14,783.00	17,000.00
国内	8,330.00	9,529.00	10,901.00	12,471.00	14,267.00	16,320.00
国际	170.00	224.00	296.00	391.00	516.00	680.00
年起降架次	19,173.00	21,308.00	23,691.00	26,355.00	29,337.00	32,680.00
国内	18,792.00	20,820.00	23,067.00	25,557.00	28,316.00	31,373.00
国际	381.00	488.00	624.00	798.00	1,021.00	1,307.00
年起降架次/一起一降	9,587.00	10,654.00	11,846.00	13,178.00	14,669.00	16,340.00
国内	9,396.00	10,410.00	11,534.00	12,779.00	14,158.00	15,687.00
B 类飞机（I 类）	188.00	208.00	231.00	256.00	283.00	314.00
C 类飞机（II 类）	9,208.00	10,112.00	11,167.00	12,317.00	13,564.00	14,902.00
E 类飞机（III 类）		90.00	136.00	206.00	311.00	471.00
国际	191.00	244.00	312.00	399.00	511.00	653.00
B 类飞机（I 类）						
C 类飞机（II 类）	191.00	243.00	310.00	395.00	504.00	640.00
E 类飞机（III 类）		1.00	2.00	4.00	7.00	13.00

航空业务量预测依据 P78：

4.4 航空业务量预测总表

表 4.4-1 航空业务量预测总表

项目	类型	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年
年旅客吞吐量（万人）	国内	196	336	475	705	819	900
	国际/地区	4	14	25	45	71	100
	合计	200	350	500	750	890	1000
年货邮吞吐量（吨）	国内	8330	16320	24000	33250	41800	49820
	国际/地区	170	680	1000	1750	2200	3180
	合计	8500	17000	25000	35000	44000	53000
年客机起降架次（架次）	国内	18792	31373	43498	62845	72205	76220
	国际/地区	381	1307	2229	3986	6030	8418
	合计	19173	32680	45727	66832	78234	84637
高峰小时起降	国内	9	13	16	22	24	25

机型组合依据 P65：

机型组合预测

表 4.3-6 机型组合比例表

年份	类别	机型组合比例			小计	加权平均载客数(人)
		I 类	II 类	III 类		
		75 座	150 座	300 座		
2025	国内	2%	98%	0%	100%	149
	国际/地区	0%	100%	0%	100%	150
2030	国内	2%	95%	3%	100%	153
	国际/地区	0%	98%	2%	100%	153

（2）收费单价

飞机起降服务收入、航空性业务和进近指挥收入收费单价及依据如下：

根据《关于印发民用机场收费改革实施方案的通知》（民航发〔2007〕159 号），国际航空业务按附件 4：“国际及港澳航班航空性业务收费项目的收费标准基准价”执行；《关于印发民用机场收费标准调整方案的通知》（民航发〔2017〕18 号），国内航空业务按“附件 3 国际及港澳航班航空性业务收费项目的收费标准基准价”执行。根据《关于调整民航进近指挥费和航路费的有关通知》（2012 民航发〔2012〕59 号），国际航空进近指挥费收费按附件 2“内地航空公司国际及港澳航班收费标准”执行。根据《中国民用航空局关于调整内地航空公司内地航班空管收费标准的通知》（民航函 415 号），内地航空进近指挥费收费按“附件 3 内地航空公司内地航班进近指挥费和航路费收费标准(自 2027 年 1 月 1 日起执行)”执行。

根据上述定价文件，具体价格标准如下：

项目	说明	类别	I 类（B 类）	II 类（C 类）	III 类（E 类）
代表机型	可研报告 P65-66		EMB190、	CRJ900、	B787、A330、

			CRJ900、ARJ21、新舟60	ERJ190、B737、A319、A320	B777、A350
平均座位数（座）			75.00	150.00	300.00
最大起飞全重			51-100 吨	101-200 吨	201 吨以上
最大起飞全重（取中间值）			75.00	150.00	300.00
起降服务费	2200+40*(75-50)=3200.00	国际	3,200.00	6,400.00	14,200.00
起降服务费	1400+26*(75-50)=2050.00	国内	2,050.00	4,000.00	8,600.00
航空性业务	75*70*70%（客座率）=3675.00	国际	3,675.00	7,350.00	14,700.00
航空性业务	75*42*70%（客座率）=2205.00	国内	2,205.00	4,410.00	8,820.00
进近指挥费	75*6.19*2（一起一降2次）=928.50	国际	928.50	2,601.00	6,396.00
进近指挥费	75*3.38*2（一起一降2次）=507.00	国内	507.00	1,446.00	3,630.00

收费文件截图如下：

1）国际航空收费标准-飞机起降服务收入、航空性业务：

附件4:

国际及港澳航班航空性业务收费项目的收费标准基准价

项目 / 标准 / 机场类别	起降费（元/架次） T：飞机最大起飞全重 25吨以下	26-50吨	51-100吨	101-200吨	201吨以上	停场费（元/架次）	客桥费（元/小时）	旅客服务费（元/人）	安检费 旅客行李（元/人）	货物邮件（元/吨）
一类1级	2000	2200	2200+40×（T-50）	4200+44×（T-100）	8600+56×（T-200）	2小时以内免收；超过2小时，每停场24小时按照起降费的15%计收。不足24小时按24小时计收。	单桥：1小时以内200元；超过1小时每半小时100元。不足半小时按半小时计收。多桥：按单桥标准的倍数计收。	70	12	70
一类2级										
二类										
三类										

注：

1. 起降费：飞机每起飞和降落1次为1个起降架次。以飞机出厂时技术手册载明的飞机最大起飞全重为准；最大起飞全重不足1吨按1吨计算，超过1吨则四舍五入计算吨数。
2. 停场费：飞机停场时间按空管部门提供的飞机降落到起飞时间计算。
3. 客桥费：客桥的使用时间是指客桥与飞机舱门对接至撤离的时间。客桥不包括桥载设备。
4. 旅客服务费、旅客行李安检费：机场管理机构以《飞机载重表和载重电报》为数据源；对于从离港系统中提取的数据，机场管理机构必须与《飞机载重表和载重电报》进行核对。
5. 货物邮件安检费：按出港航班《飞机载重表和载重电报》中重量计收。

2）国内内航空收费标准-飞机起降服务收入、航空性业务：

附件 3

内地航空公司内地航班航空性业务收费项目的收费标准基准价

项目 / 标准 / 机场类别	起降费（元/架次） T：飞机最大起飞全重					停场费（元/架次）	客桥费（元/小时）	旅客服务费（元/人）	安检费	
	25 吨以下	26-50 吨	51-100 吨	101-200 吨	201 吨以上				旅客行李（元/人）	货物邮件（元/吨）
一类 1 级	240	650	1200+24×(T-50)	2400+25×(T-100)	5000+32×(T-200)	2 小时以内免收；2-6（含）小时按照起降费的 20%计收；6-24（含）小时按照起降费的 25%计收；24 小时以上，每停场 24 小时按照起降费的 25%计收。不足 24 小时按 24 小时计收。	单桥：1 小时以内 200 元；超过 1 小时每半小时 100 元。不足半小时按半小时计收。多桥：按单桥标准的倍数计收。	34	8	53
一类 2 级	250	700	1250+25×(T-50)	2500+25×(T-100)	5100+32×(T-200)			40	9	60
二类	250	700	1300+26×(T-50)	2600+26×(T-100)	5200+33×(T-200)			42	10	62
三类	270	800	1400+26×(T-50)	2700+26×(T-100)	5300+33×(T-200)			42	10	63

注：

1. 起降费：飞机每起飞和降落 1 次为 1 个起降架次。以飞机出厂时技术手册载明的飞机最大起飞全重为准；最大起飞全重不足 1 吨按 1 吨计算，超过 1 吨则四舍五入计算吨数。
2. 停场费：飞机停场时间按空管部门提供的飞机降落到起飞时间计算。
3. 客桥费：客桥的使用时间是指客桥与飞机舱门对接至撤离的时间。客桥不包括桥载设备。
4. 旅客服务费、旅客行李安检费：机场管理机构以《飞机载重表和载重电报》为数据源；对于从离港系统中提取的数据，机场管理机构必须与《飞机载重表和载重电报》进行核对。
5. 货物邮件安检费：按出港航班《飞机载重表和载重电报》中重量计收。

— 6 —

3）国际航空收费标准-进近指挥费

附件 2：

内地航空公司国际及港澳航班收费标准

一、进近指挥费收费标准

最大起飞全重（吨）	收费标准（元/吨）
0-25	4.19
26-50	5.47
51-100	6.19
101-200	8.67
200 以上	10.66

二、航路费收费标准

最大起飞全重（吨）	收费标准（元/公里）
0-25	0.60
26-50	1.20
51-100	1.40
101-200	1.50
200 以上	$\sqrt{T/50}$

注：

1. 以航空器出厂时技术手册载明的最大起飞全重和实际飞行距离为计算基础，最大起飞全重（T）不足 1 吨按 1 吨计算，实际飞行距离为民航局对外公布的航路、航线图所标识的距离；
2. 航空器每起飞或降落 1 次为 1 个起降架次。

民航局发展计划司　　2012 年 6 月 5 日印发

4）国内航空收费标准-进近指挥费

附件 3

内地航空公司内地航班
进近指挥费和航路费收费标准

（自 2027 年 1 月 1 日起执行）

一、进近指挥费收费标准

最大起飞全重（吨）	收费标准（元/吨）		
	一类机场	二类机场	三类机场
0—25	2.46	2.42	2.20
26—50	3.22	3.17	2.88
51—100	4.04	3.90	3.38
101—200	5.76	5.51	4.82
200 以上	7.21	6.84	6.05

二、航路费收费标准

最大起飞全重（吨）	收费标准（元/公里）
0—25	0.11
26—50	0.23
51—100	0.43
101—200	0.58
200 以上	0.63

注：

1. 以航空器出厂时技术手册载明的最大起飞全重和实际飞行距离为计算基础，最大起飞全重不足 1 吨按 1 吨计算，实际飞行距离为民航局对外公布的航路、航线图所标识的距离；

— 6 —

2. 机场分类标准按照《关于印发民用机场收费标准调整方案的通知》（民航发〔2017〕18 号）的有关规定执行；

3. 航空器每起飞或降落 1 次为 1 个起降架次。

根据上述基础数据及收费标准，本项目2027年及以后年度起降架次保持不变。具体测算如下：

国内业务测算：

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
起降架次合计（架次/年）	**11,534.00**	**12,779.00**	**14,158.00**	**15,687.00**	**15,687.00**	**15,687.00**	**15,687.00**
B类飞机起降架次合计（架次/年）	231.00	256.00	283.00	314.00	314.00	314.00	314.00
C类飞机起降架次合计（架次/年）	11,167.00	12,317.00	13,564.00	14,902.00	14,902.00	14,902.00	14,902.00
E类飞机起降架次合计（架次/年）	136.00	206.00	311.00	471.00	471.00	471.00	471.00
一、起降服务收入	**4,631.12**	**5,156.44**	**5,751.08**	**6,430.23**	**6,430.23**	**6,430.23**	**6,430.23**
1.B类飞机起降服务收入	**47.36**	**52.48**	**58.02**	**64.37**	**64.37**	**64.37**	**64.37**
B类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00
2.C类飞机起降服务收入	**4,466.80**	**4,926.80**	**5,425.60**	**5,960.80**	**5,960.80**	**5,960.80**	**5,960.80**
C类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
3.E类飞机起降服务收入	**116.96**	**177.16**	**267.46**	**405.06**	**405.06**	**405.06**	**405.06**
E类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00
二、航空性业务收入	**5,095.54**	**5,669.94**	**6,318.42**	**7,056.44**	**7,056.44**	**7,056.44**	**7,056.44**
1.B类飞机航空性服务收入	**50.94**	**56.45**	**62.40**	**69.24**	**69.24**	**69.24**	**69.24**
B类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00
2.C类飞机航空性服务收入	**4,924.65**	**5,431.80**	**5,981.72**	**6,571.78**	**6,571.78**	**6,571.78**	**6,571.78**
C类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00
3.C类飞机航空性服务收入	**119.95**	**181.69**	**274.30**	**415.42**	**415.42**	**415.42**	**415.42**
E类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00
三、进近指挥收入	**1,675.83**	**1,868.80**	**2,088.59**	**2,341.72**	**2,341.72**	**2,341.72**	**2,341.72**
1.B类飞机进近指挥收入	**11.71**	**12.98**	**14.35**	**15.92**	**15.92**	**15.92**	**15.92**
B类飞机进近指挥收费标	507.00	507.00	507.00	507.00	507.00	507.00	507.00

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
准（元/架次）							
2.C 类飞机进近指挥收入	**1,614.75**	**1,781.04**	**1,961.35**	**2,154.83**	**2,154.83**	**2,154.83**	**2,154.83**
C 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	1,446.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00
3.C 类飞机进近指挥收入	**49.37**	**74.78**	**112.89**	**170.97**	**170.97**	**170.97**	**170.97**
E 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	3,630.00	3,630.00	3,630.00	3,630.00	3,630.00	3,630.00	3,630.00
主营业务收入合计（不含税）	**11,402.49**	**12,695.18**	**14,158.09**	**15,828.39**	**15,828.39**	**15,828.39**	**15,828.39**
增值税销项税	**684.15**	**761.71**	**849.49**	**949.70**	**949.70**	**949.70**	**949.70**
主营业务收入合计（含税）	**12,086.64**	**13,456.89**	**15,007.58**	**16,778.09**	**16,778.09**	**16,778.09**	**16,778.09**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
起降架次合计（架次/年）	**15,687.00**	**15,687.00**	**15,687.00**	**15,687.00**	**15,687.00**	**15,687.00**	**15,687.00**
B 类飞机起降架次合计（架次/年）	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00
C 类飞机起降架次合计（架次/年）	14,902.00	14,902.00	14,902.00	14,902.00	14,902.00	14,902.00	14,902.00
E 类飞机起降架次合计（架次/年）	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00
一、起降服务收入	**6,430.23**	**6,430.23**	**6,430.23**	**6,430.23**	**6,430.23**	**6,430.23**	**6,430.23**
1.B 类飞机起降服务收入	**64.37**	**64.37**	**64.37**	**64.37**	**64.37**	**64.37**	**64.37**
B 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00
2.C 类飞机起降服务收入	**5,960.80**	**5,960.80**	**5,960.80**	**5,960.80**	**5,960.80**	**5,960.80**	**5,960.80**
C 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
3.E 类飞机起降服务收入	**405.06**	**405.06**	**405.06**	**405.06**	**405.06**	**405.06**	**405.06**
E 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00
二、航空性业务收入	**7,056.44**	**7,056.44**	**7,056.44**	**7,056.44**	**7,056.44**	**7,056.44**	**7,056.44**
1.B 类飞机航空性服务收入	**69.24**	**69.24**	**69.24**	**69.24**	**69.24**	**69.24**	**69.24**
B 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00
2.C 类飞机航空性服务收入	**6,571.78**	**6,571.78**	**6,571.78**	**6,571.78**	**6,571.78**	**6,571.78**	**6,571.78**
C 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00
3.C 类飞机航空性服务收入	**415.42**	**415.42**	**415.42**	**415.42**	**415.42**	**415.42**	**415.42**
E 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00
三、进近指挥收入	**2,341.72**	**2,341.72**	**2,341.72**	**2,341.72**	**2,341.72**	**2,341.72**	**2,341.72**

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.B 类飞机进近指挥收入	**15.92**	**15.92**	**15.92**	**15.92**	**15.92**	**15.92**	**15.92**
B 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	507.00	507.00	507.00	507.00	507.00	507.00	507.00
2.C 类飞机进近指挥收入	**2,154.83**	**2,154.83**	**2,154.83**	**2,154.83**	**2,154.83**	**2,154.83**	**2,154.83**
C 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	1,446.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00
3.C 类飞机进近指挥收入	**170.97**	**170.97**	**170.97**	**170.97**	**170.97**	**170.97**	**170.97**
E 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	3,630.00	3,630.00	3,630.00	3,630.00	3,630.00	3,630.00	3,630.00
主营业务收入合计（不含税）	**15,828.39**	**15,828.39**	**15,828.39**	**15,828.39**	**15,828.39**	**15,828.39**	**15,828.39**
增值税销项税	**949.70**	**949.70**	**949.70**	**949.70**	**949.70**	**949.70**	**949.70**
主营业务收入合计（含税）	**16,778.09**	**16,778.09**	**16,778.09**	**16,778.09**	**16,778.09**	**16,778.09**	**16,778.09**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
起降架次合计（架次/年）	**15,687.00**	**15,687.00**	**15,687.00**	**15,687.00**	**15,687.00**	
B 类飞机起降架次合计（架次/年）	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	
C 类飞机起降架次合计（架次/年）	14,902.00	14,902.00	14,902.00	14,902.00	14,902.00	
E 类飞机起降架次合计（架次/年）	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00	
一、起降服务收入	**6,430.23**	**6,430.23**	**6,430.23**	**6,430.23**	**4,286.82**	**116,278.91**
1.B 类飞机起降服务收入	**64.37**	**64.37**	**64.37**	**64.37**	**42.91**	**1,166.32**
B 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	
2.C 类飞机起降服务收入	**5,960.80**	**5,960.80**	**5,960.80**	**5,960.80**	**3,973.87**	**108,205.07**
C 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
3.E 类飞机起降服务收入	**405.06**	**405.06**	**405.06**	**405.06**	**270.04**	**6,907.52**
E 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	
二、航空性业务收入	**7,056.44**	**7,056.44**	**7,056.44**	**7,056.44**	**4,704.30**	**127,634.80**
1.B 类飞机航空性服务收入	**69.24**	**69.24**	**69.24**	**69.24**	**46.16**	**1,254.55**
B 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	
2.C 类飞机航空性服务收入	**6,571.78**	**6,571.78**	**6,571.78**	**6,571.78**	**4,381.19**	**119,296.06**
C 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	
3.C 类飞机航空性服务收入	**415.42**	**415.42**	**415.42**	**415.42**	**276.95**	**7,084.19**
E 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	
三、进近指挥收入	**2,341.72**	**2,341.72**	**2,341.72**	**2,341.72**	**1,561.14**	**42,320.16**
1.B 类飞机进近指挥收入	**15.92**	**15.92**	**15.92**	**15.92**	**10.61**	**288.45**
B 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	507.00	507.00	507.00	507.00	507.00	

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
2.C 类飞机进近指挥收入	**2,154.83**	**2,154.83**	**2,154.83**	**2,154.83**	**1,436.55**	**39,116.14**
C 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	1,446.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00	1,446.00	
3.C 类飞机进近指挥收入	**170.97**	**170.97**	**170.97**	**170.97**	**113.98**	**2,915.57**
E 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	3,630.00	3,630.00	3,630.00	3,630.00	3,630.00	
主营业务收入合计（不含税）	**15,828.39**	**15,828.39**	**15,828.39**	**15,828.39**	**10,552.26**	**286,233.87**
增值税销项税	**949.70**	**949.70**	**949.70**	**949.70**	**633.14**	**17,173.99**
主营业务收入合计（含税）	**16,778.09**	**16,778.09**	**16,778.09**	**16,778.09**	**11,185.40**	**303,407.86**

国际业务测算：

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
起降架次合计（架次/年）	**312.00**	**399.00**	**511.00**	**653.00**	**653.00**	**653.00**	**653.00**
B 类飞机起降架次合计（架次/年）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C 类飞机起降架次合计（架次/年）	310.00	395.00	504.00	640.00	640.00	640.00	640.00
E 类飞机起降架次合计（架次/年）	2.00	4.00	7.00	13.00	13.00	13.00	13.00
一、起降服务收入	**201.24**	**258.48**	**332.50**	**428.06**	**428.06**	**428.06**	**428.06**
1.B 类飞机起降服务收入	-	-	-	-	-	-	-
B 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
2.C 类飞机起降服务收入	**198.40**	**252.80**	**322.56**	**409.60**	**409.60**	**409.60**	**409.60**
C 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00
3.E 类飞机起降服务收入	**2.84**	**5.68**	**9.94**	**18.46**	**18.46**	**18.46**	**18.46**
E 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	14,200.00	14,200.00	14,200.00	14,200.00	14,200.00	14,200.00	14,200.00
二、航空性业务收入	**230.79**	**296.21**	**380.73**	**489.51**	**489.51**	**489.51**	**489.51**
1.B 类飞机航空性服务收入	-	-	-	-	-	-	-
B 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00
2.C 类飞机航空性服务收入	**227.85**	**290.33**	**370.44**	**470.40**	**470.40**	**470.40**	**470.40**
C 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00
3.C 类飞机航空性服务收入	**2.94**	**5.88**	**10.29**	**19.11**	**19.11**	**19.11**	**19.11**
E 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00
三、进近指挥收入	**81.91**	**105.30**	**135.57**	**174.77**	**174.77**	**174.77**	**174.77**
1.B 类飞机进近指挥收入	-	-	-	-	-	-	-
B 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	928.50	928.50	928.50	928.50	928.50	928.50	928.50
2.C 类飞机进近指挥收入	**80.63**	**102.74**	**131.09**	**166.46**	**166.46**	**166.46**	**166.46**

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
C 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00
3.C 类飞机进近指挥收入	**1.28**	**2.56**	**4.48**	**8.31**	**8.31**	**8.31**	**8.31**
E 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	6,396.00	6,396.00	6,396.00	6,396.00	6,396.00	6,396.00	6,396.00
主营业务收入合计（不含税）	**513.94**	**659.99**	**848.80**	**1,092.34**	**1,092.34**	**1,092.34**	**1,092.34**
增值税销项税	**30.84**	**39.60**	**50.93**	**65.54**	**65.54**	**65.54**	**65.54**
主营业务收入合计（含税）	**544.78**	**699.59**	**899.73**	**1,157.88**	**1,157.88**	**1,157.88**	**1,157.88**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
起降架次合计（架次/年）	**653.00**	**653.00**	**653.00**	**653.00**	**653.00**	**653.00**	**653.00**
B 类飞机起降架次合计（架次/年）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C 类飞机起降架次合计（架次/年）	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
E 类飞机起降架次合计（架次/年）	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
一、起降服务收入	**428.06**	**428.06**	**428.06**	**428.06**	**428.06**	**428.06**	**428.06**
1.B 类飞机起降服务收入	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
B 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
2.C 类飞机起降服务收入	**409.60**	**409.60**	**409.60**	**409.60**	**409.60**	**409.60**	**409.60**
C 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00
3.E 类飞机起降服务收入	**18.46**	**18.46**	**18.46**	**18.46**	**18.46**	**18.46**	**18.46**
E 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	14,200.00	14,200.00	14,200.00	14,200.00	14,200.00	14,200.00	14,200.00
二、航空性业务收入	**489.51**	**489.51**	**489.51**	**489.51**	**489.51**	**489.51**	**489.51**
1.B 类飞机航空性服务收入	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
B 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00
2.C 类飞机航空性服务收入	**470.40**	**470.40**	**470.40**	**470.40**	**470.40**	**470.40**	**470.40**
C 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00
3.C 类飞机航空性服务收入	**19.11**	**19.11**	**19.11**	**19.11**	**19.11**	**19.11**	**19.11**
E 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00
三、进近指挥收入	**174.77**	**174.77**	**174.77**	**174.77**	**174.77**	**174.77**	**174.77**
1.B 类飞机进近指挥收入	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
B 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	928.50	928.50	928.50	928.50	928.50	928.50	928.50

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
2.C 类飞机进近指挥收入	**166.46**	**166.46**	**166.46**	**166.46**	**166.46**	**166.46**	**166.46**
C 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00
3.C 类飞机进近指挥收入	**8.31**	**8.31**	**8.31**	**8.31**	**8.31**	**8.31**	**8.31**
E 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	6,396.00	6,396.00	6,396.00	6,396.00	6,396.00	6,396.00	6,396.00
主营业务收入合计（不含税）	**1,092.34**	**1,092.34**	**1,092.34**	**1,092.34**	**1,092.34**	**1,092.34**	**1,092.34**
增值税销项税	**65.54**	**65.54**	**65.54**	**65.54**	**65.54**	**65.54**	**65.54**
主营业务收入合计（含税）	**1,157.88**	**1,157.88**	**1,157.88**	**1,157.88**	**1,157.88**	**1,157.88**	**1,157.88**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
起降架次合计（架次/年）	**653.00**	**653.00**	**653.00**	**653.00**	**653.00**	
B 类飞机起降架次合计（架次/年）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
C 类飞机起降架次合计（架次/年）	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	
E 类飞机起降架次合计（架次/年）	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	
一、起降服务收入	**428.06**	**428.06**	**428.06**	**428.06**	**285.38**	**7,498.50**
1.B 类飞机起降服务收入	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
B 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	
2.C 类飞机起降服务收入	**409.60**	**409.60**	**409.60**	**409.60**	**273.07**	**7,190.83**
C 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	
3.E 类飞机起降服务收入	**18.46**	**18.46**	**18.46**	**18.46**	**12.31**	**307.67**
E 类飞机起降服务费收费标准（元/架次）	14,200.00	14,200.00	14,200.00	14,200.00	14,200.00	
二、航空性业务收入	**489.51**	**489.51**	**489.51**	**489.51**	**326.34**	**8,576.72**
1.B 类飞机航空性服务收入	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
B 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	
2.C 类飞机航空性服务收入	**470.40**	**470.40**	**470.40**	**470.40**	**313.60**	**8,258.22**
C 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	
3.C 类飞机航空性服务收入	**19.11**	**19.11**	**19.11**	**19.11**	**12.74**	**318.50**
E 类飞机航空性服务费收费标准（元/架次）	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	
三、进近指挥收入	**174.77**	**174.77**	**174.77**	**174.77**	**116.52**	**3,060.85**
1.B 类飞机进近指挥收入	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
B 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	928.50	928.50	928.50	928.50	928.50	
2.C 类飞机进近指挥收入	**166.46**	**166.46**	**166.46**	**166.46**	**110.98**	**2,922.34**
C 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00	2,601.00	
3.C 类飞机进近指挥收入	**8.31**	**8.31**	**8.31**	**8.31**	**5.54**	**138.51**

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
E 类飞机进近指挥收费标准（元/架次）	6,396.00	6,396.00	6,396.00	6,396.00	6,396.00	
主营业务收入合计（不含税）	**1,092.34**	**1,092.34**	**1,092.34**	**1,092.34**	**728.24**	**19,136.07**
增值税销项税	**65.54**	**65.54**	**65.54**	**65.54**	**43.69**	**1,148.16**
主营业务收入合计（含税）	**1,157.88**	**1,157.88**	**1,157.88**	**1,157.88**	**771.93**	**20,284.23**

根据以上收入的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项收入测算结果如下：

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、主营业务收入	**11,916.43**	**13,355.17**	**15,006.89**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**
起降服务收入	4,832.36	5,414.92	6,083.58	6,858.29	6,858.29	6,858.29	6,858.29
航空性服务收入	5,326.33	5,966.15	6,699.15	7,545.95	7,545.95	7,545.95	7,545.95
进近指挥收入	1,757.74	1,974.10	2,224.16	2,516.49	2,516.49	2,516.49	2,516.49
销项税额小计	714.99	801.31	900.42	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24
不含税营业收入合计	**11,916.43**	**13,355.17**	**15,006.89**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**
销项税额合计	**714.99**	**801.31**	**900.42**	**1,015.24**	**1,015.24**	**1,015.24**	**1,015.24**
含税营业收入合计	**12,631.42**	**14,156.48**	**15,907.31**	**17,935.97**	**17,935.97**	**17,935.97**	**17,935.97**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、主营业务收入	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**
起降服务收入	6,858.29	6,858.29	6,858.29	6,858.29	6,858.29	6,858.29	6,858.29
航空性服务收入	7,545.95	7,545.95	7,545.95	7,545.95	7,545.95	7,545.95	7,545.95
进近指挥收入	2,516.49	2,516.49	2,516.49	2,516.49	2,516.49	2,516.49	2,516.49
销项税额小计	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24
不含税营业收入合计	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**
销项税额合计	**1,015.24**	**1,015.24**	**1,015.24**	**1,015.24**	**1,015.24**	**1,015.24**	**1,015.24**
含税营业收入合计	**17,935.97**	**17,935.97**	**17,935.97**	**17,935.97**	**17,935.97**	**17,935.97**	**17,935.97**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、主营业务收入	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**11,280.50**	**305,369.94**
起降服务收入	6,858.29	6,858.29	6,858.29	6,858.29	4,572.20	123,777.41
航空性服务收入	7,545.95	7,545.95	7,545.95	7,545.95	5,030.64	136,211.52
进近指挥收入	2,516.49	2,516.49	2,516.49	2,516.49	1,677.66	45,381.01
销项税额小计	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24	676.83	18,322.15
不含税营业收入合计	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**16,920.73**	**11,280.50**	**305,369.94**
销项税额合计	**1,015.24**	**1,015.24**	**1,015.24**	**1,015.24**	**676.83**	**18,322.15**

含税营业收入合计	17,935.97	17,935.97	17,935.97	17,935.97	11,957.33	323,692.09

2.项目运营成本费用

（1）项目运营成本费用包括：外购燃料和动力费、工资及福利费、维护费、其他费用、设备更新支出，本项目运营成本费用估算如下：

1）外购燃料和动力费

本项目外购燃料和动力费主要是水电费,目标耗电量1,033.00万度、年耗水量119.00万吨。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格[2019]175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表(35~110千伏以下)单一制每度0.6507元，本项目电价参照标准0.6507元/度计取。水费按4.45元/吨计算。

2）工资及福利费

目标年总人数472.00人，预计安排一般员工316.00人，中层员工130.00人，管理人员36.00人。根据《2022年十堰统计年鉴》（http://www.shiyan.gov.cn/xxgk/xxgk_fdgk/qtzdgknr/data/tjnj/202301/t20230129_4173816.shtml），十堰市在职人员平均工资为68,698.00元/年。本项目按一般员工年工资13.00万元、中层员工20.00万元、管理人员30.00万元。费用增长率按每3年增幅3%测算，自2040年起各项费用维持稳定不再增长。

3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分

发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目固定资产原值0.1%~2%估算，考虑行业和本项目投资规模，本项目年维修费按固定资产原值的1%估算。

4）固定资产更新支出

本项目计划2034年、2042年分别更新设备支出3,694.71万元（不含税）。

5）其他费用

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

（2）折旧摊销费

1）固定资产折旧

固定资产采用直线法计提折旧，房屋及建筑物原值59,015.96万元，净残值率5%，使用年限20年；设备原值3,694.71万元，其中助航灯光及供电工程3,079.65万元、场内供电工程477.88万元、特种车辆购置137.18万元，残值率5%，使用年限8年。

2034年更新设备原值3,694.71万元、2042年更新设备原值3,694.71

万元，残值率 5%，使用年限 8 年。

2）无形资产摊销

本项目无形资产采用直线法摊销，资产原值 16,415.00 万元，摊销年限 40 年。

（3）税费（不含增值税）

主要包含税金及附加。

（4）财务费用

发行专项债券利息。

根据以上基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项运营成本测算结果如下：

项目总成本费用测算表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、不含税运营成本	**9,637.37**	**9,680.54**	**9,730.09**	**10,012.14**	**10,012.14**	**10,012.14**	**10,243.52**
1.外购燃料和动力费	1,201.72	1,201.72	1,201.72	1,201.72	1,201.72	1,201.72	1,201.72
2.工资及福利费	7,488.00	7,488.00	7,488.00	7,712.64	7,712.64	7,712.64	7,944.02
3.修理费	590.16	590.16	590.16	590.16	590.16	590.16	590.16
4.设备更新支出	-	-	-	-	-	-	-
5.其他费用	357.49	400.66	450.21	507.62	507.62	507.62	507.62
二、折旧摊销费	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**
三、税费(不含增值税)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
四、利息支出	**1,385.43**	**1,332.80**	**1,272.50**	**1,201.69**	**1,122.26**	**1,027.51**	**917.46**
不含税总成本费用	**14,675.19**	**14,665.73**	**14,654.98**	**14,866.22**	**14,786.79**	**14,692.04**	**14,813.37**
不含税付现成本（不含财务费用）	**9,637.37**	**9,680.54**	**9,730.09**	**10,012.14**	**10,012.14**	**10,012.14**	**10,243.52**

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、不含税运营成本	**13,938.23**	**10,243.52**	**10,481.84**	**10,481.84**	**10,481.84**	**10,727.31**	**10,727.31**
1.外购燃料和动力费	1,201.72	1,201.72	1,201.72	1,201.72	1,201.72	1,201.72	1,201.72

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
2.工资及福利费	7,944.02	7,944.02	8,182.34	8,182.34	8,182.34	8,427.81	8,427.81
3.修理费	590.16	590.16	590.16	590.16	590.16	590.16	590.16
4.设备更新支出	3,694.71	-	-	-	-	-	-
5.其他费用	507.62	507.62	507.62	507.62	507.62	507.62	507.62
二、折旧摊销费	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**
三、税费(不含增值税)	**38.59**	**102.48**	**102.48**	**102.48**	**102.48**	**102.48**	**102.48**
四、利息支出	**792.09**	**646.63**	**514.56**	**413.34**	**350.40**	**306.60**	**262.80**
不含税总成本费用	**18,421.30**	**14,645.02**	**14,751.27**	**14,650.05**	**14,587.11**	**14,788.78**	**14,744.98**
不含税付现成本(不含财务费用)	**13,976.82**	**10,346.00**	**10,584.32**	**10,584.32**	**10,584.32**	**10,829.79**	**10,829.79**

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、不含税运营成本	**10,727.31**	**14,674.85**	**10,980.14**	**10,980.14**	**7,320.10**	**201,092.37**
1.外购燃料和动力费	1,201.72	1,201.72	1,201.72	1,201.72	801.15	22,432.11
2.工资及福利费	8,427.81	8,680.64	8,680.64	8,680.64	5,787.09	151,093.44
3.修理费	590.16	590.16	590.16	590.16	393.44	11,016.32
4.设备更新支出	-	3,694.71	-	-	-	7,389.42
5.其他费用	507.62	507.62	507.62	507.62	338.42	9,161.08
二、折旧摊销费	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**	**3,652.39**	**2,434.92**	**68,177.94**
三、税费(不含增值税)	**102.48**	**44.84**	**102.48**	**102.48**	**68.32**	**1,074.07**
四、利息支出	**219.00**	**175.20**	**131.40**	**87.60**	**43.80**	**12,203.07**
不含税总成本费用	**14,701.18**	**18,547.28**	**14,866.41**	**14,822.61**	**9,867.14**	**282,547.45**
不含税付现成本（不含财务费用）	**10,829.79**	**14,719.69**	**11,082.62**	**11,082.62**	**7,388.42**	**202,166.44**

3.税费估算

本项目按国家现行税法规定财税〔2015〕78 号、《财政部、税务总局、海关总署公告》（2019 年第 39 号），飞机起降服务收入、航空性服务收入、进近指挥收入增值税销项税按 6%测算。

固定资产进项税工程费用、预备费简按 9%测算，设备按 13%测算，工程建设其他费用简按 6%测算。外购燃料及动力费、维护费运营期增值税进项税简按 9%测算。

项目城市维护建设税 7.00%,教育费附加 3.00%,地方教育附加 2.00%。

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

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
增值税销项	714.99	801.31	900.42	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24
增值税进项	161.27	161.27	161.27	161.27	161.27	161.27	161.27
固定资产进项税	5,400.83						
应缴纳增值税	-	-					
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-	-
不含增值税税费合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
增值税销项	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24
增值税进项	161.27	161.27	161.27	161.27	161.27	161.27	161.27
固定资产进项税	480.30						
应缴纳增值税	**321.63**	**853.97**	**853.97**	**853.97**	**853.97**	**853.97**	**853.97**
税金及附加	**38.59**	**102.48**	**102.48**	**102.48**	**102.48**	**102.48**	**102.48**
城市维护建设税	22.51	59.78	59.78	59.78	59.78	59.78	59.78
教育费附加（含地方教育费附加）	16.08	42.70	42.70	42.70	42.70	42.70	42.70
不含增值税税费合计	**38.59**	**102.48**	**102.48**	**102.48**	**102.48**	**102.48**	**102.48**

（续）

项目年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
增值税销项	1,015.24	1,015.24	1,015.24	1,015.24	676.83	18,322.15
增值税进项	161.27	161.27	161.27	161.27	107.51	3,010.37
固定资产进项税		480.30				6,361.43
应缴纳增值税	**853.97**	**373.67**	**853.97**	**853.97**	**569.32**	**8,950.35**
税金及附加	**102.48**	**44.84**	**102.48**	**102.48**	**68.32**	**1,074.07**
城市维护建设税	59.78	26.16	59.78	59.78	39.85	626.54
教育费附加（含地方教育费附加）	42.70	18.68	42.70	42.70	28.47	447.53

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
不含增值税税费合计	102.48	44.84	102.48	102.48	68.32	1,074.07

4.应付本息情况

（1）专项债券

本项目计划2025年发行专项债券20,000.00万元,债券期限20年,假设按照2025年1月13日中国债券信息网公布2025年湖北省政府专项债券（三期）票面利率1.10倍作为发行债券的测算利率，即20年期债券发行利率为2.19%，每半年支付一次利息，第11年-20年每年等额偿还发行金额10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	20,000.00		20,000.00	-	-
2026年	20,000.00			20,000.00	438.00	438.00
2027年	20,000.00			20,000.00	438.00	438.00
2028年	20,000.00			20,000.00	438.00	438.00
2029年	20,000.00			20,000.00	438.00	438.00
2030年	20,000.00			20,000.00	438.00	438.00
2031年	20,000.00			20,000.00	438.00	438.00
2032年	20,000.00			20,000.00	438.00	438.00
2033年	20,000.00			20,000.00	438.00	438.00
2034年	20,000.00			20,000.00	438.00	438.00
2035年	20,000.00			20,000.00	438.00	438.00
2036年	20,000.00		2,000.00	18,000.00	438.00	2,438.00
2037年	18,000.00		2,000.00	16,000.00	394.20	2,394.20
2038年	16,000.00		2,000.00	14,000.00	350.40	2,350.40
2039年	14,000.00		2,000.00	12,000.00	306.60	2,306.60
2040年	12,000.00		2,000.00	10,000.00	262.80	2,262.80
2041年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	219.00	2,219.00
2042年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	175.20	2,175.20
2043年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	131.40	2,131.40

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2044 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	87.60	2,087.60
2045 年	2,000.00		2,000.00	-	43.80	2,043.80
合计	——	20,000.00	20,000.00	——	6,789.00	26,789.00

（2）市场化融资

公司签订了《十堰武当山机场飞行区改扩建工程人民币资金银团贷款合同》，合同编号：SYJH-WDSJC-2025-YTDKHT，授信额度 5 亿，计划 2026 年 6 月底提款 29,000.00 万元,剩余授权额度不提款，利率 3.30%，2027 年-2037 年分期偿还本金，还款计划如下：

序号	年度	还款金额（万元）
1	2027 年 6 月	580.00
2	2027 年 12 月	870.00
3	2028 年 6 月	870.00
4	2028 年 12 月	870.00
5	2029 年 6 月	1,044.00
6	2029 年 12 月	1,044.00
7	2030 年 6 月	1,160.00
8	2030 年 12 月	1,160.00
9	2031 年 6 月	1,334.00
10	2031 年 12 月	1,392.00
11	2032 年 6 月	1,624.00
12	2032 年 12 月	1,624.00
13	2033 年 6 月	1,798.00
14	2033 年 12 月	1,856.00
15	2034 年 6 月	2,088.00
16	2034 年 12 月	2,146.00
17	2035 年 6 月	2,436.00
18	2035 年 12 月	2,494.00
19	2036 年 6 月	580.00
20	2036 年 12 月	870.00
21	2037 年 6 月	1,160.00
	合计	29,000.00

市场化融资还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	29,000.00		29,000.00	478.50	478.50
2027 年	29,000.00		1,450.00	27,550.00	947.43	2,397.43
2028 年	27,550.00		1,740.00	25,810.00	894.80	2,634.80
2029 年	25,810.00		2,088.00	23,722.00	834.50	2,922.50
2030 年	23,722.00		2,320.00	21,402.00	763.69	3,083.69
2031 年	21,402.00		2,726.00	18,676.00	684.26	3,410.26
2032 年	18,676.00		3,248.00	15,428.00	589.51	3,837.51
2033 年	15,428.00		3,654.00	11,774.00	479.46	4,133.46
2034 年	11,774.00		4,234.00	7,540.00	354.09	4,588.09
2035 年	7,540.00		4,930.00	2,610.00	208.63	5,138.63
2036 年	2,610.00		1,450.00	1,160.00	76.56	1,526.56
2037 年	1,160.00		1,160.00	-	19.14	1,179.14
合计	——	29,000.00	29,000.00	——	6,330.57	35,330.57

（3）项目整体融资

项目还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	-	-
2026 年	20,000.00	29,000.00	-	49,000.00	916.50	916.50
2027 年	49,000.00	-	1,450.00	47,550.00	1,385.43	2,835.43
2028 年	47,550.00	-	1,740.00	45,810.00	1,332.80	3,072.80
2029 年	45,810.00	-	2,088.00	43,722.00	1,272.50	3,360.50
2030 年	43,722.00	-	2,320.00	41,402.00	1,201.69	3,521.69
2031 年	41,402.00	-	2,726.00	38,676.00	1,122.26	3,848.26
2032 年	38,676.00	-	3,248.00	35,428.00	1,027.51	4,275.51
2033 年	35,428.00	-	3,654.00	31,774.00	917.46	4,571.46
2034 年	31,774.00	-	4,234.00	27,540.00	792.09	5,026.09
2035 年	27,540.00	-	4,930.00	22,610.00	646.63	5,576.63
2036 年	22,610.00	-	3,450.00	19,160.00	514.56	3,964.56
2037 年	19,160.00	-	3,160.00	16,000.00	413.34	3,573.34
2038 年	16,000.00	-	2,000.00	14,000.00	350.40	2,350.40
2039 年	14,000.00	-	2,000.00	12,000.00	306.60	2,306.60
2040 年	12,000.00	-	2,000.00	10,000.00	262.80	2,262.80
2041 年	10,000.00	-	2,000.00	8,000.00	219.00	2,219.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2042 年	8,000.00	-	2,000.00	6,000.00	175.20	2,175.20
2043 年	6,000.00	-	2,000.00	4,000.00	131.40	2,131.40
2044 年	4,000.00	-	2,000.00	2,000.00	87.60	2,087.60
2045 年	2,000.00	-	2,000.00	-	43.80	2,043.80
合计	——	49,000.00	49,000.00	——	13,119.57	62,119.57

5.模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	11,916.43	13,355.17	15,006.89	16,920.73	16,920.73	16,920.73	16,920.73
总成本费用（不含增值税）	14,675.19	14,665.73	14,654.98	14,866.22	14,786.79	14,692.04	14,813.37
利润总额	-2,758.76	-1,310.56	351.91	2,054.51	2,133.94	2,228.69	2,107.36
所得税（25%）	-	-	-	-		557.17	526.84
净利润	-2,758.76	-1,310.56	351.91	2,054.51	2,133.94	1,671.52	1,580.52

（续）

项目年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	16,920.73	16,920.73	16,920.73	16,920.73	16,920.73	16,920.73	16,920.73
总成本费用（不含增值税）	18,421.30	14,645.02	14,751.27	14,650.05	14,587.11	14,788.78	14,744.98
利润总额	-1,500.57	2,275.71	2,169.46	2,270.68	2,333.62	2,131.95	2,175.75
所得税（25%）	-	193.79	542.37	567.67	583.41	532.99	543.94
净利润	-1,500.57	2,081.92	1,627.09	1,703.01	1,750.21	1,598.96	1,631.81

（续）

项目年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
不含税营业收入	16,920.73	16,920.73	16,920.73	16,920.73	11,280.50	305,369.94
总成本费用（不含增值税）	14,701.18	18,547.28	14,866.41	14,822.61	9,867.14	282,547.45
利润总额	2,219.55	-1,626.55	2,054.32	2,098.12	1,413.36	22,822.49
所得税（25%）	554.89	-	106.94	524.53	353.34	5,587.88

净利润	1,664.66	-1,626.55	1,947.38	1,573.59	1,060.02	17,234.61

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入			12,631.42	14,156.48	15,907.31	17,935.97
经营活动现金流出			9,798.64	9,841.81	9,891.36	10,173.41
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**2,832.78**	**4,314.67**	**6,015.95**	**7,762.56**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金	44,380.00	39,210.00				
投资活动现金净流量	**-44,380.00**	**-39,210.00**				
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	**44,400.00**	**40,126.50**	**-**	**-**	**-**	**-**
项目资本金	24,400.00	11,126.50	-			
债券融资	20,000.00	-	-			
银行借款	-	29,000.00				
其他融资						
2.融资活动现金流出	**20.00**	**916.50**	**2,835.43**	**3,072.80**	**3,360.50**	**3,521.69**
债券发行手续费	20.00	-				
支付利息	-	916.50	1,385.43	1,332.80	1,272.50	1,201.69
偿还本金	-	-	1,450.00	1,740.00	2,088.00	2,320.00
融资活动现金净流量	**44,380.00**	**39,210.00**	**-2,835.43**	**-3,072.80**	**-3,360.50**	**-3,521.69**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-2.65**	**1,241.87**	**2,655.45**	**4,240.87**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**-2.65**	**1,239.22**	**3,894.67**	**8,135.54**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	17,935.97	17,935.97	17,935.97	17,935.97	17,935.97	17,935.97
经营活动现金流出	10,173.41	10,730.58	10,931.63	14,459.72	11,555.03	12,141.93
经营活动现金净流量	**7,762.56**	**7,205.39**	**7,004.34**	**3,476.25**	**6,380.94**	**5,794.04**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	-	-	-			
项目资本金						
债券融资						
银行借款						
其他融资						
2.融资活动现金流出	**3,848.26**	**4,275.51**	**4,571.46**	**5,026.09**	**5,576.63**	**3,964.56**
债券发行手续费						
支付利息	1,122.26	1,027.51	917.46	792.09	646.63	514.56
偿还本金	2,726.00	3,248.00	3,654.00	4,234.00	4,930.00	3,450.00
融资活动现金净流量	**-3,848.26**	**-4,275.51**	**-4,571.46**	**-5,026.09**	**-5,576.63**	**-3,964.56**
四、本年现金净流量	**3,914.30**	**2,929.88**	**2,432.88**	**-1,549.84**	**804.31**	**1,829.48**
五、本年累计现金净流量	**12,049.84**	**14,979.72**	**17,412.60**	**15,862.76**	**16,667.07**	**18,496.55**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	17,935.97	17,935.97	17,935.97	17,935.97	17,935.97	17,935.97
经营活动现金流出	12,167.23	12,182.97	12,378.02	12,388.97	12,399.92	15,254.63
经营活动现金净流量	**5,768.74**	**5,753.00**	**5,557.95**	**5,547.00**	**5,536.05**	**2,681.34**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						

项目年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
项目资本金						
债券融资						
银行借款						
其他融资						
2.融资活动现金流出	**3,573.34**	**2,350.40**	**2,306.60**	**2,262.80**	**2,219.00**	**2,175.20**
债券发行手续费						
支付利息	413.34	350.40	306.60	262.80	219.00	175.20
偿还本金	3,160.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
融资活动现金净流量	**-3,573.34**	**-2,350.40**	**-2,306.60**	**-2,262.80**	**-2,219.00**	**-2,175.20**
四、本年现金净流量	**2,195.40**	**3,402.60**	**3,251.35**	**3,284.20**	**3,317.05**	**506.14**
五、本年累计现金净流量	**20,691.95**	**24,094.55**	**27,345.90**	**30,630.10**	**33,947.15**	**34,453.29**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金				
经营活动现金流入	17,935.97	17,935.97	11,957.33	323,692.09
经营活动现金流出	12,204.80	12,622.39	8,418.59	219,715.04
经营活动现金净流量	**5,731.17**	**5,313.58**	**3,538.74**	**103,977.05**
二、投资活动产生的现金				-
购建固定资产所支付的现金				83,590.00
投资活动现金净流量				**-83,590.00**
三、融资活动产生的现金				-
1.融资活动现金流入				**84,526.50**
项目资本金				35,526.50
债券融资				20,000.00
银行借款				29,000.00
其他融资				-
2.融资活动现金流出	**2,131.40**	**2,087.60**	**2,043.80**	**62,139.57**

项目年份	2043 年	2044 年	2045 年	合计
债券发行手续费				20.00
支付利息	131.40	87.60	43.80	13,119.57
偿还本金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	49,000.00
融资活动现金净流量	**-2,131.40**	**-2,087.60**	**-2,043.80**	**22,386.93**
四、本年现金净流量	**3,599.77**	**3,225.98**	**1,494.94**	**42,773.98**
五、本年累计现金净流量	**38,053.06**	**41,279.04**	**42,773.98**	
六、本息覆盖倍数				**1.67**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.67，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

十堰武当山机场飞行区改扩建工程专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 103,977.05 万元，且在 2045 年债券本金偿还后仍有 42,773.98 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%

项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.51	1.59	1.67	1.76	1.84
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.71	1.69	1.67	1.66	1.64

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.67 倍，且在债券本金偿还后仍有 42,773.98 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

房县农村供水水质提升工程
收益与融资自求平衡
财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0112 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 5
（一）项目概况 6
（二）投资估算 7
（三）资金筹措 8
（五）项目资金充足性 9
（六）压力测试 9
三、风险分析 10
四、评价结论 10
附件一：项目收入明细表 12
附件二：成本费用明细表 14
附件三：税费估算表 18
附件四：利润估算表 20
附件五：债券存续期现金流估算表 21

房县农村供水水质提升工程

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0112 号

一、区域概况

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

1.中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位,形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

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

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

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

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

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经

济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

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

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（1）十堰市

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2,304.68	2,359.03	2,565.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,827.00	39,851.00	41,529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,190.00	15,354.00	16,294.00
4.地方财政总收入	222.44	253.19	253.56
4.1 地方公共预算收入	115.66	139.42	154.55
其中：税收收入	79.33	97.84	100.46
非税收入	36.33	41.42	54.09
4.2 政府性基金收入	106.78	113.76	99.01
其中：国有土地使用权出让收益	104.01	108.56	91.08
5.地方财政总支出	589.96	599.71	715.05
5.1 一般公共预算支出	408.13	458.61	519.11
5.2 政府性基金支出	181.78	141.10	198.94

其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	95.83	-	-

（2）房县

房县，古称房陵，隶属于湖北省十堰市，位于湖北省西北部、十堰市南部，属北亚热带季风气候，总面积5110平方千米。截至2024年初，房县下辖12个镇、8个乡，县人民政府驻城关镇吉甫大道9号。截至2024年初，房县总户籍人口为46.1万人，常住人口为36.97万人。

房县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	141.30	184.10	210.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,153.00	36,430.00	37,996.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,016.00	15,393.00	16,424.00
4.地方财政总收入	82.74	99.68	73.58
4.1 地方公共预算收入	8.50	17.22	21.00
其中：税收收入	6.40	13.52	17.85
非税收入	2.10	2.71	3.15
4.2 政府性基金收入	10.26	15.11	10.00
其中：国有土地使用权出让收益	10.21	14.72	9.97
5.地方财政总支出	82.74	97.26	73.58
5.1 一般公共预算支出	60.81	59.30	64.73
5.2 政府性基金支出	16.10	27.09	18.78
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.86	12.85	7.00

3.专项债务情况

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

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
十堰市	544.271	523.4805
其中：房县	73.6434	71.3147

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1-3 年期	1.369
5-10 年期	28.6857
11-15 年期	21.3548
16-20 年期	15.1552
21-30 年期	4.75

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于房县农村供水水质提升工程债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位房县水利和湖泊局确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的房县农村供水水质提

升工程的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.40,能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

本项目建设地点位房县青峰镇、军店镇、尹吉甫镇、土城镇、野人谷镇、门古寺镇、化龙堰镇等20个乡镇。

本项目具体建设内容包括:

（1）项目建设规模

房县农村供水工程共提标升级108处农村水厂，其中Ⅰ型供水工程89处，Ⅴ型供水工程19处，受益人口12.43万人，提升供水能力2.7万吨/天。

（2）项目建设内容

①水源保护区划定及设立标志牌54处；

②水源置换新建取水坝33处，深孔钻井21处，维修取水坝25处，新建提水加压泵站28座，原有取水井加固6处；

③管网延伸270公里，改造输水管网128公里，更换智能水表30000套；

④新建50m^3蓄水池18座,100m^3蓄水池25座,150^{3}蓄水池12座,250m^3蓄水池9座；维修防渗各类蓄水池25座，厂区维修改造54处，更换石英砂37处，更换反冲洗设备43处，更换各类闸阀550个；

⑤新增水质净化设备 30 台，设备房 2400m²；新建加药、消毒间 90 处 4000m²；配置加药、消毒设备 90 台/套；

⑥水质管理及信息化建设，新建水质化验室 54 处 2160m²，配置水质监测设备 54 套。

项目建设期 12 个月，计划 2025 年 11 月至 2026 年 10 月。

（二）投资估算

根据十堰市发展和改革委员会《关于房县农村供水水质提升工程可行性研究报告的批复》（十发改审批〔2024〕277 号），项目总投资为 14,861.38 万元，调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资 15,017.38 万元，其中工程费用 12,352.54 万元，占比 82.25%；工程建设其他费用 1,228.56 万元，占比 8.18%；预备费 1,280.28 万元，占比 8.53%；静态总投资 14,861.38 万元，建设期利息 148.00 万元，占比 0.99%，债券发行费用 8.00 万元，占比 0.05%。投资估算如下：

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**12,352.54**	**4,352.54**		**8,000.00**		
1.1	建筑工程	6,066.60	1,066.60		5,000.00		
1.2	机电设备及安装工程	4,362.50	1,362.50		3,000.00		
1.3	金属结构设备及安装工程	395.35	395.35		-		
1.4	施工临时工程	749.81	749.81		-		
1.5	建设征地移民补偿	136.33	136.33		-		

1.6	环境保护工程	381.72	381.72		-		
1.7	水土保持工程	260.23	260.23		-		
二	**工程建设其他费用**	**1,228.56**	**1,228.56**		**-**		
三	**预备费用**	**1,280.28**	**1,280.28**		**-**		
四	**静态总投资**	**14,861.38**	**6,861.38**	**-**	**8,000.00**		
五	**建设期利息**	**148.00**	**148.00**		**-**		
六	**债券发行费用**	**8.00**	**8.00**		**-**		
七	**项目总投资**	**15,017.38**	**7,017.38**	**-**	**8,000.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资15,017.38万元，建设资金来源为项目单位自筹资金7,017.38万元，发行专项债券融资8,000.00万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目2025年计划发行专项债券融资8,000.00万元，债券期限为20年，假设按照2025年6月25日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券（三十一期）20年期票面利率2.02%的1.1倍作为本项目发行债券测算利率,即本项目20年期专项债券测算利率为2.22%。每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。本项目拟发行债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年		8,000.00		8,000.00	-	-
2026年	8,000.00			8,000.00	177.60	177.60
2027年	8,000.00			8,000.00	177.60	177.60
2028年	8,000.00			8,000.00	177.60	177.60
2029年	8,000.00			8,000.00	177.60	177.60

2030 年	8,000.00			8,000.00	177.60	177.60
2031 年	8,000.00			8,000.00	177.60	177.60
2032 年	8,000.00			8,000.00	177.60	177.60
2033 年	8,000.00			8,000.00	177.60	177.60
2034 年	8,000.00			8,000.00	177.60	177.60
2035 年	8,000.00			8,000.00	177.60	177.60
2036 年	8,000.00		800.00	7,200.00	177.60	977.60
2037 年	7,200.00		800.00	6,400.00	159.84	959.84
2038 年	6,400.00		800.00	5,600.00	142.08	942.08
2039 年	5,600.00		800.00	4,800.00	124.32	924.32
2040 年	4,800.00		800.00	4,000.00	106.56	906.56
2041 年	4,000.00		800.00	3,200.00	88.80	888.80
2042 年	3,200.00		800.00	2,400.00	71.04	871.04
2043 年	2,400.00		800.00	1,600.00	53.28	853.28
2044 年	1,600.00		800.00	800.00	35.52	835.52
2045 年	800.00		800.00	-	17.76	817.76
合计	——	8,000.00	8,000.00	——	2,752.80	10,752.80

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
房县农村供水水质提升工程	15,013.10	10,752.80	8,000.00	1.40

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，当项目运营收益、债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定

性与风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.33	1.40	1.47	1.54
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.43	1.41	1.40	1.38	1.36

（七）项目资金稳定性

房县农村供水水质提升工程专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为15,013.10万元，且在2045年债券本金偿还后仍有4,408.30万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

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

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为市政和产业园区基础设施—供水公共服务领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优

化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为15,013.10万元，对债券的本息覆盖倍数为1.40，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有4,408.30万元的期末结余。综上,项目预期收益能够覆盖专项债券本息,实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.供水收入	110.46	738.07	813.38	888.70	964.01	1,039.33	1,114.64
年新增有效供水量（万吨）	66.54	444.62	489.99	535.36	580.73	626.10	671.47
综合水价（元/吨）	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66
销项税额	9.94	66.43	73.20	79.98	86.76	93.54	100.32
不含税营业收入	110.46	738.07	813.38	888.70	964.01	1,039.33	1,114.64
含税营业收入	120.40	804.50	886.58	968.68	1,050.77	1,132.87	1,214.96

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1.供水收入	1,189.95	1,265.27	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58
年新增有效供水量（万吨）	716.84	762.21	807.58	807.58	807.58	807.58	807.58
综合水价（元/吨）	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66
销项税额	107.10	113.87	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65
不含税营业收入	1,189.95	1,265.27	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58
含税营业收入	1,297.05	1,379.14	1,461.23	1,461.23	1,461.23	1,461.23	1,461.23

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.供水收入	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	22,870.19
年新增有效供水量（万吨）	807.58	807.58	807.58	807.58	807.58	807.58	
综合水价（元/吨）	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	
销项税额	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65	2,058.29
不含税营业收入	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	22,870.19
含税营业收入	1,461.23	1,461.23	1,461.23	1,461.23	1,461.23	1,461.23	24,928.48

说明：

根据项目可行性研究报告，本项目的供水将覆盖 12.43 万人口。参考房县 2023 年水资源公报的数据，目前当地农村居民的人均日生活用水量为 88 升。考虑到项目将逐步提升农村供水能力，未来农村生活用水将逐步向城镇标准看齐。因此，我们设定项目运营期第一年的人均日用水量维持当前水平，即 88 升（年用水量约为 399.25 万吨）。此后，预计人均日用水量每年将增加 10 升，直至达到城镇生活用水水平后，用水量将保持稳定。

行政区域	人均用水量（立方米）	万元 GDP 用水量（立方米）	万元工业增加值用水量（立方米）	农田灌溉亩均用水量（立方米）	居民生活人均日用水量(升)	
					城镇	农村
房　县	347	70	48	432	178	88

根据房县住房和城乡建设局2023年发布的《房县用水、用气收费价格公示》（http://www.fangxian.gov.cn/xxgk/bmxzdh/zfbm/zfhcxjsj/zfxxgk/zc/tzgg/202309/t20230921_4316072.shtml）：“房县居民用水按水量划分为3级，第一档：年用水量0-180（含）立方米为1.45元/m^3；第二档：年用水量181-300（含）立方米为2.175元/m^3；第三档：年用水量300立方米以上4.35元/m^3”，本项目居民用水单价按房县第一档与第二档水价的平均值1.81元/m^3计算（不含税价1.66元/m^3）。

房县用水、用气收费价格公示

撰写时间	2023年09月21日 15:11:00	来源		编辑	房县-住建局

房县水电行业收费价格公示

一、房县恒源水电国有资产经营有限责任公司收费项目清单

(一)自来水水费价格

1、居民生活用水价格

序号	阶梯级别	年用水量（立方米）	单价（元/立方米）	备注	收费依据
1	居民生活用水第一级	0-180(含)	1.45	城区居民用水阶梯水价以公历年（即每年1月1日至12月31日）为一个周期核算，跨年度不结转	房发改字【2023】27号文件《关于规范城市供水价格的通知》
2	居民生活用水第二级	181-300(含)	2.175		
3	居民生活用水第三级	300以上	4.35		

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、不含税运行成本	**24.13**	**147.44**	**150.10**	**158.22**	**161.01**	**163.79**	**172.74**
1.工资及福利	11.86	71.14	71.14	74.70	74.70	74.70	78.44
2.外购原材料	3.53	23.61	26.02	29.85	32.38	34.91	39.31
3.燃料及动力费	2.01	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02
4.维护及修理费	4.54	27.27	27.27	27.27	27.27	27.27	27.27
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	-
6.管理费用及其他	2.19	13.40	13.65	14.38	14.64	14.89	15.70
二、折旧费	**131.01**	**786.01**	**786.01**	**786.01**	**786.01**	**786.01**	**786.01**
总成本费用合计	**155.14**	**933.45**	**936.11**	**944.23**	**947.02**	**949.80**	**958.75**
其中付现成本（不含税）	**24.13**	**147.44**	**150.10**	**158.22**	**161.01**	**163.79**	**172.74**
付现成本（含税）	**25.36**	**155.16**	**158.15**	**166.81**	**169.95**	**173.07**	**182.64**

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、不含税运行成本	**175.67**	**178.59**	**188.42**	**651.57**	**651.57**	**658.83**	**658.83**
1.工资及福利	78.44	78.44	82.36	82.36	82.36	86.48	86.48
2.外购原材料	41.97	44.62	49.64	49.64	49.64	52.12	52.12
3.燃料及动力费	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02
4.维护及修理费	27.27	27.27	27.27	27.27	27.27	27.27	27.27
5.设备更新费用	-	-	-	421.05	421.05	421.05	421.05
6.管理费用及其他	15.97	16.24	17.13	59.23	59.23	59.89	59.89
二、折旧费	**786.01**	**786.01**	**786.01**	**719.31**	**386.01**	**386.01**	**386.01**
总成本费用合计	**961.68**	**964.60**	**974.43**	**1,370.88**	**1,037.58**	**1,044.84**	**1,044.84**
其中付现成本（不含税）	**175.67**	**178.59**	**188.42**	**651.57**	**651.57**	**658.83**	**658.83**
付现成本（含税）	**185.94**	**189.21**	**199.75**	**720.16**	**720.16**	**727.79**	**727.79**

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、不含税运行成本	**658.83**	**666.46**	**666.46**	**666.46**	**674.47**	**674.45**	**8,148.04**
1.工资及福利	86.48	90.80	90.80	90.80	95.34	95.34	1,583.16
2.外购原材料	52.12	54.73	54.73	54.73	57.47	57.47	860.61
3.燃料及动力费	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02	230.39
4.维护及修理费	27.27	27.27	27.27	27.27	27.27	27.27	522.67
5.设备更新费用	421.05	421.05	421.05	421.05	421.05	421.04	4,210.49

6.管理费用及其他	59.89	60.59	60.59	60.59	61.32	61.31	740.72
二、折旧费	386.01	386.01	386.01	386.01	386.01	386.01	11,398.50
总成本费用合计	1,044.84	1,052.47	1,052.47	1,052.47	1,060.48	1,060.46	19,546.54
其中付现成本（不含税）	658.83	666.46	666.46	666.46	674.47	674.45	8,148.04
付现成本（含税）	727.79	735.80	735.80	735.80	744.21	744.19	8,925.53

说明：

本项目运营期间的各项成本费用主要包括：工资及福利费、外购原材料、燃料及动力费、维护及修理费、设备更新费用、管理费用及其他、折旧费。主要运营成本费用预测假设如下：

1.工资及福利费

本项目需新增 8 名工作人员。参考十堰市统计局的统计数据，十堰市 2024 年城镇单位在岗职工年平均工资为 78,265.00 元；（http://www.fangxian.gov.cn/xxgk/bmxzdh/zfbm/tjj/zfxxgk/zc/tzgg/202508/t20250818_4799822.shtml），本项目工资按 78,000.00 元/人/年计算，福利费按工资的 14%计提。另外考虑通货膨胀因素，每 3 年增长 5%。

2024年十堰市城镇单位在岗职工年平均工资78265元

索引号	01145506X/2025-34307	主题分类	统计	发文日期	2025年08月18日 10:59:51
发布机构	房县统计局	文号	无		

根据湖北省统计局核定反馈,现将十堰市2024年度劳动工资统计数据公告如下:

2024年十堰市城镇单位在岗职工年平均工资78265元。

2.外购原材料

根据湖北省住房和城乡建设厅发布的《湖北省乡镇生活污水工作指南》（试行）第 71 页：项目污水处理厂污水处理使用的药剂有各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂等，据统计，污水处理厂药剂成本指标约 0.03 至 0.06 元/立方米。本项目单位药剂成本取值为 0.06 元/立方米（不含税价 0.0531 元/立方米）。价格增长率按每 3 年 5%计。

4）药剂费（R）

药剂费包括各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂费。城市污水处理厂消毒的方法有：液氯、二氧化氯、臭氧、紫外线和氯化消毒剂等，各种消毒方法均可达到消毒灭菌的目的，但是操作的难易程度、管理要求和处理成本差别较大。其中液氯属剧毒化学药剂，其采购、运输和储存有严格的审批和监控；臭氧消毒的投资成本大、电耗高，不适于乡镇污水处理厂。从工艺成熟、操作管理方便、成本低廉的角度考虑，乡镇污水处理厂采用二氧化氯、氯片消毒为宜。

此外，污水处理厂内会用到部分化学试剂和絮凝剂，其用量及所花费的成本一般较小。

据统计，污水处理厂药剂费成本指标约 0.03~0.06 元/m^3。

3.燃料及动力费

本项目年耗电量约 14.6 万吨，耗水量约 1.4 万吨。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(1~10 千伏)两部制每度 0.6117 元，本项目电价参照标准 0.6117 元/度（不含税价 0.5413 元/度）计取。根据房县住房和城乡建设局 2023 年发布的《房县用水、用气收费价格公示》，“非居民用水价格调整为 2.00 元 / 吨”、“污水处理费非居民 1.42 元/吨”。本项目用水价格按 3.20 元/吨（2.94 元/吨）不含税价估算。

湖北省电网销售电价表（2019 年 7 月 1 日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费 1.88 分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金 2 分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶 十 金 0.62 分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电 0.1 分钱，其他类别用电 1.9 分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低 2 分钱执行。

4.维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算。

考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额 14,861.38 万元的 0.2%估算，即每年 29.72 万元（不含税价 27.27 万元）。

5.设备更新费用

根据投资估算，本项目计划购置相关设备 4,210.49 万元（不含税工程费用中设备类），该批设备使用年限为 10 年。为保障运营，计划在整个运营期内自 2036 年起对设备进行持续更新，年均更新支出为设备购置成本的 10%，即 421.05 万元。

6.管理费用及其他

管理费用及其他主要包含日常支出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》“供水篇”—财务分析 P77，其费率可取 8%–12%。本项目管理费及其他取以上运营成本总和的 10%，即：当年度管理费及其他（不含税价）=（当年度工资及福利费用+当年度药剂费+当年度燃料动力费 + 当年度修理费+当年度设备更新费用）*10%。

7.折旧费

折旧费按直线法计提，新增固定资产–建筑物类原值按 8,126.63 万元（不含税工程费用中建筑物类+不含税工程建设其他费用）计算，折旧年限 20 年，残值率 5%；新增固定资产–设备类原值按 4,210.49 万元（不含税工程费用中设备类）计算，折旧年限 10 年，残值率 5%。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	建设期留抵税额	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
增值税销项税		9.94	66.43	73.20	79.98	86.76	93.54
运营期增值税进项税		1.23	7.72	8.05	8.59	8.94	9.28
建设期留抵进项税	1,316.45						
应缴增值税				-	-	-	-
城市维护建设税			-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）			-	-	-	-	-
水资源税		3.33	22.23	24.50	26.77	29.04	31.31
税金及附加合计	-	3.33	22.23	24.50	26.77	29.04	31.31

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
增值税销项税	100.32	107.10	113.87	120.65	120.65	120.65	120.65
运营期增值税进项税	9.90	10.27	10.62	11.33	68.59	68.59	68.96
建设期留抵进项税							
应缴增值税	-	-					
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-	-
水资源税	33.57	35.84	38.11	40.38	40.38	40.38	40.38
税金及附加合计	33.57	35.84	38.11	40.38	40.38	40.38	40.38

（续）

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
增值税销项税	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65	120.65	2,058.29
运营期增值税进项税	68.96	68.96	69.34	69.34	69.34	69.74	69.74	777.49
建设期留抵进项税								1,316.45
应缴增值税								-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-	-	-
水资源税	40.38	40.38	40.38	40.38	40.38	40.38	40.38	688.88
税金及附加合计	40.38	40.38	40.38	40.38	40.38	40.38	40.38	688.88

说明：

1.增值税

增值税销项税：销售自来水增值税税率 9%；

运营期增值税进项税：外购原材料、燃料动力费中电费、设备更新费用增值税税率 13%；燃料动力费中水费、维护及修理费增值税税率 9%；管理费用及其他增值税税率 6%；

建设期留抵进项税：工程费用税率 9%/13%；工程建设其他费用、预备费税率 6%；

2.税金及附加

城市维护建设税按已缴增值税的 5%、教育费附加按 3%、地方教育附加按 2%计算。

水资源税：根据《财政部税务总局水利部关于印发<水资源税改革试点实施办法>的通知》（财税〔2024〕28 号）授权规定，及湖北省财政厅、国家税务总局湖北省税务局、湖北省水利厅出台的《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规〔2024〕5 号）规定，湖北省自 2024 年 12 月 1 日起实施水资源税改革试点，其中城镇公共供水取用地表水的税额为 0.05 元/立方米。

3.企业所得税

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

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
不含税营业收入	110.46	738.07	813.38	888.70	964.01	1,039.33	1,114.64
总成本费用（不含增值税）	155.14	933.45	936.11	944.23	947.02	949.80	958.75
税金及附加	3.33	22.23	24.50	26.77	29.04	31.31	33.57
财务费用	29.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
利润总额	-77.61	-395.21	-324.83	-259.90	-189.65	-119.38	-55.28
所得税（25%）							
净利润	**-77.61**	**-395.21**	**-324.83**	**-259.90**	**-189.65**	**-119.38**	**-55.28**

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
不含税营业收入	1,189.95	1,265.27	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58
总成本费用（不含增值税）	961.68	964.60	974.43	1,370.88	1,037.58	1,044.84	1,044.84
税金及附加	35.84	38.11	40.38	40.38	40.38	40.38	40.38
财务费用	177.60	177.60	177.60	177.60	159.84	142.08	124.32
利润总额	14.83	84.96	148.17	-248.28	102.78	113.28	131.04
所得税（25%）							24.71
净利润	**14.83**	**84.96**	**148.17**	**-248.28**	**102.78**	**113.28**	**106.33**

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
不含税营业收入	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	1,340.58	22,870.19
总成本费用（不含增值税）	1,044.84	1,052.47	1,052.47	1,052.47	1,060.48	1,060.46	19,546.54
税金及附加	40.38	40.38	40.38	40.38	40.38	40.38	688.88
财务费用	106.56	88.80	71.04	53.28	35.52	17.76	2,604.80
利润总额	148.80	158.93	176.69	194.45	204.20	221.98	29.97
所得税（25%）	37.20	39.73	44.17	48.61	51.05	55.50	300.97
净利润	**111.60**	**119.20**	**132.52**	**145.84**	**153.15**	**166.48**	**-271.00**

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入		120.40	804.50	886.58	968.68
经营活动现金流出		25.36	155.16	158.15	166.81
经营活动支付税费		3.33	22.23	24.50	26.77
经营活动现金净流量		91.71	627.11	703.93	775.10
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产所支付的现金	9,992.00	4,869.38			
投资活动现金净流量	-9,992.00	-4,869.38			
三、融资活动产生的现金					
融资活动现金流入	10,000.00	5,017.38		-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	2,000.00	5,017.38			
债券融资	8,000.00	-			
银行借款					
融资活动现金流出	8.00	177.60	177.60	177.60	177.60
支付利息	-	177.60	177.60	177.60	177.60
偿还本金	-	-	-	-	-
债券发行手续费	8.00				
融资活动现金净流量	9,992.00	4,839.78	-177.60	-177.60	-177.60
四、本年现金净流量	**-**	**62.11**	**449.51**	**526.33**	**597.50**
五、本年累计现金净流量	**-**	**62.11**	**511.62**	**1,037.95**	**1,635.45**

（续）

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	1,050.77	1,132.87	1,214.96	1,297.05	1,379.14
经营活动现金流出	169.95	173.07	182.64	185.94	189.21
经营活动支付税费	29.04	31.31	33.57	35.84	38.11
经营活动现金净流量	851.78	928.49	998.75	1,075.27	1,151.82
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
融资活动现金流入	-	-	-	-	-

其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）					
债券融资					
银行借款					
融资活动现金流出	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
支付利息	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
偿还本金	-	-	-	-	-
债券发行手续费					
融资活动现金净流量	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60
四、本年现金净流量	**674.18**	**750.89**	**821.15**	**897.67**	**974.22**
五、本年累计现金净流量	**2,309.63**	**3,060.52**	**3,881.67**	**4,779.34**	**5,753.56**

（续）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	1,461.23	1,461.23	1,461.23	1,461.23	1,461.23	1,461.23
经营活动现金流出	199.75	720.16	720.16	727.79	727.79	727.79
经营活动支付税费	40.38	40.38	40.38	40.38	65.09	77.58
经营活动现金净流量	1,221.10	700.69	700.69	693.06	668.35	655.86
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	177.60	977.60	959.84	942.08	924.32	906.56
支付利息	177.60	177.60	159.84	142.08	124.32	106.56
偿还本金	-	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	-177.60	-977.60	-959.84	-942.08	-924.32	-906.56
四、本年现金净流量	**1,043.50**	**-276.91**	**-259.15**	**-249.02**	**-255.97**	**-250.70**
五、本年累计现金净流量	**6,797.06**	**6,520.15**	**6,261.00**	**6,011.98**	**5,756.01**	**5,505.31**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金						

经营活动现金流入	1,461.23	1,461.23	1,461.23	1,461.23	1,461.23	24,928.48
经营活动现金流出	735.80	735.80	735.80	744.21	744.19	8,925.53
经营活动支付税费	80.11	84.55	88.99	91.43	95.88	989.85
经营活动现金净流量	645.32	640.88	636.44	625.59	621.16	15,013.10
二、投资活动产生的现金						**-**
购建固定资产所支付的现金						14,861.38
投资活动现金净流量						-14,861.38
三、融资活动产生的现金						**-**
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	15,017.38
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						7,017.38
债券融资						8,000.00
银行借款						-
融资活动现金流出	888.80	871.04	853.28	835.52	817.76	10,760.80
支付利息	88.80	71.04	53.28	35.52	17.76	2,752.80
偿还本金	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	8,000.00
债券发行手续费						8.00
融资活动现金净流量	-888.80	-871.04	-853.28	-835.52	-817.76	4,256.58
四、本年现金净流量	**-243.48**	**-230.16**	**-216.84**	**-209.93**	**-196.60**	**4,408.30**
五、本年累计现金净流量	**5,261.83**	**5,031.67**	**4,814.83**	**4,604.90**	**4,408.30**	
六、本息覆盖倍数						**1.40**

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

房县县医院片区老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡
财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0116 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 5
（一）项目概况 6
（二）投资估算 6
（三）资金筹措 7
（四）债券应还本付息情况 8
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 10
（七）项目资金稳定性 10
三、风险分析 11
四、评价结论 11
附件一：项目收入明细表 13
附件二：成本费用明细表 15
附件三：税费估算表 18
附件四：利润估算表 20
附件五：债券存续期现金流估算表 21

房县县医院片区老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0116 号

一、区域概况

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

1.中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位,形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

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

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

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

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

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经

济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

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

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（1）十堰市

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	2,304.68	2,359.03	2,565.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,827.00	39,851.00	41,529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,190.00	15,354.00	16,294.00
4.地方财政总收入	222.44	253.19	253.56
4.1地方公共预算收入	115.66	139.42	154.55
其中：税收收入	79.33	97.84	100.46
非税收入	36.33	41.59	54.09
4.2政府性基金收入	106.78	113.76	99.01
其中：国有土地使用权出让收益	104.01	108.56	91.08
5.地方财政总支出	589.96	599.71	715.05
5.1一般公共预算支出	408.13	458.61	519.11
5.2政府性基金支出	181.78	141.10	198.94

其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	95.83	-	-

（2）房县

房县，古称房陵，隶属于湖北省十堰市，位于湖北省西北部、十堰市南部，属北亚热带季风气候，总面积5110平方千米。截至2024年初，房县下辖12个镇、8个乡，县人民政府驻城关镇吉甫大道9号。截至2024年初，房县总户籍人口为46.1万人，常住人口为36.97万人。

房县财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	141.30	184.10	210.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,153.00	36,430.00	37,996.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,016.00	15,393.00	16,424.00
4.地方财政总收入	82.74	99.68	73.58
4.1地方公共预算收入	8.50	17.22	21.00
其中：税收收入	6.40	13.52	17.85
非税收入	2.10	2.71	3.15
4.2政府性基金收入	10.26	15.11	10.00
其中：国有土地使用权出让收益	10.21	14.72	9.97
5.地方财政总支出	82.74	97.26	73.58
5.1一般公共预算支出	60.81	59.30	64.73
5.2政府性基金支出	16.10	27.09	18.78
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.86	12.85	7.00

3.专项债务情况

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

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024年限额	2024年余额
十堰市	371.24	354.19
其中：房县	38.42	38.42

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	-
2年期	-
3年期	0.67
5年期	3.14
7年期	1.26
10年期	14.43
15年期	5.77
20年期	8.57
30年期	4.58

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于房县县医院片区老旧小区改造项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领

域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位房县住房和城乡建设局确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的房县县医院片区老旧小区改造项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.14，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

本项目建设地点：房县城关镇。

主要建设内容和建设规模：

该项目改造小区3个，改造2895户。其中：武当南路小区1160户，种玉路小区989户，联观小区746户。

主要包括：改造供水管道18558.4米、供电管线13918.6米、供气管道17368.2米、雨污管道8119.1米、通信管线6959.3米，道路27837.2平方米，增设充电桩464个、照明设施1392盏、养老扶幼服务设施4499.5平方米、便民市场2399.7平方米、公共场地建设25517.4平方米、无障碍环境改造9279.1平方米以及小区智慧化改造等。

项目建设期18个月，2025年11月至2027年4月。

（二）投资估算

根据项目初设批复，项目总投资为13,570.65万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资13,876.65万元，其中工程费用11,496.22万元，占比82.85%；工程建设其他费用1,306.20万元，占比9.41%；预备费768.23万元，占比5.54%；静态总投资13,570.65万元，建设期利息296.00万元，占比2.13%，债券发行费用10.00万元，占比0.07%。投资估算如下：

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	建筑工程	11,496.22	1,496.22		10,000.00		
1	供水管道	504.78	65.70		439.08		
2	供电管线	514.99	67.03		447.96		
3	供气管道	833.68	108.50		725.18		
4	雨污管道	1,299.07	169.07		1,130.00		
5	通信管线	264.45	34.42		230.03		
6	道路	1,614.56	210.13		1,404.43		
7	充电桩	1,624.00	211.36		1,412.64		
8	照明设施	835.20	108.70		726.50		
9	养老扶幼服务设施	1,439.86	187.40		1,252.46		
10	便民市场	671.93	87.45		584.48		
11	公共场地建设	1,326.91	172.70		1,154.21		
12	无障碍环境改造	491.79	64.01		427.78		
13	智慧化小区改造	75.00	9.75		65.25		
二	工程建设其他费用	1,306.20	1,306.20				

1	建设单位管理费	137.95	137.95				
2	工程监理费	229.92	229.92				
3	可行性研究	21.00	21.00				
4	工程勘察费	172.44	172.44				
5	工程设计费	385.12	385.12				
6	施工图预算编制费	38.51	38.51				
7	竣工图编制费	30.81	30.81				
8	环境影响评价费	3.89	3.89				
9	劳动安全卫生评审费	34.49	34.49				
10	场地准备费及临时设施费	91.97	91.97				
11	工程保险费	40.24	40.24				
12	招投标代理服务费	91.97	91.97				
13	施工图审查费	27.89	27.89				
三	预备费	768.23	768.23				
四	静态总投资	13,570.65	3,570.65		10,000.00		
五	建设期利息	296.00	296.00				
六	债券发行兑付费用	10.00	10.00				
七	项目总投资	13,876.65	3,876.65		10,000.00		

（三）资金筹措

本项目总投资 13,883.65 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 3,876.65 万元，发行专项债券融资 10,000.00 万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划 2025 年发行专项债券融资 10,000.00 万元，债券期限 20 年。假设按照 2025 年 6 月 25 日中国债券信息网公布 2025 年湖北省政府专项债券（三十一期）票面利率的 1.1 倍作为发行债券的测算利率，即 20 年期债券发行利率为 2.22%，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年

每年等额偿还发行金额10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	10,000.00		10,000.00	-	-
2026年	10,000.00			10,000.00	222.00	222.00
2027年	10,000.00			10,000.00	222.00	222.00
2028年	10,000.00			10,000.00	222.00	222.00
2029年	10,000.00			10,000.00	222.00	222.00
2030年	10,000.00			10,000.00	222.00	222.00
2031年	10,000.00			10,000.00	222.00	222.00
2032年	10,000.00		-	10,000.00	222.00	222.00
2033年	10,000.00		-	10,000.00	222.00	222.00
2034年	10,000.00		-	10,000.00	222.00	222.00
2035年	10,000.00		-	10,000.00	222.00	222.00
2036年	10,000.00		1,000.00	9,000.00	222.00	1,222.00
2037年	9,000.00		1,000.00	8,000.00	199.80	1,199.80
2038年	8,000.00		1,000.00	7,000.00	177.60	1,177.60
2039年	7,000.00		1,000.00	6,000.00	155.40	1,155.40
2040年	6,000.00		1,000.00	5,000.00	133.20	1,133.20
2041年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	111.00	1,111.00
2042年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	88.80	1,088.80
2043年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	66.60	1,066.60
2044年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	44.40	1,044.40
2045年	1,000.00		1,000.00		22.20	1,022.20
合计		10,000.00	10,000.00		3,441.00	13,441.00

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存

续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
房县县医院片区老旧小区改造项目	15,278.55	13,441.00	10,000.00	1.14

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.19	1.25
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.15	1.14	1.12	1.11

（七）项目资金稳定性

房县县医院片区老旧小区改造项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为15,278.55万元，且在2045年债券本金偿还后仍有2,133.55万元的期末

结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

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

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、

财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为15,278.55万元，对债券的本息覆盖倍数为1.14，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有2,133.55万元的期末结余。综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
充电服务费收入	487.76	823.09	914.54	1,056.30	1,152.33	1,152.33
数量	464.00	464.00	464.00	464.00	464.00	464.00
负荷率	40%	45%	50%	55%	60%	60%
单价（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63
日均充电量（度）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
销项税额	56.11	94.69	105.21	121.52	132.57	132.57
含税营业收入合计	**487.76**	**823.09**	**914.54**	**1,056.30**	**1,152.33**	**1,152.33**
不含税营业收入合计	**431.65**	**728.40**	**809.33**	**934.78**	**1,019.76**	**1,019.76**

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
充电服务费收入	1,207.20	1,207.20	1,207.20	1,262.07	1,262.07	1,262.07	1,316.94
数量	464.00	464.00	464.00	464.00	464.00	464.00	464.00
负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
单价（元/度）	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.72
日均充电量（度）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
销项税额	138.88	138.88	138.88	145.19	145.19	145.19	151.51
含税营业收入合计	**1,207.20**	**1,207.20**	**1,207.20**	**1,262.07**	**1,262.07**	**1,262.07**	**1,316.94**
不含税营业收入合计	**1,068.32**	**1,068.32**	**1,068.32**	**1,116.88**	**1,116.88**	**1,116.88**	**1,165.43**

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
充电服务费收入	1,316.94	1,316.94	1,390.11	1,390.11	1,390.11	1,463.27	22,578.58
数量	464.00	464.00	464.00	464.00	464.00	464.00	
负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
单价（元/度）	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.80	
日均充电量（度）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	
销项税额	151.51	151.51	159.92	159.92	159.92	168.34	2,597.51

含税营业收入合计	1,316.94	1,316.94	1,390.11	1,390.11	1,390.11	1,463.27	22,578.58
不含税营业收入合计	1,165.43	1,165.43	1,230.19	1,230.19	1,230.19	1,294.93	19,981.07

说明：

本项目收入主要来源于充电桩服务费收入。预计 2027 年 5 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2045 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 5 月至 2045 年 12 月。

根据项目建设规模，建设范围内拟设置 464 套新能源充电桩，充电桩均为快充桩，选用单次耗能为 30kw·h 的充电桩，日利用时长为 6 小时，则本项目充电桩日充电量=每个充电桩可充电量×日利用时长=30kw·h×6h=180.00 度。年运营天数为 365 天。

出于谨慎性原则，项目负荷率运营期首年为 40%，后每年增长 5%，增至 60%后保持稳定。

根据网站查询市场价格（https://www.modiauto.com.cn/cdz/c2043.html），本项目充电桩综合电费为 1.22 元/千瓦时，包含基础电费及服务费，目前房县 220 千伏及以上的单一制电价为 0.5548 元/度，则服务费约为 0.67 元/度，本项目按照 0.60 元/度进行计算。结合未来年份消费价格上升趋势（近六年，全国全年 CPI 同比涨幅分别为 2.10%、2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，则每 3 年滚动增长率为 5.58%），价格增长率按每 3 年 5%计。

房县物流园充电站	**国家电网**	**7**
【地址】湖北省十堰市房县城关镇莲花池路		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.22元/度。		
【充电桩数量】直流7个，交流0个		
房县巨能公司停车场充电站	**国家电网**	**1**
【地址】十堰市房县北城门街道房县巨能公司停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.22元/度。		
【充电桩数量】直流1个，交流0个		

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、运行成本	**119.05**	**180.40**	**182.23**	**191.91**	**193.83**	**193.83**
1.工资及福利费	91.20	136.80	136.80	143.64	143.64	143.64
2.设备更新费用	-	-	-	-	-	-
3.维修费用	18.09	27.14	27.14	27.14	27.14	27.14
4.其他费用	9.76	16.46	18.29	21.13	23.05	23.05
二、固定资产折旧费用	452.83	679.24	679.24	679.24	679.24	679.24
三、税金及附加	-	-	-	-	-	-
四、财务费用	148.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
含税总成本费用	**719.88**	**1,081.64**	**1,083.47**	**1,093.15**	**1,095.07**	**1,095.07**
其中付现成本费用（含税）	**119.05**	**180.40**	**182.23**	**191.91**	**193.83**	**193.83**
不含税总成本费用	**718.39**	**1,079.40**	**1,081.23**	**1,090.91**	**1,092.83**	**1,092.83**

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、运行成本	**202.10**	**202.10**	**202.10**	**210.74**	**1,022.74**	**1,022.74**	**219.76**
1.工资及福利费	150.82	150.82	150.82	158.36	158.36	158.36	166.28
2.设备更新费用	-	-	-	-	812.00	812.00	-
3.维修费用	27.14	27.14	27.14	27.14	27.14	27.14	27.14
4.其他费用	24.14	24.14	24.14	25.24	25.24	25.24	26.34
二、固定资产折旧费用	679.24	679.24	679.24	679.24	584.88	537.70	679.24
三、税金及附加	-	-	-	11.62	14.30	14.30	14.92
四、财务费用	222.00	222.00	222.00	222.00	199.80	177.60	155.40
含税总成本费用	**1,103.34**	**1,103.34**	**1,103.34**	**1,123.60**	**1,821.72**	**1,752.34**	**1,069.32**
其中付现成本费用（含税）	**202.10**	**202.10**	**202.10**	**222.36**	**1,037.04**	**1,037.04**	**234.68**
不含税总成本费用	**1,101.10**	**1,101.10**	**1,101.10**	**1,121.36**	**1,819.48**	**1,750.10**	**1,067.08**

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计

一、运行成本	**219.76**	**219.76**	**229.53**	**229.53**	**229.53**	**239.73**	**5,511.37**
1.工资及福利费	166.28	166.28	174.59	174.59	174.59	183.32	2,929.19
2.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	1,624.00
3.维修费用	27.14	27.14	27.14	27.14	27.14	27.14	506.61
4.其他费用	26.34	26.34	27.80	27.80	27.80	29.27	451.57
二、固定资产折旧费用	679.24	679.24	679.24	679.24	679.24	679.24	12,443.25
三、税金及附加	14.92	14.92	15.76	15.76	15.76	16.62	148.88
四、财务费用	133.20	111.00	88.80	66.60	44.40	22.20	3,145.00
含税总成本费用	**1,047.12**	**1,024.92**	**1,013.33**	**991.13**	**968.93**	**957.79**	**21,248.50**
其中付现成本费用（含税）	**234.68**	**234.68**	**245.29**	**245.29**	**245.29**	**256.35**	**5,660.25**
不含税总成本费用	**1,044.88**	**1,022.68**	**1,011.09**	**988.89**	**966.69**	**955.55**	**21,206.69**

说明：

本项目总成本费用包括工资及福利费、设备更新费用、维修费用、其他费用、固定资产折旧费用。项目总成本费用参照项目可行性研究报告测算，其中各项成本费用预测如下：

1.工资及福利费

本项目需新增20名工作人员。参考房县统计局发布的《房县2024年国民经济和社会发展统计公报》（https://www.fangxian.gov.cn

/xxgk/fdzdgknr/tjxx/202503/t20250326_4716848.shtml），2024年,房县城镇常住居民人均可支配收入37996元，参考此标准，本项目工资按6.00万元/人/年计算，福利费按工资的14%计提。另外考虑通货膨胀因素，每3年增长5%。

2.设备更新费用

本项目充电桩设备采购价格1,624.00万元，使用年限10年，自2037年对设备进行更新，两年内更新完成，年均设备更新费用为 812.00万元。

3.维修费用

维修费用主要包括更新、改造、维修设备产生的支出。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）

的一定百分数估算，通常按照0.1%~1.5%估算。考虑行业和本项目特点，本项目年维修费用按项目静态总投资的0.2%估算。

4.其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，结合本项目的实际情况，本项目的管理及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的2%进行测算。

5.固定资产折旧费用

本项目固定资产投资中新增固定资产原值按照不含税项目总投资计，即为12,810.00万元，采用年限平均法计算折旧，其中充电桩设备、更新的充电桩设备原值均为1,489.91万元，折旧年限10年，残值率5%；其他固定资产原值11,320.09万元，折旧年限20年，残值率5%。

6.税金及附加

主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

7.财务费用

主要指项目运营期内所需支付的专项债券发行利息。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税销项	56.11	94.69	105.21	121.52	132.57	132.57
增值税进项	1.49	2.24	2.24	2.24	2.24	2.24
建设期留抵进项税	1,012.03	919.58	816.61	697.33	567.00	436.67
增值税						
税金及附加						
城市维护建设税						
教育费附加（含地方教育附加）						

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
增值税销项	138.88	138.88	138.88	145.19	145.19	145.19	151.51
增值税进项	2.24	2.24	2.24	2.24	2.24	2.24	2.24
建设期留抵进项税	300.03	163.39	26.75				
增值税				**116.20**	**142.95**	**142.95**	**149.27**
税金及附加				**11.62**	**14.30**	**14.30**	**14.92**
城市维护建设税				5.81	7.15	7.15	7.46
教育费附加（含地方教育附加）				5.81	7.15	7.15	7.46

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
增值税销项	151.51	151.51	159.92	159.92	159.92	168.34	2,597.51
增值税进项	2.24	2.24	2.24	2.24	2.24	2.24	41.81
建设期留抵进项税							
增值税	**149.27**	**149.27**	**157.68**	**157.68**	**157.68**	**166.10**	**1,489.05**
税金及附加	**14.92**	**14.92**	**15.76**	**15.76**	**15.76**	**16.62**	**148.88**
城市维护建设税	7.46	7.46	7.88	7.88	7.88	8.31	74.44
教育费附加（含地方教育附加）	7.46	7.46	7.88	7.88	7.88	8.31	74.44

说明：

1.增值税

增值税销项税：根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定，充电桩收入销项税适用税率为13%；

增值税进项税：根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣，固定资产工程费用税率9%、其他费用税率6%。运营期维修费用进项税额按照9%测算、外购燃料和动力增值税进项税额按照13%测算。

2.增值税附加

城市维护建设税按已缴增值税的5%、教育费附加按3%、地方教育附加按2%计算。

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
不含税营业收入	431.65	728.40	809.33	934.78	1,019.76	1,019.76
减：不含税总成本费用	718.39	1,079.40	1,081.23	1,090.91	1,092.83	1,092.83
利润总额	-286.74	-351.00	-271.90	-156.13	-73.07	-73.07
所得税						
净利润	-286.74	-351.00	-271.90	-156.13	-73.07	-73.07

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
不含税营业收入	1,068.32	1,068.32	1,068.32	1,116.88	1,116.88	1,116.88	1,165.43
减：不含税总成本费用	1,101.10	1,101.10	1,101.10	1,121.36	1,819.48	1,750.10	1,067.08
利润总额	-32.78	-32.78	-32.78	-4.48	-702.60	-633.22	98.35
所得税							
净利润	-32.78	-32.78	-32.78	-4.48	-702.60	-633.22	98.35

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
不含税营业收入	1,165.43	1,165.43	1,230.19	1,230.19	1,230.19	1,294.93	19,981.07
减：不含税总成本费用	1,044.88	1,022.68	1,011.09	988.89	966.69	955.55	21,206.69
利润总额	120.55	142.75	219.10	241.30	263.50	339.38	-1,225.62
所得税				-	65.88	84.85	150.73
净利润	120.55	142.75	219.10	241.30	197.62	254.53	-1,376.35

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金						
1.经营活动现金流入	-	-	487.76	823.09	914.54	1,056.30
2.经营活动现金流出	-	-	119.05	180.40	182.23	191.91
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**368.71**	**642.69**	**732.31**	**864.39**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金	10,090.00	2,778.00	702.65			
投资活动现金净流量	**-10,090.00**	**-2,778.00**	**-702.65**			
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	10,100.00	3,000.00	776.65			
项目资本金	100.00	3,000.00	776.65			
专项债融资	10,000.00	-	-			
2.融资活动现金流出	10.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
支付利息	-	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续	10.00	-				
融资活动现金净流量	**10,090.00**	**2,778.00**	**554.65**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**220.71**	**420.69**	**510.31**	**642.39**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**220.71**	**641.40**	**1,151.71**	**1,794.10**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
1.经营活动现金流入	1,152.33	1,152.33	1,207.20	1,207.20	1,207.20	1,262.07
2.经营活动现金流出	193.83	193.83	202.10	202.10	202.10	338.56
经营活动现金净流量	**958.50**	**958.50**	**1,005.10**	**1,005.10**	**1,005.10**	**923.51**
二、投资活动产生的现金						

购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
项目资本金						
专项债融资						
2.融资活动现金流出	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	1,222.00
支付利息	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
偿还本金	-	-	-	-	-	1,000.00
债券发行手续						
融资活动现金净流量	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-1,222.00**
四、本年现金净流量	**736.50**	**736.50**	**783.10**	**783.10**	**783.10**	**-298.49**
五、累计现金净流量	**2,530.60**	**3,267.10**	**4,050.20**	**4,833.30**	**5,616.40**	**5,317.91**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	1,262.07	1,262.07	1,316.94	1,316.94	1,316.94
2.经营活动现金流出	1,179.99	1,179.99	383.95	383.95	383.95
经营活动现金净流量	**82.08**	**82.08**	**932.99**	**932.99**	**932.99**
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资活动现金流入					
项目资本金					
专项债融资					
2.融资活动现金流出	1,199.80	1,177.60	1,155.40	1,133.20	1,111.00
支付利息	199.80	177.60	155.40	133.20	111.00
偿还本金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
债券发行手续					

融资活动现金净流量	**-1,199.80**	**-1,177.60**	**-1,155.40**	**-1,133.20**	**-1,111.00**
四、本年现金净流量	**-1,117.72**	**-1,095.52**	**-222.41**	**-200.21**	**-178.01**
五、累计现金净流量	**4,200.19**	**3,104.67**	**2,882.26**	**2,682.05**	**2,504.04**
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	1,390.11	1,390.11	1,390.11	1,463.27	22,578.58
2.经营活动现金流出	402.97	402.97	468.85	507.30	7,300.03
经营活动现金净流量	**987.14**	**987.14**	**921.26**	**955.97**	**15,278.55**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金					13,570.65
投资活动现金净流量					**-13,570.65**
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入					13,876.65
项目资本金					3,876.65
专项债融资					10,000.00
2.融资活动现金流出	1,088.80	1,066.60	1,044.40	1,022.20	13,451.00
支付利息	88.80	66.60	44.40	22.20	3,441.00
偿还本金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	10,000.00
债券发行手续					10.00
融资活动现金净流量	**-1,088.80**	**-1,066.60**	**-1,044.40**	**-1,022.20**	**425.65**
四、本年现金净流量	**-101.66**	**-79.46**	**-123.14**	**-66.23**	**2,133.55**
五、累计现金净流量	**2,402.38**	**2,322.92**	**2,199.78**	**2,133.55**	
六、本息覆盖倍数					**1.14**

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区万松街道 CBD 楚世家崇章中心 11、12 栋 11 号楼 12 层 1201-6 号

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46 号

批准执业日期：2022 年 11 月 25 日

证书序号：5005045

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四 年 七 月 九 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区万松街道CBD楚世家崇章中心11、12栋11号楼12层1201-6号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2024 年 7 月 8 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

郧西县工业新区河夹产城融合示范区

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0091 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 1
（一）项目概况 6
（二）投资估算 6
（三）资金筹措 6
（四）债券应还本付息情况 7
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 9
三、风险分析 9
四、评价结论 10
附件一：项目收入明细表 12
附件二：成本费用明细表 18
附件三：税费估算表 19
附件四：利润估算表 22
附件五：债券存续期现金流估算表 25

郧西县工业新区河夹产城融合示范区
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0091 号

一、区域概况

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

（1）中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位,形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

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

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

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

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

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居

民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

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

（2）经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

1.十堰市

表 1-1 十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2,304.68	2,359.03	2,565.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,827.00	39,851.00	41,529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,190.00	15,354.00	16,294.00
4.地方财政总收入	222.44	253.19	253.56
4.1 地方公共预算收入	115.66	139.42	154.55
其中：税收收入	79.33	97.84	100.46
非税收入	36.33	41.59	54.09
4.2 政府性基金收入	106.78	113.76	99.01
其中：国有土地使用权出让收益	104.01	108.56	91.08
5.地方财政总支出	589.96	599.71	715.05
5.1 一般公共预算支出	408.13	458.61	519.11
5.2 政府性基金支出	181.83	141.10	198.94
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	95.83	-	-

2.郧西县

郧西县，隶属于湖北省十堰市，总面积3509平方千米，地处鄂西北边陲，北依秦岭，南临汉江，地势西北高、东南低，山地占97.3%，是秦楚文化交融之地，素有“秦之咽喉，楚之门户”之称。截至2023年8月，郧西县下辖9个镇、7个乡。县人民政府驻城关镇人民街1号。截至2023年末，郧西县户籍人口51.86万人（常住人口40.2万人）。

表1-2郧西县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	121.46	124.17	144.39
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,963.00	34,941.00	36,374.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,880.00	15,074.00	16,084.00
4.地方财政总收入	54.80	59.21	68.27
4.1地方公共预算收入	5.36	6.86	8.00
其中：税收收入	3.97	5.39	5.60
非税收入	1.39	1.47	2.40
4.2政府性基金收入	21.86	2.70	2.27
5.地方财政总支出	54.80	58.77	68.27
5.1一般公共预算支出	39.81	45.31	51.60
5.2政府性基金支出	15.90	13.46	25.49

（3）专项债务情况

截至2024年12月末,郧西县地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额、期限结构明细如下：

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
十堰市	544.271	523.4805
其中：郧西县	62.3443	60.6464

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	0
2 年期	0
3 年期	1.0801
5 年期	2.2278
7 年期	4.9525
10 年期	4.3564
15 年期	12.15
20 年期	11.09
30 年期	4.81

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于郧西县工业新区河夹产城融合示范区债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位郧西县河夹镇人民政府确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的郧西县工业新区河夹产城融合示范区的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.21，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

项目建设地点位于郧西县河夹镇。

项目建设内容及规模:新建郧西县工业新区产业园生活服务配套用房2栋，共计14400㎡，其中生活区食堂3600㎡，员工宿舍区3600㎡，生活配套服务区7200㎡；新建工业新区企业综合服务管理用房7200㎡；新建容纳500个停车位的停车场。

项目建设期6个月，计划2025年11月至2026年4月。

（二）投资估算

根据郧西县发展和改革局《关于郧西县工业新区河夹产城融合示范区初步设计的批复》（西发改审批〔2022〕37号），项目总投资6,800.00万元，经重新测算建设期利息及债券发行费用后项目总投资为6,842.00万元，其中工程费用6,058.00万元，占比88.54%；工程建设其他费用418.79万元，占比6.12%；预备费323.21万元，占比4.73%，静态总投资合计6,800.00万元；建设期利息37.00万元，占比0.54%；债券发行

费用5.00万元，占比0.07%。投资估算如下：

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**6,058.00**	**1,058.00**		**5,000.00**		
1	生活区食堂	1,152.00	201.00		951.00		
2	住宿	1,440.00	251.00		1,189.00		
3	生活配套服务区	1,800.00	314.00		1,486.00		
4	综合服务管理用房	1,606.00	280.00		1,326.00		
5	停车场	60.00	12.00		48.00		
二	**工程建设其他费用**	**418.79**	**418.79**		-		
1	建设单位管理费	121.16	121.16				
2	工程建设监理费	60.58	60.58				
3	工程勘察设计费	90.87	90.87				
4	工程量清单编制	18.17	18.17				
5	招标控制价编制	12.12	12.12				
6	施工阶段全过程造价控制费	21.20	21.20				
7	结算审核	30.29	30.29				
8	可行性研究报告编制	2.00	2.00				
9	施工图审查费用	18.17	18.17				
10	劳动安全卫生评审费	1.82	1.82				
11	场地准备及临时设施费	24.23	24.23				
12	保险费	18.18	18.18				
三	**预备费**	**323.21**	**323.21**		-		
四	**静态总投资**	**6,800.00**	**1,800.00**		**5,000.00**		
五	**建设期利息**	**37.00**	**37.00**				
六	**债券发行费用**	**5.00**	**5.00**				
七	**项目总投资**	**6,842.00**	**1,842.00**		**5,000.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资6,842.00万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,842.00万元，占比26.92%；发行专项债券融资5,000.00万元，占比73.08%。

（四）债券应还本付息情况

本项目2025年计划发行专项债券融资5,000.00万元，债券期限20年，假设按照2025年6月25日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券（三十一期）的1.1倍作本项目发行债券的测算利率，即本项目20年期专项债券测算利率为2.22%。每半年支付一次利息，分期还本，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	5,000.00		5,000.00	-	-
2026年	5,000.00			5,000.00	111.00	111.00
2027年	5,000.00			5,000.00	111.00	111.00
2028年	5,000.00			5,000.00	111.00	111.00
2029年	5,000.00			5,000.00	111.00	111.00
2030年	5,000.00			5,000.00	111.00	111.00
2031年	5,000.00			5,000.00	111.00	111.00
2032年	5,000.00			5,000.00	111.00	111.00
2033年	5,000.00			5,000.00	111.00	111.00
2034年	5,000.00			5,000.00	111.00	111.00
2035年	5,000.00			5,000.00	111.00	111.00
2036年	5,000.00		500.00	4,500.00	111.00	611.00
2037年	4,500.00		500.00	4,000.00	99.90	599.90
2038年	4,000.00		500.00	3,500.00	88.80	588.80
2039年	3,500.00		500.00	3,000.00	77.70	577.70
2040年	3,000.00		500.00	2,500.00	66.60	566.60
2041年	2,500.00		500.00	2,000.00	55.50	555.50
2042年	2,000.00		500.00	1,500.00	44.40	544.40
2043年	1,500.00		500.00	1,000.00	33.30	533.30
2044年	1,000.00		500.00	500.00	22.20	522.20
2045年	500.00		500.00	-	11.10	511.10
合计	——	5,000.00	5,000.00	——	1,720.50	6,720.50

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
郧西县工业新区河夹产城融合示范区	8,123.87	6,720.50	5,000.00	1.21

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.22	1.21	1.19	1.18

（七）项目资金稳定性

郧西县工业新区河夹产城融合示范区专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为8,123.87万元，且在2045年债券本金偿还后仍有1,440.37万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

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

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为产业园区基础设施公共服务领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为8,123.87万元，对债券的本息覆盖倍数为1.21，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有1,440.37万元的期末结余。综上,项目预期收益能够覆盖专项债券本息,实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.租赁收入	247.10	427.68	484.70	494.40	494.40
1.1 食堂、生活配套服务区租赁收入	168.48	291.60	330.48	337.09	337.09
可租赁面积（㎡）	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
租赁单价（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.60	30.60
出租比例（%）	65%	75%	85%	85%	85%
销项税额	13.91	24.08	27.29	27.83	27.83
1.2 员工宿舍区租赁收入	11.23	19.44	22.03	22.47	22.47
可租赁面积（㎡）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
租赁单价（元/㎡/月）	6.00	6.00	6.00	6.12	6.12
出租比例（%）	65%	75%	85%	85%	85%
销项税额	0.93	1.61	1.82	1.86	1.86
1.3 企业综合服务管理用房租赁收入	67.39	116.64	132.19	134.84	134.84
可租赁面积（㎡）	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
租赁单价（元/㎡/月）	18.00	18.00	18.00	18.36	18.36
出租比例（%）	65%	75%	85%	85%	85%
销项税额	5.56	9.63	10.91	11.13	11.13
2.停车位收入	41.85	69.35	75.92	75.92	75.92
固定停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准（元/年）	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
流动车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收费标准（元/年）	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
使用率（%）	40%	50%	60%	60%	60%
销项税额	3.46	5.73	6.27	6.27	6.27
不含税营业收入合计	**265.09**	**455.98**	**514.33**	**523.23**	**523.23**
销项税额合计	**23.86**	**41.05**	**46.29**	**47.09**	**47.09**
含税营业收入合计	**288.95**	**497.03**	**560.62**	**570.32**	**570.32**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.租赁收入	494.40	504.27	504.27	504.27	514.26
1.1 食堂、生活配套服务区租赁收入	337.09	343.81	343.81	343.81	350.64
可租赁面积（㎡）	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
租赁单价（元/㎡/月）	30.60	31.21	31.21	31.21	31.83

出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	27.83	28.39	28.39	28.39	28.95
1.2 员工宿舍区租赁收入	22.47	22.91	22.91	22.91	23.35
可租赁面积（㎡）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
租赁单价（元/㎡/月）	6.12	6.24	6.24	6.24	6.36
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	1.86	1.89	1.89	1.89	1.93
1.3 企业综合服务管理用房租赁收入	134.84	137.55	137.55	137.55	140.27
可租赁面积（㎡）	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
租赁单价（元/㎡/月）	18.36	18.73	18.73	18.73	19.10
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	11.13	11.36	11.36	11.36	11.58
2.停车位收入	75.92	75.92	75.92	75.92	75.92
固定停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准（元/年）	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
流动车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收费标准（元/年）	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
使用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%
销项税额	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27
不含税营业收入合计	**523.23**	**532.28**	**532.28**	**532.28**	**541.45**
销项税额合计	**47.09**	**47.91**	**47.91**	**47.91**	**48.73**
含税营业收入合计	**570.32**	**580.19**	**580.19**	**580.19**	**590.18**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.租赁收入	514.26	514.26	524.58	524.58	524.58
1.1 食堂、生活配套服务区租赁收入	350.64	350.64	357.69	357.69	357.69
可租赁面积（㎡）	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
租赁单价（元/㎡/月）	31.83	31.83	32.47	32.47	32.47
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	28.95	28.95	29.53	29.53	29.53
1.2 员工宿舍区租赁收入	23.35	23.35	23.83	23.83	23.83
可租赁面积（㎡）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
租赁单价（元/㎡/月）	6.36	6.36	6.49	6.49	6.49
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	1.93	1.93	1.97	1.97	1.97
1.3 企业综合服务管理用房租赁收入	140.27	140.27	143.06	143.06	143.06
可租赁面积（㎡）	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
租赁单价（元/㎡/月）	19.10	19.10	19.48	19.48	19.48

出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额	11.58	11.58	11.81	11.81	11.81
2.停车位收入	75.92	75.92	75.92	75.92	75.92
固定停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
收费标准（元/年）	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00
流动车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收费标准（元/年）	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00
使用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%
销项税额	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27
不含税营业收入合计	**541.45**	**541.45**	**550.92**	**550.92**	**550.92**
销项税额合计	**48.73**	**48.73**	**49.58**	**49.58**	**49.58**
含税营业收入合计	**590.18**	**590.18**	**600.50**	**600.50**	**600.50**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.租赁收入	535.09	535.09	535.09	545.77	545.77	9,968.82
1.1 食堂、生活配套服务区租赁收入	364.85	364.85	364.85	372.12	372.12	6,797.04
可租赁面积（㎡）	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	
租赁单价（元/㎡/月）	33.12	33.12	33.12	33.78	33.78	
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税额	30.13	30.13	30.13	30.73	30.73	561.23
1.2 员工宿舍区租赁收入	24.31	24.31	24.31	24.79	24.79	452.89
可租赁面积（㎡）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
租赁单价（元/㎡/月）	6.62	6.62	6.62	6.75	6.75	
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税额	2.01	2.01	2.01	2.05	2.05	37.44
1.3 企业综合服务管理用房租赁收入	145.93	145.93	145.93	148.86	148.86	2,718.89
可租赁面积（㎡）	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	
租赁单价（元/㎡/月）	19.87	19.87	19.87	20.27	20.27	
出租比例（%）	85%	85%	85%	85%	85%	
销项税额	12.05	12.05	12.05	12.29	12.29	224.47
2.停车位收入	75.92	75.92	75.92	75.92	75.92	1,477.76
固定停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
收费标准（元/年）	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	1,825.00	
流动车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
收费标准（元/年）	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	
使用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	

销项税额	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27	122.05
不含税营业收入合计	**560.55**	**560.55**	**560.55**	**570.35**	**570.35**	**10,501.39**
销项税额合计	**50.46**	**50.46**	**50.46**	**51.34**	**51.34**	**945.19**
含税营业收入合计	**611.01**	**611.01**	**611.01**	**621.69**	**621.69**	**11,446.58**

说明：

本项目收入主要来源于租赁收入、停车位收入，2026 年 5 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2045 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 5 月至 2045 年 12 月。

（1）租赁收入

可租赁面积：本项目可供出租的建筑物新建郧西县工业新区产业园生活服务配套用房 2 栋，共计 14400㎡，其中生活区食堂 3600㎡，员工宿舍区 3600㎡，生活配套服务区 7200㎡；新建工业新区企业综合服务管理用房 7200㎡。

出租率：出于谨慎性考虑，运营期首年出租率按 65%计算，后每年增长 10%，增至 85%后保持不变。

租赁价格：根据 58 同城调研情况，十堰市及项目周边现有商铺租赁价格在 30-40.9 元/㎡/月；现有小户型住宅租赁价格在 6.25-10.9 元/㎡/月；现有办公楼租赁价格在 26.7-39.9 元/㎡/月。考虑到本项目出租建筑物位于产业园区内，租赁价格将参照郧西县案例均价或十堰市最低价的基础上再适度下调，食堂、生活配套服务区租赁价格按 30 元/㎡/月进行计算，员工宿舍区按 6/㎡/月进行计算，企业综合服务管理用房按 18 元/㎡/月进行计算。

结合十堰市未来年份消费价格上升趋势（十堰市 2020 年至 2024 年，全年 CPI 同比涨幅分别为 2.3%、0.6%、1.8%、0%、-0.2%，则每 3 年滚动平均增长率为 2.9%），考虑到近几年消费价格涨幅的下降趋势，基于谨慎性原则，租赁价格增长率按每 3 年 2%计。

商铺租赁价格案例：



十堰本地自动售货微超 无需人员看管 有意向开店咨询

06-20

郧西-富康大道 | 湖北省十堰市郧西县光明街79号 | 空置中

社区底商 1层

免租2个月 社区底商 临街 可明火 上水 下水 外摆区

20 ㎡
建筑面积

600元/月
1元/㎡/天



地理位置优越，高端居民区，人口密集。

06-18

十堰-郧西 | 盛世佳苑 | 经营中

商业街店铺 1层

免租1个月 商业街店铺 临街 外摆区

110 ㎡
建筑面积

4500元/月
1.36元/㎡/天



商铺面积70平米，餐桌，餐具，厨具齐全。

06-17

十堰-郧西 | 西街 | 经营中

临街门面 1层

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V

70 ㎡
建筑面积

2200元/月
1.05元/㎡/天

住宅租赁价格案例：



整租 | X401(五龙河大道) 1室1厅1卫

3小时前

1室 55㎡

郧西 X401(五龙河大道)

来自个人房源

600元/月



整租 | 郧西县实验小学家属楼 3室2厅2卫

1天前

3室 80㎡

富康大道 郧西县实验小学家属楼

来自个人房源

500元/月



整租 | 郧西 1室1厅1卫

06-29

1室 50㎡

郧西 郧西

来自个人房源

500元/月

办公楼租赁价格案例：



（2）停车位收入

停车位数量：本项目将新建一个容纳 500 个停车位的停车场，结合产业园前期调研及招商引资情况，预计园区内工作生活人员固定车位占比 40%，剩余 60%作为流动车位对外出租。

流动车位运营期使用率：出于谨慎性考虑，流动停车位运营期初始使用率为 40%，运营第二年使用率提升至 50%，从第三年起使用率稳定在 60%保持不变。

收费标准：根据《关于郧西县政府定价管理的机动车停放服务收费标准的通知》（西发改文〔2025〕9 号）：“道路停车泊位以及地面停车场中小型车辆 1 小时内 2.7 元，超过 1 小时每小时加收 1 元，最高收费不超过 12 元；大型车辆 1 小时内 5 元，超过 1 小时每小时加收 1 元，最高收费不超过 15 元。”本项目流动车位统一按每个车位日收入约 6 元计（2190 元/位/年），固定车位统一按每个车位日收入约 5 元计（1825 元/位/年），运营期内暂不考虑价格增长。

1. 依法划定的城市道路停车泊位、政府财政性资金、城市建设投资公司全额投资建设的停车场机动车停放服务收费标准。道路停车泊位以及地面停车场中小型车辆 1 小时内 2.7 元，超过 1 小时每小时加收 1 元，最高收费不超过 12 元；大型车辆 1 小时内 5 元，超过 1 小时每小时加收 1 元，最高收费不超过 15 元。道路停车泊位收费时段为 8:00-20:00，其它时段免费。地下停车场中小型车辆 1 小时内 3 元，超过 1 小时每小时加收 1 元，最高收费不超过 15 元。停车 30 分钟以内免费。超过 24 小时，按上述规定再次计费，收费中不足 1 小时按 1 小时计费。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、含税运行成本	**50.84**	**78.02**	**79.77**	**80.81**	**80.81**
1.工资及福利费	25.53	38.30	38.30	39.07	39.07
2.外购燃料及动力费	8.29	12.44	12.44	12.44	12.44
3.维修费	9.07	13.60	13.60	13.60	13.60
4.管理费用及其他	7.95	13.68	15.43	15.70	15.70
二、折旧费	**188.51**	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**
总成本费用合计	**239.35**	**360.78**	**362.53**	**363.57**	**363.57**
付现成本（含税）	**53.11**	**81.52**	**83.38**	**84.43**	**84.43**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、含税运行成本	**80.81**	**81.86**	**81.86**	**81.86**	**82.93**
1.工资及福利费	39.07	39.85	39.85	39.85	40.65
2.外购燃料及动力费	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44
3.维修费	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60
4.管理费用及其他	15.70	15.97	15.97	15.97	16.24
二、折旧费	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**
总成本费用合计	**363.57**	**364.62**	**364.62**	**364.62**	**365.69**
付现成本（含税）	**84.43**	**85.50**	**85.50**	**85.50**	**86.58**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、含税运行成本	**82.93**	**82.93**	**84.03**	**84.03**	**84.03**
1.工资及福利费	40.65	40.65	41.46	41.46	41.46
2.外购燃料及动力费	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44
3.维修费	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60
4.管理费用及其他	16.24	16.24	16.53	16.53	16.53
二、折旧费	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**
总成本费用合计	**365.69**	**365.69**	**366.79**	**366.79**	**366.79**
付现成本（含税）	**86.58**	**86.58**	**87.70**	**87.70**	**87.70**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、含税运行成本	**85.15**	**85.15**	**85.15**	**86.29**	**86.29**	**1,625.55**

1.工资及福利费	42.29	42.29	42.29	43.14	43.14	798.37
2.外购燃料及动力费	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44	244.65
3.维修费	13.60	13.60	13.60	13.60	13.60	267.47
4.管理费用及其他	16.82	16.82	16.82	17.11	17.11	315.06
二、折旧费	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**282.76**	**5,560.95**
总成本费用合计	**367.91**	**367.91**	**367.91**	**369.05**	**369.05**	**7,186.50**
付现成本（含税）	**88.84**	**88.84**	**88.84**	**90.00**	**90.00**	**1,697.16**

说明：

本项目成本费用包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费、管理费用及其他、折旧费等。

1.工资及福利费

本项目需设置工作人员8名。根据《2024年十堰统计年鉴》数据（http://www.shiyan.gov.cn/xxgk/xxgk_fdgk/qtzdgknr/data/tjnj/202505/t20250512_4737884.shtml），2021至2023年十堰市租赁和商务服务业在岗职工平均工资分别为35,898元/年、38,952元/年、41,927元/年，故本项目工作人员平均工资按4.2万元/年计算。福利费按工资的14%计提。另外考虑通货膨胀因素，每3年增长2%。

4-4　分行业在岗职工平均工资

单位：元

行　　业	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
租赁和商务服务业	30012	31675	34538	32627	35898	38952	41927

2.外购燃料及动力费

项目为产业园基础设施建设，燃料和动力费主要考虑到公共区域和办公人员的用电和生活用水，出租部分由各租赁企业自行负责，本项目正常经营年电耗量为15.5万度，年水耗量为1.4万吨。

根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表(1~10千伏)两部制每度0.6117元，本项目电价参照标准0.6117元/度计取（不含税价0.5413元/度）。根据《关于调整十堰市区水价格的批复》（鄂价环资规〔2013〕130号）与《十堰市物价局关于调整十堰城区污水处理费标准的通知》（十堰环资规〔2016〕13号）文件规定，非居民生活用水综合水价为3.15元/吨，本

项目水价参照标准 3.15 元/吨计取（不含税价 2.89 元/吨）。

	单价	污水处理费	综合水价
居民生活用水	1.46	0.95	2.41
非居民生活用水	1.75	1.4	3.15
特种行业用水	5	1.4	6.4

备注：（水价计量单位为 元/吨）

1.水价政策为鄂价环资规[2013]130号《关于调整十堰市区水价格的批复》

2.污水处理费政策为十堰环资规[2016]13号《十堰市物价局关于调整十堰城区污水处理费标准的通知》

3.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维护修理费用按项目投资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态总投资额的 0.2%估算。

4.管理费用及其他

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

5.折旧费

项目新增固定资产原值为 5,952.88 万元（不含税工程费用+不含税工程建设其他费用），采用直线法进行折旧，残值率为 5%，折旧年限 20 年。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	建设期进项留抵	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
增值税销项税		23.86	41.05	46.29	47.09
运营期增值税进项税		2.27	3.50	3.61	3.62
建设期留抵进项税	542.20				
应缴纳的增值税					
城市维护建设税		-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-
房产税		27.20	47.08	53.36	54.43
税金及附加合计		**27.20**	**47.08**	**53.36**	**54.43**

（续）

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
增值税销项税	47.09	47.09	47.91	47.91	47.91
运营期增值税进项税	3.62	3.62	3.64	3.64	3.64
建设期留抵进项税					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
房产税	54.43	54.43	55.52	55.52	55.52
税金及附加合计	**54.43**	**54.43**	**55.52**	**55.52**	**55.52**

（续）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税	48.73	48.73	48.73	49.58	49.58	49.58
运营期增值税进项税	3.65	3.65	3.65	3.67	3.67	3.67
建设期留抵进项税						
应缴纳的增值税				**3.99**	**45.91**	**45.91**
城市维护建设税	-	-	-	0.20	2.30	2.30
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	0.20	2.30	2.30
房产税	56.62	56.62	56.62	57.75	57.75	57.75
税金及附加合计	**56.62**	**56.62**	**56.62**	**58.15**	**62.35**	**62.35**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
增值税销项税	50.46	50.46	50.46	51.34	51.34	945.19

运营期增值税进项税	3.69	3.69	3.69	3.71	3.71	71.61
建设期留抵进项税						542.20
应缴纳的增值税	**46.77**	**46.77**	**46.77**	**47.63**	**47.63**	**331.38**
城市维护建设税	2.34	2.34	2.34	2.38	2.38	16.58
教育费附加（含地方教育费附加）	2.34	2.34	2.34	2.38	2.38	16.58
房产税	58.91	58.91	58.91	60.08	60.08	1,097.49
税金及附加合计	**63.59**	**63.59**	**63.59**	**64.84**	**64.84**	**1,130.65**

说明：

1.增值税

增值税销项税：租赁收入增值税税率 9%，停车位收入增值税税率 9%；

运营期增值税进项税：外购燃料及动力费中电费增值税税率 13%；外购燃料及动力费中水费、维护及修理费增值税税率 9%；管理费用及其他增值税税率 6%；

建设期留抵进项税：工程费用税率 9%，工程建设其他费用税率 6%；预备费用税率 6%；

2.附加税

城市维护建设税按已缴增值税的 5%、教育费附加按 3%、地方教育附加按 2%计算。

3.房产税

按租金收入 12%缴纳房产税。

4.企业所得税

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

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
不含税营业收入	265.09	455.98	514.33	523.23	523.23
总成本费用（含增值税）	239.35	360.78	362.53	363.57	363.57
税金及附加	27.20	47.08	53.36	54.43	54.43
财务费用	74.00	111.00	111.00	111.00	111.00
利润总额	-75.46	-62.88	-12.56	-5.77	-5.77
所得税（25%）					
净利润	**-75.46**	**-62.88**	**-12.56**	**-5.77**	**-5.77**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
不含税营业收入	523.23	532.28	532.28	532.28	541.45
总成本费用（含增值税）	363.57	364.62	364.62	364.62	365.69
税金及附加	54.43	55.52	55.52	55.52	56.62
财务费用	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
利润总额	-5.77	1.14	1.14	1.14	8.14
所得税（25%）					
净利润	**-5.77**	**1.14**	**1.14**	**1.14**	**8.14**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
不含税营业收入	541.45	541.45	550.92	550.92	550.92
总成本费用（含增值税）	365.69	365.69	366.79	366.79	366.79
税金及附加	56.62	56.62	58.15	62.35	62.35
财务费用	111.00	99.90	88.80	77.70	66.60
利润总额	8.14	19.24	37.18	44.08	55.18
所得税（25%）	1.19	4.81	9.30	11.02	13.80
净利润	**6.95**	**14.43**	**27.88**	**33.06**	**41.38**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
不含税营业收入	560.55	560.55	560.55	570.35	570.35	10,501.39
总成本费用（含增值税）	367.91	367.91	367.91	369.05	369.05	7,186.50
税金及附加	63.59	63.59	63.59	64.84	64.84	1,130.65
财务费用	55.50	44.40	33.30	22.20	11.10	1,683.50
利润总额	73.55	84.65	95.75	114.26	125.36	500.74

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
所得税（25%）	18.39	21.16	23.94	28.57	31.34	163.52
净利润	**55.16**	**63.49**	**71.81**	**85.69**	**94.02**	**337.22**

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入		288.95	497.03	560.62	570.32
经营活动现金流出		53.11	81.52	83.38	84.43
经营活动支付税费		27.20	47.08	53.36	54.43
经营活动现金净流量		208.64	368.43	423.88	431.46
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产所支付的现金	6,045.00	755.00			
投资活动现金净流量	-6,045.00	-755.00			
三、融资活动产生的现金					
融资活动现金流入	6,050.00	792.00	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	1,050.00	792.00			
债券融资	5,000.00				
银行借款					
融资活动现金流出	5.00	111.00	111.00	111.00	111.00
支付利息	-	111.00	111.00	111.00	111.00
偿还本金	-	-	-	-	-
债券发行手续费	5.00				
融资活动现金净流量	6,045.00	681.00	-111.00	-111.00	-111.00
四、本年现金净流量	**-**	**134.64**	**257.43**	**312.88**	**320.46**
五、本年累计现金净流量	**-**	**134.64**	**392.07**	**704.95**	**1,025.41**

（续）

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	570.32	570.32	580.19	580.19	580.19
经营活动现金流出	84.43	84.43	85.50	85.50	85.50
经营活动支付税费	54.43	54.43	55.52	55.52	55.52
经营活动现金净流量	431.46	431.46	439.17	439.17	439.17
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					

三、融资活动产生的现金					
融资活动现金流入	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）					
债券融资					
银行借款					
融资活动现金流出	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
支付利息	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
偿还本金	-	-	-	-	-
债券发行手续费					
融资活动现金净流量	-111.00	-111.00	-111.00	-111.00	-111.00
四、本年现金净流量	**320.46**	**320.46**	**328.17**	**328.17**	**328.17**
五、本年累计现金净流量	**1,345.87**	**1,666.33**	**1,994.50**	**2,322.67**	**2,650.84**

（续）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	590.18	590.18	590.18	600.50	600.50	600.50
经营活动现金流出	86.58	86.58	86.58	87.70	87.70	87.70
经营活动支付税费	56.62	57.81	61.43	71.44	119.28	122.06
经营活动现金净流量	446.98	445.79	442.17	441.36	393.52	390.74
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	111.00	611.00	599.90	588.80	577.70	566.60
支付利息	111.00	111.00	99.90	88.80	77.70	66.60
偿还本金	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	-111.00	-611.00	-599.90	-588.80	-577.70	-566.60
四、本年现金净流量	**335.98**	**-165.21**	**-157.73**	**-147.44**	**-184.18**	**-175.86**
五、本年累计现金净流量	**2,986.82**	**2,821.61**	**2,663.88**	**2,516.44**	**2,332.26**	**2,156.40**

（续）

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计

项目/年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	611.01	611.01	611.01	621.69	621.69	11,446.58
经营活动现金流出	88.84	88.84	88.84	90.00	90.00	1,697.16
经营活动支付税费	128.75	131.52	134.30	141.04	143.81	1,625.55
经营活动现金净流量	393.42	390.65	387.87	390.65	387.88	8,123.87
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产所支付的现金						6,800.00
投资活动现金净流量						-6,800.00
三、融资活动产生的现金						-
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	6,842.00
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						1,842.00
债券融资						5,000.00
银行借款						-
融资活动现金流出	555.50	544.40	533.30	522.20	511.10	6,725.50
支付利息	55.50	44.40	33.30	22.20	11.10	1,720.50
偿还本金	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	5,000.00
债券发行手续费						5.00
融资活动现金净流量	-555.50	-544.40	-533.30	-522.20	-511.10	116.50
四、本年现金净流量	**-162.08**	**-153.75**	**-145.43**	**-131.55**	**-123.22**	**1,440.37**
五、本年累计现金净流量	**1,994.32**	**1,840.57**	**1,695.14**	**1,563.59**	**1,440.37**	
六、本息覆盖倍数						**1.21**

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区万松街道 CBD 楚世家崇章中心 11、12 栋 11 号楼 12 层 1201-6 号

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46 号

批准执业日期：2022 年 11 月 25 日

证书序号：5005045

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四 年 七 月 九 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区万松街道CBD楚世家崇章中心11、12栋11号楼12层1201-6号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2024 年 7 月 8 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

竹山县悬鼓洲片区老旧小区改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2025]第 014 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目 录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 2

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 20

（六） 压力测试 24

二 、评价结论 24

竹山县悬鼓洲片区老旧小区改造项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2025]第014号

我们接受委托，对竹山县悬鼓洲片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

竹山县悬鼓洲片区老旧小区改造项目（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为竹山县住房和城乡建设局，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资等方面的工作。项目建成后，由竹山县住房和城乡建设局将交由其二级单位竹山县房地产服务中心运营。

项目单位名称	竹山县住房和城乡建设局
法定代表人/负责人	余志峰
地址	竹山县城关镇北大街23号
统一社会信用代码	11420323011447203H

单位性质	机关单位
宗旨和业务范围	/
实施单位	竹山县住房和城乡建设局

（二）项目概况

1.项目建设地点

竹山县悬鼓洲片区。

2.项目建设规模及内容

本项目建设内容：对悬鼓洲片区老旧小区内的配套道路、绿化、照明、通信、供电、供气、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，小区外与城市主干网街接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础配套设施进行改造，因地制宜对小区居民楼进行电梯加装、更新。主要涉及小区15个，楼梯间、立面（含楼顶）改造87797平方米，广告牌2750平方米，改造道路11.8公里，供水管道10.2公里，污水管道12.5公里,雨水管网12.5公里，强弱电管线19公里，太阳能照明灯26盏，电梯2套，停车位425个配套充电桩64个等。

3.项目建设期

项目建设期12个月，2025年11月至2026年10月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据初设批复，本项目总投资20,818.02万元，据最新测算，调整建

设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资 21,013.02 万元，其中：工程费用 18,364.00 万元，占比 87.39%；工程建设其他费用 1,462.69 万元，占比 6.96%；基本预备费 991.33 万元，占比 4.72%；静态总投资 20,818.02 万元，建设期利息 185.00 万元，占比 0.88%；手续费 10.00 万元，占比 0.05%。

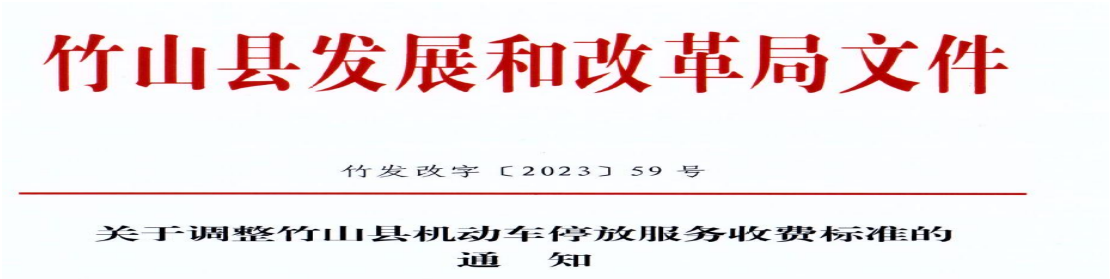
2.资金筹措

本项目总投资 21,013.02 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 11,013.02 万元、专项债券资金 10,000.00 万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于停车位收入、充电桩服务收入、广告牌租赁收入。拟于 2026 年 11 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2045 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 11 月至 2045 年 10 月。

（1）停车位收入



竹山县发展和改革局文件

竹发改字〔2023〕59 号

关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通　知

二、实行政府定价管理的机动车停放服务收费标准

（一）政府定价范围内的停车场机动车停放服务收费标准：中、小型和大型车辆1小时内（含1小时）免收停放服务费；停放1小时至2小时（含2小时），中、小型车辆收费2元，属中、小型新能源汽车收费1元，大型车辆收费5元，属新能源大型车辆收费2.5元；超过2小时，中、小型车辆每增加1小时加收1元，属中、小型新能源汽车每增加1小时加收0.5元，大型车辆每增加1小时加收1.5元，属新能源大型车辆每增加1小时加收0.75元，不足1小时按1小时计收，一次连续停车24小时，中、小型车辆最高不得超过10元，属中、小型新能源汽车最高不得超过8元，大型车辆最高不得超过15元，属新能源大型车辆最高不超过13元；一次停车超过24小时以上，另按以上规定标准计时收费。

根据《竹山县发展和改革局 关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通知》（竹发改字〔2023〕59号），“中、小型车辆最高不得超过10元”。本项目共设置停车场5个，共计425个停车位，其中，包月停车位设置85个，停车单价为235元/车·月；临时停车位设置340个，停车单价为8元/车/天。近六年，十堰市全年CPI同比涨幅分别为3.10%、2.30%、0.30%、1.20%、0.00%、-0.20%，则每三年CPI滚动增长率为5.70%、3.80%、1.50%、1.00%，平均滚动增长率为2.99%），单价每三年上涨2.99%。

本项目基于谨慎性原则，利用率第1年为40%，第2年为50%，第3年及以后年度为60%。

（2）充电桩服务收入

收费价格：目前充电桩收费包括两部分，即实际电费与充换电服务费，其中电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费则用于弥补充换电设施

运营成本，本项目仅考虑充电桩服务费收入。

经调查，十堰市周边充电桩服务费收费均价为 0.83 元/度，本项目设定充电桩服务费收费单价为 0.75 元/度，同时项目区周边充电桩收费情况如下：

序号	地理位置	充电桩数	平均单价(元/度)
1	十堰市六里坪盛唐工业园	8.00	0.80
2	襄阳市高新区汽车工业园东风汽车大道	10.00	0.90
3	襄阳市樊城区卧龙大道中国石化加气站旁	8.00	0.80
4	襄城区檀溪路公务员小区停车场	8.00	0.80
	平均值		0.83



本项目建设 64 个 60kw 的直流充电桩，全年按 365 天计算，每天充电预计 8 小时，年充电量为 1,121.28 万度，充电桩服务费单价按照 0.75 元/度进行计算，单价不上涨。综合使用率第 1 年 40%，以后每年上涨 10%直到 60%不再增长。

（3）广告牌租赁收入

根据本项目初步设计，在社区综合服务中心、停车场等公共区域设置

的广告牌 2750 平方米。宣传栏广告牌设置 266.83 平方米，停车场、非机动车棚广告牌设置 2,483.17 平方米。

工程名称：停车场改造　　标段：竹山县悬鼓洲片区老旧小区改造项目概算表　　第 3 页　共 3 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
28	040205019001	减速垄	放线、钻孔、安装、清扫	m	10000	62.21	622100.00	
29	040204004001	安砌侧(平、缘）石	1、拆除损坏的路缘石； 2、安砌路缘石。	m	11300	114.66	1295658.00	
30	010901003001	阳光板屋面	阳光板屋面	m2	13472.13	657.37	8856174.10	
31	010901005001	停车场广告牌	1、灯箱广告牌； 2、停车场出入闸广告牌。	m2	2433.172	600	308100.00	
		分部小计					34476686.71	

工程名称：非机动车停车棚　　标段：竹山县悬鼓洲片区老旧小区改造项目概算表　　第 1 页　共 1 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
		整个项目						
1	010101003001	挖沟槽土方	1.反铲挖沟槽土方(坑深) 三类土 ≤2m	m3	631.65	7.77	4907.92	
2	170901001001	砖基础	砖基础，满足设计图纸要求	m3	25	567.05	14176.25	
3	040406001001	混凝土地梁	1. 混凝土地梁 2. 混凝土强度等级:C25	m3	25	926.38	23159.50	
4	010515001001	现浇构件钢筋	1. 钢筋种类、规格:现浇构件带肋钢筋 HRB300以内 直径Φ12	t	9	5338.60	48047.40	
5	010515001002	现浇构件钢筋	1. 钢筋种类、规格:现浇构件带肋钢筋 HRB300以内 直径Φ8	t	2.5	4427.57	11068.93	
6	010101004001	挖基坑土方	1.反铲挖基坑土方(坑深) 三类土 ≤2m	m3	50	7.77	388.50	
7	040303002001	混凝土基础	1. 混凝土种类:商品混凝土 2. 混凝土强度等级:C30	m3	1.6	465.37	744.59	
8	010606013001	钢柱	钢柱200*200*6镀锌方管	t	25	7660.14	191503.50	
9	010606013002	工字梁	200*100*9工字梁	t	0.48	6035.60	2897.09	
10	011102003001	楼地面	1、防滑地砖铺平排实，缝宽10,1：2水泥砂浆勾缝 2、25厚1:3干硬水泥砂浆 3、SBS改性沥青卷材满沾 4、20厚1:2.5水泥砂浆找平层	m2	500	211.04	105520.00	
11	010901003001	阳光板屋面	阳光板屋面	m2	504.99	657.37	331965.28	
12	010901003001	非机动车棚广告牌	1、灯箱广告牌； 2、停车场出入闸广告牌	m2	50.00	600.00	30000.00	

工程名称：建设文化、体育等便民公共服务设施　　标段：竹山县悬鼓洲片区老旧小区改造项目概算表　　第 1 页　共 1 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
		整个项目						
1	050201001001	健身步道	健身步道	m2	1468.28	77.63	100810.58	
2	011103004001	塑料卷材楼地面	1、表面上保护蜡 2、5厚PVC(聚氯乙烯)块材面层，月专用胶剂粘铺，用滚筒碾压2遍 3、3厚水泥基自流平砂浆基层 4、20厚1:2.5水泥砂浆找平层 5、界面剂1道 6、80厚C20混凝土垫层 7、压实填土，压实系数不小于90%	m2	1200	110.78	132938.00	
3	01B001	乒乓球台	1.成套乒乓球台	套	6	3560.26	21361.56	
4	01B002	健身器材	成品健身器材	套	3	130800.00	392400.00	
5	01B003	文化娱乐设施	文化娱乐设施	套	3	107561.20	322683.60	
6	011103005001	宣传栏广告牌	宣传栏广告牌	m2	266.83	600.00	160100.00	
		分部小计					1189303.74	

根据十堰市案例，小区公共区域宣传栏广告牌约 1000-3000 元/㎡/年，停车场广告位约 2800-5000 元/㎡/年。本项目文化便民区域广告牌按照 435 元/平方米/年测算；停车场、非机动车棚广告牌按照 1380 元/平方米/年测算。近六年，十堰市全年 CPI 同比涨幅分别为 3.10%、2.30%、0.30%、1.20%、0.00%、-0.20%，则每三年 CPI 滚动增长率为 5.70%、3.80%、1.50%、1.00%，平均滚动增长率为 2.99%），单价每三年上涨 2.99%。本项目基于谨慎性原则，利用率第 1 年为 70%，第 2 年为 80%，第 3 年及以后年度保持 88%不再增长。

停车场广告牌案例：

十堰地区地下停车场广告位详细参考价格表

广告牌类型	具体位置描述	尺寸参考 (平方米)	计价方式
超薄灯箱	**核心商圈（五堰、六堰）商场停车场** - 出入口通道 - 电梯厅等候区 - 缴费机上方	1.2m x 1.8m ≈ 2.16㎡ 1.5m x 2.0m ≈ 3.0㎡	**按块/年**
超薄灯箱	**区域商圈/高端小区停车场** - 主车道沿线立柱 - 单元楼电梯口	1.2m x 1.8m ≈ 2.16㎡	**按块/年**

十堰地区地下停车场广告位详细参考价格表

参考价格范围 (元/年/块)	折算单价 (元/平方米/年)	核心特点及说明
6,000 - 15,000	≈ 2,800 - 5,000	**价格最高位。** 光线好，视觉冲击力强，人车流必经之
3,000 - 8,000	≈ 1,400 - 3,700	**价格中位数。** 针对特定社区或办公人群，消费层次与

湖北十堰全市160处中高端小区车辆道闸媒体灯箱











145人浏览 收藏 分享 ···

¥66元/天 30天起投

资源地区	湖北十堰
具体位置	十堰市人民政府
资源形式	灯箱
场景分类	家庭社区媒体 - 车辆道闸媒体
适用行业	不限行业
日均人流量	1500人次

参数信息 详细描述 合作评价(0) 留言(0)

参数信息

媒体尺寸	3.5m（宽）×2.5m（高）	媒体面积	8.75m²
媒体数量	180	广告形式	图片
播放/完化时间	19:30 ~ 22:30		

供应商信息 全国独家产权方

何迪 · 副总经理

十堰天海智业文化传媒有限公司

135****4488

十关注 查看联系方式

登录后可查看联系方式。登录

公司信息

天海智业 十堰天海智业文化传媒有限公司

https://www.zhaoguang.com/spot/detail/46350

小区宣传栏广告案例：

小区类型 / 名称示例	广告位具体形式与位置	预估年租金（元）	面积（㎡）	**折算单价（元/㎡/年）**
高端改善盘 (如：大洋五洲、招商兰溪谷)	主入口落地式豪华灯箱	6000 - 8000	4 - 5	1200 - 1600
大型刚需社区 (如：金色礼赞、华西城)	小区主出入口单面灯箱	3000 - 4500	3	**1000 - 1500**
核心商圈老旧社区 (如：五堰、六堰周边小区)	临街墙面大型宣传栏	5000 - 7000+	5 - 6	1000 - 1200

小区名称	位置	尺寸	材质	价格
博学仕府	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年
哈佛公馆	小区电梯	0.6 米 X0.8 米	滚动灯箱	4500 元/块
一高家属院	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年
二稿家属院	小区电梯	0.6 米 X0.8 米	滚动灯箱	4500 元/年
光明苑	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年

结合十堰小区普遍情况（2024 年市场行情），按“小区类型 + 广告形式”分类，给出具体区间（均为单块广告位价格，多块投放可享折扣）：

广告形式	位置	月收费（合理区间）	年收费（合理区间）	备注
静态喷绘（1.5m×3m）	主入口	800-1200 元	8000-13000 元	材质为户外防水车贴，半年更换 1 次
静态海报框（0.8m×1.2m）	单元楼大堂门口	300-500 元	3000-5500 元	适合本地便利店、药店广告
滚动灯箱（3m×1.5m）	主入口	1800-2500 元	18000-26000 元	含电费（每月约 150-200 元）、季度维
静态喷绘（1.5m×3m）	主入口	1200-1800 元	12000-19000 元	可搭配“小区活动联名”（如广告主赞助
LED 屏（1m×2m）	中心广场	2500-3500 元	25000-36000 元	支持分时段播放（如早 8 - 晚 10），可
静态喷绘（1.2m×2m）	次入口	500-800 元	5000-8500 元	年付建议享 7.5-8 折，吸引长期投放

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目含税总收入为 16,911.53 万元，其中：停车位收入 1,532.01 万元、充电桩服务收入 9,474.88 万元、广告牌租赁收入 5,904.64 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年 11-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.停车位收入	**8.13**	**61.63**	**76.17**	**76.17**	**76.17**	**78.48**	**78.48**
1.1 包月停车位收入	**1.60**	**11.99**	**14.81**	**14.81**	**14.81**	**15.26**	**15.26**
车位数量	85	85	85	85	85	85	85
利用率（%）	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
停车时长	2	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	235.00	235.00	242.03	242.03	242.03	249.27	249.27
销项税额	0.13	0.99	1.22	1.22	1.22	1.26	1.26
1.2 临时停车位收入	**6.53**	**49.64**	**61.36**	**61.36**	**61.36**	**63.22**	**63.22**
车位数量	340	340	340	340	340	340	340

项目 年份	2026 年 11-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
利用率（%）	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车时长（天）	60	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	8.00	8.00	8.24	8.24	8.24	8.49	8.49
销项税额	0.54	4.10	5.07	5.07	5.07	5.22	5.22
2.充电桩服务费收入	**56.06**	**420.48**	**504.58**	**504.58**	**504.58**	**504.58**	**504.58**
年充电量（万度）	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28
利用率（%）	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格(元/度)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
销项税额	6.45	48.37	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05
3.广告牌租赁收入	**41.33**	**283.43**	**312.08**	**312.08**	**312.08**	**312.39**	**312.39**
3.1 宣传栏广告牌	**1.35**	**9.29**	**10.52**	**10.52**	**10.52**	**10.83**	**10.83**
广告牌面积（㎡）	266.83	266.83	266.83	266.83	266.83	266.83	266.83
出租率	70%	80%	88%	88%	88%	88%	88%
单价（元/㎡/年）	435.00	435.00	448.01	448.01	448.01	461.41	461.41
销项税额	0.11	0.77	0.87	0.87	0.87	0.89	0.89
3.2 停车场、非机动车棚广告牌	**39.98**	**274.14**	**301.56**	**301.56**	**301.56**	**301.56**	**301.56**
广告牌面积（㎡）	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17
出租率	70%	80%	88%	88%	88%	88%	88%
单价（元/㎡/年）	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00
销项税额	3.30	22.64	24.90	24.90	24.90	24.90	24.90
含税营业收入合计	**105.52**	**765.54**	**892.83**	**892.83**	**892.83**	**895.45**	**895.45**
销项税额合计	**10.53**	**76.87**	**90.11**	**90.11**	**90.11**	**90.32**	**90.32**
不含税营业收入合计	**94.99**	**688.67**	**802.72**	**802.72**	**802.72**	**805.13**	**805.13**

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1.停车位收入	**78.48**	**80.79**	**80.79**	**80.79**	**83.19**	**83.19**	**83.19**
1.1 包月停车位收入	**15.26**	**15.71**	**15.71**	**15.71**	**16.18**	**16.18**	**16.18**
车位数量	85	85	85	85	85	85	85
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
停车时长	12	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	249.27	256.72	256.72	256.72	264.40	264.40	264.40
销项税额	1.26	1.30	1.30	1.30	1.34	1.34	1.34
1.2 临时停车位收入	**63.22**	**65.08**	**65.08**	**65.08**	**67.01**	**67.01**	**67.01**
车位数量	340	340	340	340	340	340	340
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车时长（天）	365	365	365	365	365	365	365

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
收费价格(元/车·天)	8.49	8.74	8.74	8.74	9.00	9.00	9.00
销项税额	5.22	5.37	5.37	5.37	5.53	5.53	5.53
2.充电桩服务费收入	**504.58**	**504.58**	**504.58**	**504.58**	**504.58**	**504.58**	**504.58**
年充电量（万度）	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格(元/度)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
销项税额	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05
3.广告牌租赁收入	**312.39**	**312.72**	**312.72**	**312.72**	**313.05**	**313.05**	**313.05**
3.1 宣传栏广告牌	**10.83**	**11.16**	**11.16**	**11.16**	**11.49**	**11.49**	**11.49**
广告牌面积（㎡）	266.83	266.83	266.83	266.83	266.83	266.83	266.83
出租率	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
单价（元/㎡/年）	461.41	475.21	475.21	475.21	489.42	489.42	489.42
销项税额	0.89	0.92	0.92	0.92	0.95	0.95	0.95
3.2 停车场、非机动车棚广告牌	**301.56**	**301.56**	**301.56**	**301.56**	**301.56**	**301.56**	**301.56**
广告牌面积（㎡）	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17
出租率	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
单价（元/㎡/年）	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00
销项税额	24.90	24.90	24.90	24.90	24.90	24.90	24.90
含税营业收入合计	**895.45**	**898.09**	**898.09**	**898.09**	**900.82**	**900.82**	**900.82**
销项税额合计	**90.32**	**90.54**	**90.54**	**90.54**	**90.77**	**90.77**	**90.77**
不含税营业收入合计	**805.13**	**807.55**	**807.55**	**807.55**	**810.05**	**810.05**	**810.05**

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月	合计
1.停车位收入	**85.69**	**85.69**	**85.69**	**88.27**	**88.27**	**72.75**	**1,532.01**
1.1 包月停车位收入	**16.67**	**16.67**	**16.67**	**17.16**	**17.16**	**14.30**	**298.10**
车位数量	85	85	85	85	85	85	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
停车时长	12	12	12	12	12	10	
收费价格(元/车·月)	272.31	272.31	272.31	280.45	280.45	280.45	
销项税额	1.38	1.38	1.38	1.42	1.42	1.18	24.64
1.2 临时停车位收入	**69.02**	**69.02**	**69.02**	**71.11**	**71.11**	**58.45**	**1,233.91**
车位数量	340	340	340	340	340	340	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
停车时长（天）	365	365	365	365	365	300	
收费价格(元/车·天)	9.27	9.27	9.27	9.55	9.55	9.55	
销项税额	5.70	5.70	5.70	5.87	5.87	4.83	101.88
2.充电桩服务费收入	**504.58**	**504.58**	**504.58**	**504.58**	**504.58**	**420.48**	**9,474.88**

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月	合计
年充电量（万度）	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28	1,121.28	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
收费价格(元/度)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	
销项税额	58.05	58.05	58.05	58.05	58.05	48.37	1,090.04
3.广告牌租赁收入	**313.40**	**313.40**	**313.40**	**313.75**	**313.75**	**261.46**	**5,904.64**
3.1 宣传栏广告牌	**11.84**	**11.84**	**11.84**	**12.19**	**12.19**	**10.16**	
广告牌面积（㎡）	266.83	266.83	266.83	266.83	266.83	266.83	
出租率	88%	88%	88%	88%	88%	88%	
单价（元/㎡/年）	504.05	504.05	504.05	519.12	519.12	519.12	
销项税额	0.98	0.98	0.98	1.01	1.01	0.84	17.57
3.2 停车场、非机动车棚广告牌	**301.56**	**301.56**	**301.56**	**301.56**	**301.56**	**251.30**	
广告牌面积（㎡）	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17	2,483.17	
出租率	88%	88%	88%	88%	88%	88%	
单价（元/㎡/年）	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	
销项税额	24.90	24.90	24.90	24.90	24.90	20.75	469.99
含税营业收入合计	**903.67**	**903.67**	**903.67**	**906.60**	**906.60**	**754.69**	**16,911.53**
销项税额合计	**91.01**	**91.01**	**91.01**	**91.25**	**91.25**	**75.97**	**1,704.12**
不含税营业收入合计	**812.66**	**812.66**	**812.66**	**815.35**	**815.35**	**678.72**	**15,207.41**

2.税费及附加估算

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目经营产生的停车场运营收入、广告牌收入销项税按照 9%的税率计算,充电桩服务收入销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算。计算运营期内外购燃料及动力费和修理费按照 13%的税率计算。

附加税：主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。

所得税按25%计提。

债券存续期内税费合计0万元，其中增值税0 万元，税金及附加合计 0万元，所得税费0万元。具体测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026年11-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
增值税销项税额	10.53	76.87	90.11	90.11	90.11	90.32	90.32
增值税进项税额	0.46	2.82	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
固定资产进项税	1,686.00						
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目 \ 年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
增值税销项税额	90.32	90.54	90.54	90.54	90.77	90.77	90.77
增值税进项税额	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90
固定资产进项税				17.95			
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目 \ 年份	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年1-10月	合计
增值税销项税额	91.01	91.01	91.01	91.25	91.25	75.97	1,704.12

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月	合计
增值税进项税额	2.90	2.90	2.90	2.90	2.90	2.42	55.00
固定资产进项税							1,703.95
应缴纳的增值税							
城市维护建设税							
教育费附加（含地方教育附加）							
房产税							
税金及附加合计							

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、折旧摊销费。项目总成本参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）工资及福利费

根据竹山县统计局发布数据，竹山县 2022-2024 年城镇居民人均可支配收入 34,661.67 元。为确保项目正常运营，考虑在原本人员基础上新增人员 5 人，工资按 4.50 万元/人/年计算，并提取 14%的职工福利费。

竹山县财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,519,051.30	1,523,749.00	1,695,000.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	33,052.00	34,771.00	36,162.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,041.00	15,220.00	16,133.00

（2）外购燃料及动力费



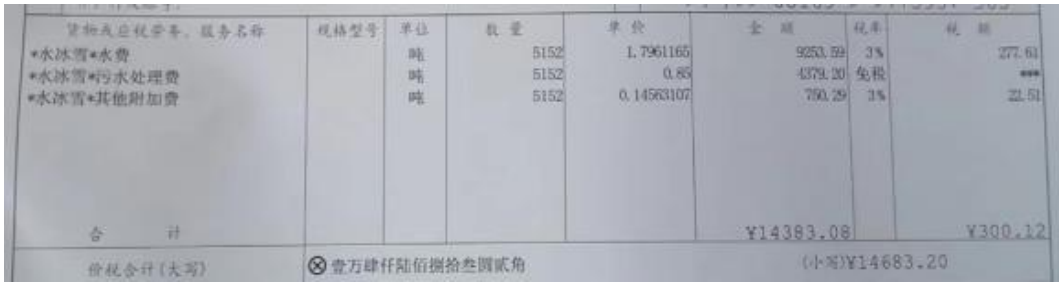
本项目工作人员 5 人，按人均年用电量 6539 度，另外根据可研报告考虑公共用电区域如路灯照明用电 16,900.00 度，总用电 49,595.00 度，人均综合用水为 421 吨，年总用水量 2105 吨，电价及水价：根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表单一制每度 0.6707 元，本项目电价参照标准 0.6707 元/度计取；竹山县经营用水到户水价 3.00 元/m^3（含污水处理费），本项目用水价格按 3.00 元/m^3 估算。

湖北省电网销售电价表（2019 年 7 月 1 日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满 1 千伏	1-10 千伏	20-35 千伏以下	35-110 千伏以下	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量 元/千瓦/月	变压器容量 元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电 2160 千瓦时以内	0.5580							
		年用电 2161 至 4800 千瓦时	0.6080							
		年用电 4800 千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费 1.88 分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金 2 分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金 0.62 分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电 0.1 分钱，其他类别用电 1.9 分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低 2 分钱执行。



货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*水冰雪*水费		吨	5152	1.7961165	9253.59	3%	277.61
*水冰雪*污水处理费		吨	5152	0.85	4379.20	免税	***
*水冰雪*其他附加费		吨	5152	0.14563107	750.29	3%	22.51
合　　计					¥14383.08		¥300.12
价税合计(大写)	⊗壹万肆仟陆佰捌拾叁圆贰角					(小写)¥14683.20	

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按固定资产原值 0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目静态总投资的 0.1%估算。

（4）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，本项目的运营维护费及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪

酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的1%进行测算。

（5）设备更新费用

2036年设备更新支出合计156.00万元（含税）。

充电桩	30.00
太阳能照明灯	26.00
电梯	100.00
合计	**156.00**

（6）折旧摊销费

固定资产折旧费按直线法计提，建成后将新增建筑物原值19,188.97万元，折旧年限20年，残值率5%。新增设备138.05万元，折旧年限10年，残值率5%。

更新设备138.05万元（不含税），折旧年限10年，残值率5%。

根据上述各项运营成本费用的预测假设,项目债券存续期内含税运营成本合计18,844.59万元，其中工资及福利费537.35万元、外购燃料及动力费75.24万元、修理费319.97万元、其他费用169.14万元、设备更新费用156.00万元、折旧摊销费17,586.89万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026年11-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、含税付现运行成本	**8.81**	**54.11**	**56.15**	**56.15**	**56.15**	**56.96**	**56.96**
1.工资及福利费	4.28	25.65	26.42	26.42	26.42	27.21	27.21
2.外购燃料及动力	0.66	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96
3.修理费	2.81	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84

项目 年份	2026 年 11-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
4.其他费用	1.06	7.66	8.93	8.93	8.93	8.95	8.95
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	-
二、固定资产折旧费	**154.10**	**924.59**	**924.59**	**924.59**	**924.59**	**924.59**	**924.59**
含税运营成本费用合计	**162.91**	**978.70**	**980.74**	**980.74**	**980.74**	**981.55**	**981.55**
其中付现运营成本	**8.81**	**54.11**	**56.15**	**56.15**	**56.15**	**56.96**	**56.96**
不含税运营成本费用合计	**162.45**	**975.88**	**977.84**	**977.84**	**977.84**	**978.65**	**978.65**

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、含税付现运行成本	**56.96**	**57.80**	**57.80**	**213.80**	**58.67**	**58.67**	**58.67**
1.工资及福利费	27.21	28.02	28.02	28.02	28.86	28.86	28.86
2.外购燃料及动力	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96
3.修理费	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84
4.其他费用	8.95	8.98	8.98	8.98	9.01	9.01	9.01
5.设备更新费用	-	-	-	156.00	-	-	-
二、固定资产折旧费	**924.59**	**924.59**	**924.59**	**924.60**	**924.59**	**924.59**	**924.59**
含税运营成本费用合计	**981.55**	**982.39**	**982.39**	**1,138.40**	**983.26**	**983.26**	**983.26**
其中付现运营成本	**56.96**	**57.80**	**57.80**	**213.80**	**58.67**	**58.67**	**58.67**
不含税运营成本费用合计	**978.65**	**979.49**	**979.49**	**1,135.50**	**980.36**	**980.36**	**980.36**

（续）

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、含税付现运行成本	**59.56**	**59.56**	**59.56**	**60.48**	**60.48**	**50.40**	**1,257.70**
1.工资及福利费	29.72	29.72	29.72	30.61	30.61	25.51	537.35
2.外购燃料及动力	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.30	75.24
3.修理费	16.84	16.84	16.84	16.84	16.84	14.04	319.97
4.其他费用	9.04	9.04	9.04	9.07	9.07	7.55	169.14
5.设备更新费用	-	-	-	-	-	-	156.00
二、固定资产折旧费	**924.59**	**924.59**	**924.59**	**924.59**	**924.59**	**770.49**	**17,586.89**
含税运营成本费用合计	**984.15**	**984.15**	**984.15**	**985.07**	**985.07**	**820.89**	**18,844.59**
其中付现运营成本	**59.56**	**59.56**	**59.56**	**60.48**	**60.48**	**50.40**	**1,257.70**
不含税运营成本费用合计	**981.25**	**981.25**	**981.25**	**982.17**	**982.17**	**818.47**	**18,789.59**

4.债券应付本息情况

本项目计划2025年发行专项债券10,000.00万元，期限20年，假设按照2025年6月25日中国债券信息网公布的2025年湖北省政府专项债券（三十一期）相同期限票面利率的1.1倍，即测算利率为2.22%计算，

每半年支付一次利息，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。本项目债券还本付息表如下。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2036 年	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	222.00	1,222.00
2037 年	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	199.80	1,199.80
2038 年	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	177.60	1,177.60
2039 年	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	155.40	1,155.40
2040 年	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	133.20	1,133.20
2041 年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	111.00	1,111.00
2042 年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	88.80	1,088.80
2043 年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	66.60	1,066.60
2044 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	44.40	1,044.40
2045 年	1,000.00	-	1,000.00	-	22.20	1,022.20
合计		**10,000.00**	**10,000.00**		**3,441.00**	**13,441.00**

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计15,207.41万元，预测总成本费用合计18,789.59万元，税金及附加0万元，财务费用3,256.00万元、利润总额合计-6,838.18万元，所得税费用合计0万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2026年11-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
不含税营业收入	94.99	688.67	802.72	802.72	802.72	805.13	805.13
减：不含税运营成本费用	162.45	975.88	977.84	977.84	977.84	978.65	978.65
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	37.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
利润总额	-104.46	-509.21	-397.12	-397.12	-397.12	-395.52	-395.52
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-104.46	-509.21	-397.12	-397.12	-397.12	-395.52	-395.52

（续）

项目 / 年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
不含税营业收入	805.13	807.55	807.55	807.55	810.05	810.05	810.05
减：不含税运营成本费用	978.65	979.49	979.49	1,135.50	980.36	980.36	980.36
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	222.00	222.00	222.00	222.00	199.80	177.60	155.40
利润总额	-395.52	-393.94	-393.94	-549.95	-370.11	-347.91	-325.71
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-395.52	-393.94	-393.94	-549.95	-370.11	-347.91	-325.71

（续）

项目 / 年份	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
不含税营业收入	812.66	812.66	812.66	815.35	815.35	678.72	15,207.41
减：不含税运营成本费用	981.25	981.25	981.25	982.17	982.17	818.47	18,789.59

减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	133.20	111.00	88.80	66.60	44.40	22.20	3,256.00
利润总额	-301.79	-279.59	-257.39	-233.42	-211.22	-161.95	-6,838.18
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-301.79	-279.59	-257.39	-233.42	-211.22	-161.95	-6,838.18

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目　　年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	-	105.52	765.54	892.83	892.83	892.83
运营成本费用支付的现金	-	8.81	54.11	56.15	56.15	56.15
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**-**	**96.71**	**711.43**	**836.68**	**836.68**	**836.68**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	10,490.00	10,328.02	-			
投资活动现金净流量	**-10,490.00**	**-10,328.02**	**-**			
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**10,500.00**	**10,513.02**	**-**			
项目资本金	500.00	10,513.02	-	-	-	-
发行债券收到的现金	10,000.00	-	-	-	-	-
2.融资活动现金流出	**10.00**	**222.00**	**222.00**	**222.00**	**222.00**	**222.00**
债券发行费用	10.00	-				
偿还债券利息支付的现金	-	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**10,490.00**	**10,291.02**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**
四、本年现金净流量	**-**	**59.71**	**489.43**	**614.68**	**614.68**	**614.68**
五、本年累计现金净流量	**-**	**59.71**	**549.14**	**1,163.82**	**1,778.50**	**2,393.18**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	895.45	895.45	895.45	898.09	898.09	898.09
运营成本费用支付的现金	56.96	56.96	56.96	57.80	57.80	213.80
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**838.49**	**838.49**	**838.49**	**840.29**	**840.29**	**684.29**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						
项目资本金						
发行债券收到的现金						
2.融资活动现金流出	**222.00**	**222.00**	**222.00**	**222.00**	**222.00**	**1,222.00**
债券发行费用						
偿还债券利息支付的现金	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	1,000.00
筹资活动现金净流量	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-1,222.00**
四、本年现金净流量	**616.49**	**616.49**	**616.49**	**618.29**	**618.29**	**-537.71**
五、本年累计现金净流量	**3,009.67**	**3,626.16**	**4,242.65**	**4,860.94**	**5,479.23**	**4,941.52**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	900.82	900.82	900.82	903.67	903.67
运营成本费用支付的现金	58.67	58.67	58.67	59.56	59.56
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**842.15**	**842.15**	**842.15**	**844.11**	**844.11**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					
项目资本金					
发行债券收到的现金					
2.融资活动现金流出	**1,199.80**	**1,177.60**	**1,155.40**	**1,133.20**	**1,111.00**

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
债券发行费用					
偿还债券利息支付的现金	199.80	177.60	155.40	133.20	111.00
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
筹资活动现金净流量	**-1,199.80**	**-1,177.60**	**-1,155.40**	**-1,133.20**	**-1,111.00**
四、本年现金净流量	**-357.65**	**-335.45**	**-313.25**	**-289.09**	**-266.89**
五、本年累计现金净流量	**4,583.87**	**4,248.42**	**3,935.17**	**3,646.08**	**3,379.19**
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	903.67	906.60	906.60	754.69	16,911.53
运营成本费用支付的现金	59.56	60.48	60.48	50.40	1,257.70
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**844.11**	**846.12**	**846.12**	**704.29**	**15,653.83**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					20,818.02
投资活动现金净流量					**-20,818.02**
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					**21,013.02**
项目资本金					11,013.02
发行债券收到的现金					10,000.00
2.融资活动现金流出	**1,088.80**	**1,066.60**	**1,044.40**	**1,022.20**	**13,451.00**
债券发行费用					10.00
偿还债券利息支付的现金	88.80	66.60	44.40	22.20	3,441.00
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	10,000.00
筹资活动现金净流量	**-1,088.80**	**-1,066.60**	**-1,044.40**	**-1,022.20**	**7,562.02**
四、本年现金净流量	**-244.69**	**-220.48**	**-198.28**	**-317.91**	**2,397.83**
五、本年累计现金净流量	**3,134.50**	**2,914.02**	**2,715.74**	**2,397.83**	
六、本息覆盖倍数					**1.16**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.16，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

竹山县悬鼓洲片区老旧小区改造项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为15,653.83万元，且在2045年债券本金偿还后仍有2,397.83万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率按照2025年6月25日中国债券信息网公布的2025年湖北省政府专项债券（三十一期）相同期限票面利率的1.1倍，即测算利率为2.22%测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

竹山县悬鼓洲片区老旧小区改造项目

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.11	1.16	1.22	1.28
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.18	1.16	1.15	1.14

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测过程和依据准

确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当；项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.16倍，且在债券本金偿还后仍有2,397.83万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2025年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

武汉精益久其会计师事务所
WUHAN JINGYIJIUQI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

武汉市轨道交通19号线工程项目
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

2025年10月

武汉市轨道交通19号线工程项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

精久咨字【2025】015号

武汉市财政局：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“咨询服务协议”）向贵单位提交的咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成咨询服务协议中的约定，即我们从财务角度对武汉市轨道交通19号线工程项目专项债券发行的收益与融资自求平衡情况提供评估咨询服务，我们的评估结论是依据贵方提供的文件资料进行核查与验证的，贵方对所提供的文件资料的真实性、完整性负责，我们对出具的评估意见的准确性负责。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如贵单位对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人黄俊联系。

顺致

敬意！

武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

黄俊 谨上

二零二五年十月

附件：武汉市轨道交通19号线工程项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

目　　录

一、项目概述.....1
二、评估要素.....2
1.资金充足性.....3
1.1 投资估算.....3
1.2 资金筹措.....4
1.3 资金覆盖倍数.....5
1.4 小结.....5
2.资金稳定性.....5
三、项目预期收益.....6
1.本项目轨道交通运营、物业开发及政府补贴的预期收入.....6
1.1 轨道交通运营收入预测.....7
1.2 物业开发收入预测.....8
1.3 政府补贴净现金流入预测.....11
2.本项目运营及物业开发的预期成本.....15
2.1 轨道交通预期成本费用.....15
2.2 物业开发预期成本费用.....18
3.税费.....26
四、风险分析.....28
五、评估结论.....29
附表 1：专项债还本付息表.....30
附表 2：轨道交通运营现金流量模拟测算表.....31

武汉市轨道交通19号线工程项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

一、项目概述

武汉轨道交通19号线是武汉市线网中的城市快线，与20号线一起构成连接天河机场、武汉火车站与东湖高新区的枢纽直通线，对提高高铁站与空港枢纽的集散能力、构建城市东部轨道网快速通道、支持城市近期重点建设区域发展、提升高新示范区城市功能具有重要作用。该项目已列入《武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）》（项目代码：2019-420100-48-01-015695）。

19号线工程起于武汉火车站，起点预留向北延伸条件，线路沿武东路、花城大道、花山大道、光谷五路走行，线路串联杨春湖副中心、青山区武东、花山生态城、光谷中心城，止于高新二路站，预留向南延伸条件。

线路全长21.2km，其中地下线21km，明洞段0.2km，设车站6座（全为地下站）；在大长山路与花山大道路口西南象限地块设花山车辆段，自花山河站接轨；新建主变电所两座，分别位于武汉火车站和光谷五路南，控制中心设于国博生产指挥中心。高新二路站设置与13号线联络线。

19号线工程车辆采用市城A型车，速度目标值每小时120公里，预留提升至每小时140公里的条件。初、近、远期采用6辆编组，初期配属车辆为15列/90辆。初期采用单一交路，

近、远期均采用大小交路套跑的运营方式，高峰小时发车对数分别为 12 对、16 对、20 对。

该工程的建设期为 7 年,工程总投资为 1,507,998.55 万元，具体明细详见下表 1：

表 1 总投资估算总表

单位：人民币万元

第一部分 工程费用		**901,819.86**
一	车站	222,532.38
二	区间	323,862.96
三	轨道	40,361.03
四	通信	18,536.88
五	信号	32,242.95
六	供电	108,063.63
七	综合监控	5,082.87
八	火灾自动报警、环境与设备监控	6,838.94
九	安防与门禁	2,445.32
十	通风、空调与供暖	10,983.16
十一	给水与排水、消防	6,557.34
十二	自动售检票	5,494.02
十三	站内客运设备、站台门	11,962.84
十四	运营控制中心	-
十五	车辆基地	104,341.26
十六	人防	2,514.27
第二部分工程建设其他费用		**350,471.62**
一	前期费用及费用	350,471.62
第三部分预备费		**62,614.57**
一	基本预备费	62,614.57
第四部分 专项费用		**99,900.00**
一	车辆购置费	99,000.00
二	铺底流动资金	900.00
第五部分 财务费用		**49,219.00**
一	建设期债券发行利息	*92,332.50*
二	债券发行发行费	860.00
估算总额		**1,507,998.55**

二、评估要素

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地

区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对武汉市轨道交通 19 号线工程项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数可达到 1.27。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目工程估算总额为 1,507,998.55 万元，包括工程费用、工程建设及其他费用、预备费用、其他专项费用和财务费用。详见表 2 ：

表 2 项目总投资年度估算表

单位：人民币万元

项目/年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
工程费用	93,894.55	91,693.87	67,664.88	166,703.70	1,003.93	270,545.96	210,312.97	901,819.86
工程建设及其他费用	36,489.96	35,634.72	26,296.41	64,785.57	390.15	105,141.49	81,733.32	350,471.62
预备费用	6,519.23	6,366.43	4,698.06	11,574.46	69.70	18,784.38	14,602.31	62,614.57
专项费用	10,401.26	10,157.48	7,495.65	18,466.77	111.21	29,970.00	23,297.63	99,900.00
财务费用	2,695.00	6,147.50	8,845.00	13,469.50	18,425.00	19,630.00	23,980.50	93,192.50
估算总额	150,000.00	150,000.00	115,000.00	275,000.00	19,999.99	444,071.83	353,926.73	1,507,998.55

备注：上述工程费用、工程建设其他费用、预备费用和专项费用均依据项目实施方案确定。债券发行费按承销面值的 1‰计算登记服务费、第三方机构服务费用等发行费用。

1.2 资金筹措

本项目建设期资金筹措总额1,507,998.55万元，其中资本金投入647,998.55万元，其余资金860,000.00万元通过发行武汉市轨道交通19号线工程项目专项债筹集。

本项目资本金共计647,998.55万元，目前已使用资本金160,000.00万元，主要用于建设工程费用及前期费用支出。后续将根据资金使用计划陆续到位。

本项目拟通过发行专项债券筹集资金860,000.00万元，其中2020年第一期140,000.00万元、2021年第二期50,000.00万元、2022年第三期100,000.00万元、2022年第三期100,000.00万元、2023年第四期到第九期共计260,000.00万元、2025年第十期100,000.00万元专项债券已成功发行。债券发行计划见表3,项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表4：

表3 债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2020年	140,000.00（已发行）	20年期
2	2021年	50,000.00（已发行）	20年期
3	2022年	100,000.00（已发行）	20年期
4	2023年	260,000.00（已发行）	20年期
5	2025年	100,000.00（已发行）	15年期
6	2025年	100,000.00（申请发行）	20年期
7	2026年	110,000.00（申请发行）	20年期
	合计	860,000.00	

2025年剩余拟发行债券及2026年拟发行债券，发行利率参考2025年湖北省政府专项债券（九期）实际发行

利率 2.08%上浮 25%测算，即 2.33%。

表 4 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措								
资本金	10,000.00	100,000.00	15,000.00	15,000.00	19,999.99	244,071.83	243,926.73	647,998.55
专项债券发行	140,000.00	50,000.00	100,000.00	260,000.00	-	200,000.00	110,000.00	860,000.00
合计	150,000.00	150,000.00	115,000.00	275,000.00	19,999.99	444,071.83	353,926.73	1,507,998.55
资金使用								
建设资金使用金额	150,000.00	150,000.00	115,000.00	275,000.00	19,999.99	444,071.83	353,926.73	1,507,998.55
资金结余	-	-	-	-				-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.27。本项目的债券还本付息情况详见附件 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附件 2。

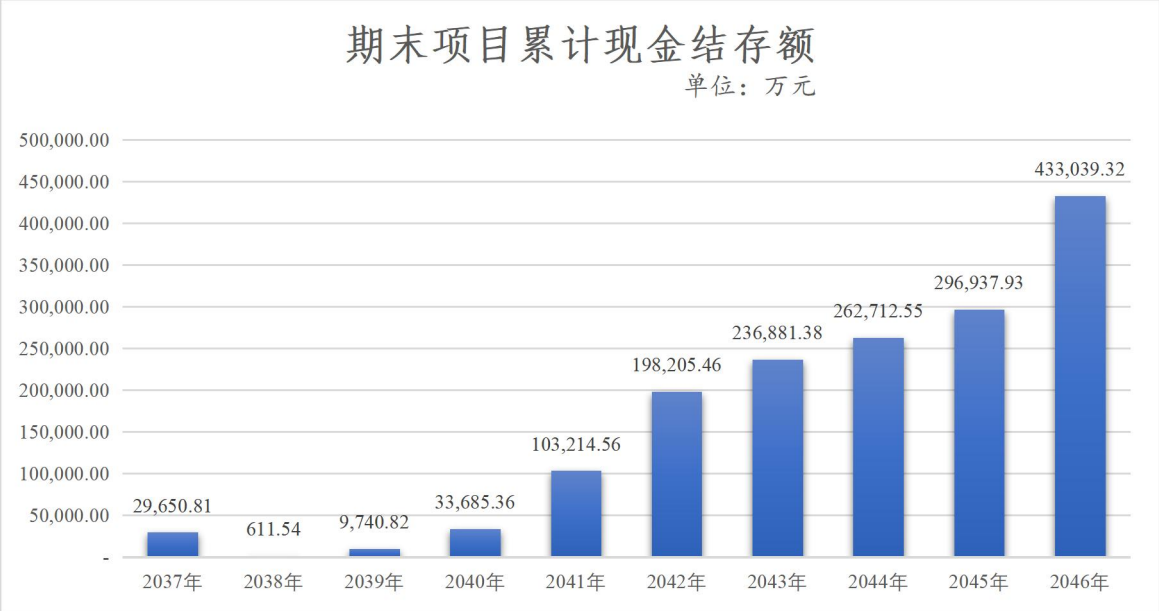
1.4 小结

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

2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息的主要来源，以 19 号线轨道交通运营收入（括票务收入、站内资源经营开发收入）、物业开发收入（包括武东站及 19 号线沿线光谷地下空间潜力地块的配套物业收入，业态规划为商业及停车场）等专项收入为基础，扣除上述营运项目成本后的净收益以及财

政补贴，累计现金结余为905,618.71万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为433,039.72万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。债券存续期内期末现金结存额如下图所示：



综上，针对武汉市轨道交通19号线工程项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

三、项目预期收益

本项目还本付息的预期收益来源主要分为三个部分，一是轨道交通19号线开始运营营运时的票务收益、站内资源开发收益，二是由地铁集团物业开发的商业出租出售、停车位出租出售及配套充电桩的经营收益，三是政府补贴收入。具体预期收益的详细情况如下：

1.本项目轨道交通运营、物业开发及政府补贴的预期收入

本项目的预期收入主要为地铁轨道交通运营票务收入、站内资源开发收入(具体表现为车站商业、站内空间的开发,车 站冠名权、车厢、车体、车站内广告收入等），商业出租出售、停车位出租出售及配套充电桩的经营收益以及政府补贴收入等，本项目运营、物业开发预期收入及政府补贴收入合计为2,534,625.25万元（含税收入）。具体收入详细情况如下：

1.1 轨道交通运营收入预测

地铁轨道交通运营收入包括票务收入和站内资源开发收入（具体表现为车站商业、站内空间的开发，车站冠名权、车厢、车体、车站内广告收入等），预期轨道交通运营收入合计为1,259,596.24万元（含税收入）。

1.1.1 票务收入预测

根据中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告》，19号线工程预计2025年建成开通试运营。在专项债券存续期内，票款均价为0.375元/人/公里，且保持不变。根据《武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告》中的专业OD客流量预测分析，以及《省发展改革委关于武汉市轨道交通19号线工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕123号）中关于初期、近期、远期的划分，基于谨慎合理原则，项目客流量在运营初期（2026年）暂按15.90万人次/日测算，在运营近期（2027年至2033年）暂按每年中期增长率1.44%，2033年达33.10万人次/日测算，在运营远期（2034年至2048年）暂按每年远期增长率1.93%，2046年达42.43万人次/日测算。乘客平均乘坐

距离初期，近期和远期分别为 11.60 公里，12.82 公里和 12.64 公里。按插值法计算得出票务收入预测为 1,145,087.46 万元（含税收入）。

1.1.2 站内资源开发收入预测

地铁运营的站内资源开发收入是地铁运营服务的延伸，主要包括地铁站内商业、通信、广告等非票务收入。具体表现为车站商业、站内空间的开发，车站冠名权、车厢、车体、车站内广告收入等。根据中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告》及项目单位实际运营管理实际情况，预计 19 号线（武汉火车站-东新二路站）资源开发收入为地铁票务收入的 10.00%。站内资源开发预测为 114,508.78 万元（含税收入）。

1.2 物业开发收入预测

物业开发收入包含有商业出租出售、停车位出租出售及配套充电桩使用收入，本项目的物业包括武东站区域及光谷地下空间两个区域的物业开发收入。预测物业开发收入合计为 800,832.08 万元（含税收入）。具体预测如下：

1.2.1 武东站物业开发收入预测

武东站物业开发收入包含有商业出租收入、停车位出租及充电桩出租收入，以及在 2043 年开始至 2046 年每年按 25%的销售进度出售停车位,2046 年转让商业未来经营权收入。武东站物业开发进度为：2027 年开发 40%，2028 年开发 70%，2029 年开发达 100%。

商业出租收入：可产生收益的商业出租建筑面积为

34,376.50 平方米。参考武东站附近类似点位周边行情，基期 2025 年商业出租单价为 140.00 元/平方米/月，即 0.168 万元/平方米/年。未来年度商业出租单价参考武汉市以前年度商业出和物业费单价的增长趋势及当前市场行情进行预测，出租价格增长率为每两年增长 5.00%测算，2027 年商业出租单价为 0.1764 万元/平方米/年。商业出租率按运营期第一年 75%，第二年及之后年度保持 80%进行测算。

商业出售收入：商业出售的建筑总面积为 34,376.50 平方米。参考武东站附近类似点位周边房价，基期 2025 年武东站商业出售单价为 1.19 万元/平方米。未来年度商业出售单价参考武汉市以前年度商业出售单价的增长趋势及当前市场行情进行预测。2043 年至 2046 年商业出售比例均为 25.00%,出售价格年增长率为 2026 至 2035 年 5.00%，2036 至 2046 年 4.00%。

停车位出租:武东站停车位数量为 419.00 个,参考站点周边类似点位停车场价格，基期 2025 年停车价格为 0.9125 万元/个/年，即 25 元/天/车位封顶。考虑到客流量的逐渐增长以及停车场项目市场调研结果，结合地铁站点周边停车场资源通常供不应求的实际情况，停车位的出租价格将每两年增长 5.00%，因此 2027 年停车价格为 0.9581 万元/个/年。停车位出租率按运营期第一年 60%，第二年 65%，第三年之后年度保持 70%进行测算。2043 年至 2046 年可出租车位个数参照出售比例逐年调

减，2046 年全部出售当年不计出租收入。

停车位出售：停车位出售数量为 419.00 个。参考武汉市武东站周边类似点位停车位价格，基期 2025 年出售单价为 7.00 万元/个，出于谨慎考虑，出售单价参照前述增长率按照基期开始每 2 年增长 5.00%测算，至 2036 到 2046 年放缓为每两年增长 4.00%。2043 年至 2046 年停车位出售比例均为 25.00%，分四年出售完毕。

充电桩出租:武东站充电桩个数为 59 个。武东站充电桩的功率暂按 60.00kw，可对外运营时间为 12 小时/天，基期 2025 年服务单价为 1.00 元/kwh。考虑到客流量的逐渐增长以及充电项目市场调研结果，结合人们对电动车充电需要日益增长的实际情况，充电桩出租价格按每两年 5.00%的增长率增长，因此 2027 年出租价格为 1.05 元/kwh。出于谨慎严谨原则，充电桩出租使用率暂按每年 40.00%进行测算。

预测武东站物业开发收入为 212,969.12 万元（含税收入）。

1.2.2 光谷地下空间物业开发收入预测

光谷地下空间物业开发收入包含商业出租收入以及在2043年转让未来 8 年商业经营权的收入，光谷地下空间物业开发进度为：2026 年开发 40%，2027 年开发达 70%，2028 年达 100%。

商业出租收入：商业出租建筑面积为 80,788.64 平方米。参考武汉市东湖高新区类似点位周边情况，基期 2025 年商业出租单价为 190.00 元/平方米/月。未来年度商业出租和物业单价参考武汉市以前年度商业出租单价的增

长趋势及当前市场行情进行预测，出租价格增长率为每两年增长 5.00%。预计 2027 至 2046 年出租，并于 2046 年底一次性转让未来 10 年的经营权。商业出租率按运营期第一年 75%，第二年及之后年度保持 80%进行测算。

预测光谷地下空间物业开发收入为 587,862.87 万元（含税收入）。

1.3 政府补贴净现金流入预测

根据武汉市东湖高新区管委会文件，本项目拟在债券存续期由东湖高新区财政局设立政府补贴专项资金，专项用于本项目专项债券的还本付息。东湖高新区财政局计划补贴净现金流入 805,426.11 万元。

轨道交通运营、物业开发收入及政府补贴收入明细详见下表：

表 5　运营、物业及政府补贴收入预测表

单位：万元

序号	收入项目 \运营期	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	**运营及物业开发含税收入合计**		**45,738.94**	**80,486.68**	**91,135.83**	**65,870.89**	**66,754.23**	**73,520.20**
1	**地铁 19 号线运营收入**		**4,640.98**	**31,295.65**	**35,253.22**	**39,711.74**	**44,725.08**	**50,389.59**
1.1	票务收入		4,219.07	28,450.59	32,048.38	36,101.58	40,659.16	45,808.72
1.2	站内资源开发收入		421.91	2,845.06	3,204.84	3,610.16	4,065.92	4,580.87
2	**物业开发收入**		**-**	**8,093.07**	**14,784.64**	**22,029.15**	**22,029.15**	**23,130.61**
2.1	**武东站物业开发收入**		**-**	**2,290.83**	**3,953.79**	**5,782.88**	**5,782.88**	**6,072.02**
2.1.1	商业出租年收入		-	1,819.20	3,395.85	5,093.77	5,093.77	5,348.46
2.1.2	商业出售收入		-	-	-	-	-	-
2.1.3	停车位出租年经营收入		-	96.35	182.66	295.07	295.07	309.82
2.1.4	停车位出售收入		-	-	-	-	-	-
2.1.5	充电桩出租年经营收入		-	375.28	375.28	394.04	394.04	413.74
2.2	**光谷地下空间物业开发收入**		**-**	**5,802.24**	**10,830.85**	**16,246.27**	**16,246.27**	**17,058.59**
2.2.1	商业出租年收入		-	5,802.24	10,830.85	16,246.27	16,246.27	17,058.59
2.2.2	商业转让未来经营权收入		-	-	-	-	-	-
3	**政府补贴净现金流入**		**41,097.96**	**41,097.96**	**41,097.97**	**4,130.00**		
二	**增值税销项税**		383.20	3,264.46	4,143.76	5,110.67	5,524.62	6,083.91
三	**营运及物业开发不含税收入合计**		**45,355.74**	**77,222.22**	**86,992.07**	**60,760.22**	**61,229.61**	**67,436.29**

表 5　运营、物业及政府补贴收入预测表(续)

单位：万元

序号	收入项目 \运营期	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	**运营及物业开发含税收入合计**	**79,900.38**	**88,177.13**	**127,641.67**	**91,777.91**	**92,997.09**	**95,527.85**	**96,800.70**	**99,429.52**
1	**地铁 19 号线运营收入**	**56,769.77**	**63,889.99**	**65,074.53**	**66,276.41**	**67,495.59**	**68,751.27**	**70,024.12**	**71,314.11**
1.1	票务收入	51,608.88	58,081.81	59,158.66	60,251.28	61,359.63	62,501.15	63,658.29	64,831.01
1.2	站内资源开发收入	5,160.89	5,808.18	5,915.87	6,025.13	6,135.96	6,250.12	6,365.83	6,483.10
2	**物业开发收入**	**23,130.61**	**24,287.14**	**24,287.14**	**25,501.50**	**25,501.50**	**26,776.58**	**26,776.58**	**28,115.41**
2.1	**武东站物业开发收入**	**6,072.02**	**6,375.62**	**6,375.62**	**6,694.41**	**6,694.41**	**7,029.13**	**7,029.13**	**7,380.59**
2.1.1	商业出租年收入	5,348.46	5,615.88	5,615.88	5,896.68	5,896.68	6,191.51	6,191.51	6,501.09
2.1.2	商业出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.3	停车位出租年经营收入	309.82	325.31	325.31	341.58	341.58	358.66	358.66	376.59
2.1.4	停车位出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.5	充电桩出租年经营收入	413.74	434.43	434.43	456.15	456.15	478.96	478.96	502.91
2.2	**光谷地下空间物业开发收入**	**17,058.59**	**17,911.52**	**17,911.52**	**18,807.09**	**18,807.09**	**19,747.45**	**19,747.45**	**20,734.82**
2.2.1	商业出租年收入	17,058.59	17,911.52	17,911.52	18,807.09	18,807.09	19,747.45	19,747.45	20,734.82
2.2.2	商业转让未来经营权收入	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**政府补贴净现金流入**			**38,280.00**					
二	**增值税销项税**	6,610.71	7,294.79	7,392.60	7,592.81	7,693.47	7,903.17	8,008.27	8,226.11
三	**营运及物业开发不含税收入合计**	**73,289.67**	**80,882.34**	**120,249.07**	**84,185.10**	**85,303.62**	**87,624.68**	**88,792.43**	**91,203.41**

表 5　运营、物业及政府补贴收入预测表(续)

单位：万元

序号	收入项目 \运营期	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一	运营及物业开发含税收入合计	400,755.79	253,504.84	254,865.10	168,833.78	129,559.87	131,346.85	331,229.18	2,534,625.25
1	地铁 19 号线运营收入	72,640.38	73,983.67	75,343.93	76,740.26	78,153.44	79,602.55	67,519.96	1,259,596.24
1.1	票务收入	66,036.71	67,257.88	68,494.48	69,763.87	71,048.58	72,365.95	61,381.78	1,145,087.46
1.2	站内资源开发收入	6,603.67	6,725.79	6,849.45	6,976.39	7,104.86	7,236.60	6,138.18	114,508.78
2	物业开发收入	28,115.41	29,521.17	29,521.17	52,371.30	51,406.43	51,744.30	263,709.22	800,832.08
2.1	武东站物业开发收入	7,380.59	7,749.61	7,749.61	29,511.16	28,546.29	27,741.16	26,757.46	212,969.21
2.1.1	商业出租年收入	6,501.09	6,826.14	6,826.14	5,375.59	3,583.72	1,881.46	-	99,002.88
2.1.2	商业出售收入	-	-	-	21,712.96	22,581.48	23,484.74	24,424.13	67,779.18
2.1.3	停车位出租年经营收入	376.59	395.42	395.42	311.39	207.60	108.99	-	5,711.89
2.1.4	停车位出售收入	-	-	-	1,556.76	1,619.03	1,683.79	1,751.15	4,859.58
2.1.5	充电桩出租年经营收入	502.91	528.05	528.05	554.46	554.46	582.18	582.18	8,858.22
2.2	光谷地下空间物业开发收入	20,734.82	21,771.56	21,771.56	22,860.14	22,860.14	24,003.14	236,951.76	587,862.87
2.2.1	商业出租年收入	20,734.82	21,771.56	21,771.56	22,860.14	22,860.14	24,003.14	24,003.14	374,914.25
2.2.2	商业转让未来经营权收入	-	-	-	-	-	-	212,948.62	212,948.62
3	政府补贴净现金流入	300,000.00	150,000.00	150,000.00	39,722.22				805,426.11
二	增值税销项税	8,335.62	8,563.42	8,675.74	10,678.59	10,715.61	10,864.06	27,368.10	170,433.69
三	营运及物业开发不含税收入合计	392,420.17	244,941.42	246,189.36	158,155.19	118,844.26	120,482.79	303,861.08	2,364,191.56

2.本项目运营及物业开发的预期成本

本项目运营及物业开发的预期成本主要包括轨道交通运营成本（含固定资产折旧及财务费用等）、物业开发成本（含固定资产折旧）等。预测轨道交通运营及物业开发成本合计为1,397,055.87万元（含税成本）。具体预期成本的详细情况如下：

2.1 轨道交通预期成本费用

轨道交通预期成本费用包括职工薪酬、修理费、动力费、营运费、管理费、固定资产折旧及财务费用等。

1)职工薪酬

根据湖北省统计局发布的统计年鉴以及武汉地铁集团实际职工工资情况，预测运营期第一年（2026年）人均年薪酬为10.23万元，且人均年薪酬保持每年5.24%的增长率增长。根据《武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告》，员工人数为945人。在债券存续期内，职工薪酬共计342,056.77万元。

2)修理费

修理费包括车辆修理费和其他修理费。根据《武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告》，车辆修理费指车辆大修理费用及车辆的列检、月检和定修等日常维护修理所消耗材料的费用；其他修理费指除车辆以外的隧道、桥梁、房屋建筑、设备系统的大修理费用及日常维修费用。参照武汉地铁车辆保修材料费的单位成本及武汉市价格水平，修理费单价按3.50元/车公里测算。根据《武汉市轨道交通19号线工程可行性研究报告》，预测初期年车公里为1,185.14万公里，近期年车公里为1,696.29万公里，远期年车公里为1,995.43万公里。出于谨慎性原则，使用插值法

计算初期以及远期间的增长率，初期（2027 年至 2033 年）增长率为每年增长 5.26%，远期（2034 年至 2048 年）增长率为每年增长 1.09%，在债券存续期内，修理费共计 118,705.55 万元（含税成本）。

3）动力费

指所有的牵引、动力、照明用电。参照武汉市现行电价，运营期电价按每度 0.6507 元计算，按预测耗电量计算动力费。耗电量来源于牵引用电耗电及动力照明耗电。根据《武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告》，预测初期牵引用电耗电量为 6,805.00 万度，近期牵引用电耗电量为 9,039.00 万度，远期牵引用电耗电量为 11,122.00 万度,初期动力照明耗电量为 8133.00 万度，近期动力照明耗电量为 8714.00 万度，远期动力照明耗电量为 9295.00 万度。出于谨慎性原则，使用差值法计算初期以及远期间的增长率，牵引用电量近期（2027 年至 2033 年）增长率为每年增长 4.14%，远期（2034 年至 2048 年）增长率为每年增长 1.39%；动力照明耗电量近期（2027 年至 2033 年）增长率为每年增长 0.99%，远期（2034 年至 2048 年）增长率为每年增长 0.43%。在债券存续期内，动力费共计 234,885.43 万元（含税成本）。

4）营运费

营运费是指与运营有关的费用，包括水费、运输费、事故费、计量费、车票印刷费、清洁费等。根据《武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告》，预测本项目运营期初营运费单价按 1.50 元/车·公里测算，年车公里按初期 1,185.14 万公里，近期 1,696.29 万公里，远期 1,995.43 万公里测算。出于谨慎性原则，

使用差值法计算初期以及远期间的增长率，近期（2027 年至 2033 年）增长率为每年增长 5.26%，远期（2034 年至 2048 年）增长率为每年增长 1.09%，在债券存续期内，营运费共计 50,873.82 万元（含税成本）。

5）管理费

指企业行政管理部门为管理和组织经营活动发生的各项费用。包括运营公司人员福利费、工会经费、办公费、职工教育经费等。根据《武汉市轨道交通 19 号线工程可行性研究报告》，预测管理费按以上四项：职工薪酬、修理费、动力费、营运费总和的 3.00%计算。在债券存续期内，管理费共计 22,395.61 万元（含税成本）。

6）折旧费

根据《城市轨道交通工程项目建设标准》相关规定，本项目固定资产折旧指导年限为：车辆设备 30 年，供电与给排水设备 25 年，通风设备、自动扶梯、电梯、环境控制与屏蔽门 20 年，车辆段及综合基地维修设备 18 年，通信、信号、电力监控、防灾与报警等控制系统设备 15 年，自动售检票系统 10 年。固定资产折旧采用直线法。

本项目根据武汉地铁集团固定资产折旧计提政策，房屋建筑不计折旧，经营性设备及车辆减半计提折旧。在债券存续期内，折旧费共计 93,270.02 万元。

7）财务费用

本项目拟发行专项债券金额合计 860,000.00 万元，已于 2020 年成功发行专项债券 140,000.00 万元，实际发行利率为 3.65%，债券到期一次性还本，半年付息；2021 年成功发行专项债券

50,000.00 万元，实际发行利率 3.95%，债券到期一次性还本，半年付息；2022 年成功发行专项债券 100,000.00 万元，实际发行利率 3.32%，从债券发行后第 11-20 年，每年偿还发行金额的 10.00%；2023 年成功发行专项债券 260,000.00 万元，其中，1 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.18%，2 月成功发行专项债券 30,000.00 万元，实际发行利率 3.23%，5 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.07%，6 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 3.03%，8 月成功发行专项债券 50,000.00 万元，实际发行利率 2.98%，9 月成功发行专项债券 30,000.00 万元，实际发行利率 3.07%；2025 年，本项目已于湖北省政府专项债券（八期）发行地方政府补充财力专项债券，发行金额为 100,000.00 万元，发行期限为 15 年，实际发行利率 2.01%，半年付息，到期一次性偿还全部发行金额；2025 年剩余计划发行专项债券 100,000.00 万元，发行期限为 20 年，从债券发行后第 11-20 年，每年偿还发行金额的 10.00%，半年付息；2026 年计划发行专项债券 110,000.00 万元，发行期限为 20 年，从债券发行后第 11-20 年，每年偿还发行金额的 10.00%，半年付息。

2025 年剩余拟发行债券及 2026 年拟发行债券，预计发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（九期）实际发行利率 2.08%上浮 25BP，即按照 2.33%进行测算。债券存续期内，合计专项债券利息为 418,005.50 万元，其中建设期利息 92,332.50 万元，运营期利息 325,673.00 万元。

2.2 物业开发预期成本费用

物业开发成本费用，主要包括武东站和光谷地下空间物业开发的成本，成本项目有物业出租运营成本、固定资产折旧及销管费用等。

1）物业出租运营成本

物业运营成本主要包括商业运营成本和停车运营成本。商业运营成本暂按商业出租年租金收入的15.00%进行估算，停车运营成本暂按停车出租年租金收入的20.00%进行估算。其中：武东站物业出租包括商业出租和停车场车位出租，光谷地下空间物业仅有商业出租。

另外，物业开发成本中涉及的资金需求，拟通过股东借款及商业贷款方式予以解决，其中，根据物业开发各年度建设进度，本项目拟按照资金需求70.00%的部分使用商业贷款予以解决，其余自筹资金由项目单位在偿还债券本息后的剩余收益进行滚动开发投入，不足部分根据资金需求安排股东借款解决。该部分股东借款与商业贷款独立于轨道交通建设之外，不属于轨道交通建设资金筹措范围，单纯用于物业开发部分，因此不计入项目建设投资，不涉及使用财政补贴收入，借款本息将计入项目运营支出纳入本项目资金平衡测算。

物业开发活动中70.00%的建安成本采用商业开发贷款解决，其中分别于2026年融资13,929.67万元，2027年融资10,447.25万元。其中，武东站使用的建安成本计划分别于2026年融资5,379.00万元，2027年融资4,034.25万元；光谷地下空间使用的建安成本计划分别于2026年融资8,550.67万元，2027年融资6,413.00万元。商业贷款利息参考2025年9月公布的5年期以

上银行贷款基准利率 3.50%上浮 20.00%，即暂按照 4.20%进行支付。

根据债券存续期内资金需求和项目测算情况，剩余不足部分安排股东借款解决，分别于 2026 年使用 994.97 万元，2027 年使用 746.23 万元，2038 年使用 3,000.00 万元，2039 年使用 40,000.00 万元。其中，武东站使用的建安成本计划分别于 2026 年使用 384.21 万元，2027 年使用 288.16 万元，2038 年使用 3,000.00 万元，2039 年使用 40,000.00 万元；光谷地下空间使用的建安成本计划分别于 2026 年使用 610.76 万元，2027 年使用 458.07 万元。股东借款利息参考 2025 年 9 月公布的 5 年期以上银行贷款基准利率 3.50%上浮 10.00%，即暂按照 3.85%进行支付。

股东借款和商业开发贷款均根据项目收益情况在运营期通过项目收益、按照 5 年期限逐年等额予以偿还，且本金及利息均纳入本项目资金平衡测算予以考虑，在债券存续期内完成全部本金和利息的偿还。

预测物业运营成本合计为 185,325.17 万元(含税成本)，其中：武东站物业、光谷地下空间物业合计运营成本分别为 66,607.65 万元、118,717.52 万元。

2）固定资产折旧及土地成本的摊销

物业开发成本的固定资产折旧主要是建安成本的折旧，折旧年限为 20 年，残值率 5%。

建安成本的预测方法为：参考武汉市房地产开发市场建筑安装成本平均情况，建设期第一年建安单价暂按 3,600.00 元/平方米估算，同时因为建安成本依照建筑安

装相关定额标准确定，短期内不会调整，所以建安单价暂按每五年增长 5.00%估算。

根据物业开发计划，武东站计划在 2026 年开始建设，建设期为 3 年；光谷地下空间计划 2026 年开始建设，建设期 3 年。

武东站物业总建筑面积为 50,822.00 平方米，建安成本合计为 19,210.71 万元，运营期内的折旧成本为 16,329.10 万元。

光谷地下空间物业总建筑面积为 80,788.64 平方米，建安成本合计为 30,538.10 万元。运营期内的折旧成本为 25,957.39 万元。

土地成本：武东站地上总建筑面积为 34,900.00 平方米。参考近期武汉市类似点位相同规划用途的土地交易情况，并根据武汉市相关国土部门网站公布的数据，武东站物业建设期第一年楼面地价单价 3,500.00 元/平方米，楼面地价增长率 3.24%。武东站计划将在 2042 年补缴土地出让金。土地总成本为土地成本成交额、土地契税、土地印花税及交易服务费四项之和。其中，土地契税税率为 4.00%，土地印花税按土地契税的 1.25%测算，交易服务费占土地成交额的 0.0015%。土地成本共计 26,463.41 万元。

土地成本自 2042 年至 2046 年分五年平均摊销，每年土地摊销成本为 5,292.68 万元。

3)销管费用

武东站的物业开发项目相关销管费用参考物业开发运

营管理实际情况，销管费用按照销售收入的 5.00%计算。武东站销售物业的销管费用合计为 4,940.71 万元(含税)。

轨道交通运营及物业综合开发成本预测详见下表：

表 6 轨道交通运营及物业综合开发成本预测表

单位：万元

序号	成本项目\运营期	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	轨道交通及物业开发含税运营成本合计	48,980.65	73,406.79	75,552.50	62,910.16	64,160.96	65,635.68	67,011.36
1	轨道交通运营成本合计	29,081.12	57,319.66	58,457.32	59,650.14	60,900.94	62,212.66	63,588.34
1.1	职工薪酬	1,610.84	10,169.46	10,702.34	11,263.14	11,853.33	12,474.45	13,128.11
1.2	修理费	691.47	4,366.01	4,595.50	4,837.04	5,091.28	5,358.89	5,640.57
1.3	动力费	1,620.35	9,955.86	10,199.66	10,451.88	10,712.86	10,982.95	11,262.50
1.4	营运费	296.34	1,871.15	1,969.50	2,073.02	2,181.98	2,296.67	2,417.39
1.5	管理费	126.57	790.87	824.01	858.75	895.18	933.39	973.46
1.6	固定资产折旧	865.05	5,190.31	5,190.31	5,190.31	5,190.31	5,190.31	5,190.31
1.7	财务费用	23,870.50	24,976.00	24,976.00	24,976.00	24,976.00	24,976.00	24,976.00
2	物业开发含税运营成本合计	19,899.53	16,087.13	17,095.18	3,260.02	3,260.02	3,423.02	3,423.02
2.1	武东站物业开发运营成本	7,684.29	6,055.36	6,309.12	823.08	823.08	864.23	864.23
2.1.1	土地成本	-	-	-	-	-	-	-
2.1.2	建安成本	7,684.29	5,763.21	5,763.21	-	-	-	-
2.1.3	销管费用	-	-	-	-	-	-	-
2.1.4	营业成本	-	292.15	545.91	823.08	823.08	864.23	864.23
2.2	地下空间物业开发运营成本	12,215.24	10,031.77	10,786.06	2,436.94	2,436.94	2,558.79	2,558.79
2.2.1	建安成本	12,215.24	9,161.43	9,161.43	-	-	-	-
2.2.2	物业运营成本	-	870.34	1,624.63	2,436.94	2,436.94	2,558.79	2,558.79
二	增值税进项税	1,932.98	3,126.63	3,271.75	2,194.03	2,261.53	2,345.50	2,419.17
1	轨道交通运营进项税	289.90	1,798.33	1,860.22	1,924.85	1,992.35	2,062.87	2,136.54
2	物业运营进项税	1,643.08	1,328.30	1,411.53	269.18	269.18	282.63	282.63
三	轨道交通及物业开发运营成本合计（不含税）	47,047.67	70,280.16	72,280.75	60,716.13	61,899.43	63,290.18	64,592.19

表 6 轨道交通运营及物业综合开发成本预测表（续）

单位：万元

序号	成本项目\运营期	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	轨道交通及物业开发含税运营成本合计	68,459.32	68,797.18	68,834.59	68,690.94	68,258.93	67,799.57	67,588.70
1	轨道交通运营成本合计	64,865.15	65,203.01	65,060.71	64,917.06	64,296.35	63,836.99	63,428.00
1.1	职工薪酬	13,816.02	14,539.98	15,301.87	16,103.69	16,947.52	17,835.57	18,770.16
1.2	修理费	5,937.02	6,001.66	6,067.01	6,133.05	6,199.83	6,267.31	6,335.53
1.3	动力费	11,551.88	11,658.21	11,765.78	11,874.62	11,984.74	12,096.15	12,208.87
1.4	营运费	2,544.44	2,572.14	2,600.15	2,628.45	2,657.07	2,685.99	2,715.23
1.5	管理费	1,015.48	1,043.16	1,072.04	1,102.19	1,133.67	1,166.55	1,200.89
1.6	固定资产折旧	5,190.31	5,190.31	5,190.31	5,145.51	4,921.52	4,921.52	4,921.52
1.7	财务费用	24,810.00	24,197.55	23,063.55	21,929.55	20,452.00	18,863.90	17,275.80
2	物业开发含税运营成本合计	3,594.17	3,594.17	3,773.88	3,773.88	3,962.58	3,962.58	4,160.70
2.1	武东站物业开发运营成本	907.44	907.44	952.82	952.82	1,000.46	1,000.46	1,050.48
2.1.1	土地成本	-	-	-	-	-	-	-
2.1.2	建安成本	-	-	-	-	-	-	-
2.1.3	销管费用	-	-	-	-	-	-	-
2.1.4	营业成本	907.44	907.44	952.82	952.82	1,000.46	1,000.46	1,050.48
2.2	地下空间物业开发运营成本	2,686.73	2,686.73	2,821.06	2,821.06	2,962.12	2,962.12	3,110.22
2.2.1	建安成本	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	物业运营成本	2,686.73	2,686.73	2,821.06	2,821.06	2,962.12	2,962.12	3,110.22
二	增值税进项税	2,510.27	2,533.08	2,571.02	2,594.45	2,633.79	2,657.87	2,698.63
1	轨道交通运营进项税	2,213.50	2,236.31	2,259.42	2,282.85	2,306.60	2,330.68	2,355.09
2	物业运营进项税	296.77	296.77	311.60	311.60	327.19	327.19	343.54
三	轨道交通及物业开发运营成本合计（不含税）	65,949.05	66,264.10	66,263.57	66,096.49	65,625.14	65,141.70	64,890.07

表 6 轨道交通运营及物业综合开发成本预测表（续）

单位：万元

序号	成本项目\运营期	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一	轨道交通及物业开发含税运营成本合计	63,672.64	58,802.81	82,887.28	57,501.52	57,644.44	58,123.50	82,336.35	1,397,055.87
1	轨道交通运营成本合计	59,511.94	54,434.07	52,055.13	52,040.39	52,426.31	52,960.58	45,484.83	1,211,730.70
1.1	职工薪酬	19,753.72	20,788.81	21,878.14	23,024.56	24,231.05	25,500.75	22,363.26	342,056.77
1.2	修理费	6,404.51	6,474.23	6,544.72	6,615.98	6,688.01	6,760.81	5,695.12	118,705.55
1.3	动力费	12,322.92	12,438.33	12,555.09	12,673.23	12,792.78	12,913.75	10,863.02	234,885.43
1.4	营运费	2,744.79	2,774.67	2,804.88	2,835.42	2,866.29	2,897.49	2,440.76	50,873.82
1.5	管理费	1,236.78	1,274.28	1,313.48	1,354.48	1,397.34	1,442.18	1,240.86	22,395.61
1.6	固定资产折旧	4,921.52	4,691.65	3,542.32	3,542.32	3,432.09	2,880.95	2,771.26	93,270.02
1.7	财务费用	12,127.70	5,992.10	3,416.50	1,994.40	1,018.75	564.65	110.55	349,543.50
2	物业开发含税运营成本合计	4,160.70	4,368.74	30,832.15	5,461.13	5,218.13	5,162.92	36,851.52	185,325.17
2.1	武东站物业开发运营成本	1,050.48	1,103.01	27,566.42	2,032.11	1,789.11	1,562.45	1,308.76	66,607.65
2.1.1	土地成本	-	-	26,463.41	-	-	-	-	26,463.41
2.1.2	建安成本	-	-	-	-	-	-	-	19,210.71
2.1.3	销管费用	-	-	-	1,163.49	1,210.03	1,258.43	1,308.76	4,940.71
2.1.4	营业成本	1,050.48	1,103.01	1,103.01	868.62	579.08	304.02	-	15,992.82
2.2	地下空间物业开发运营成本	3,110.22	3,265.73	3,265.73	3,429.02	3,429.02	3,600.47	35,542.76	118,717.52
2.2.1	建安成本	-	-	-	-	-	-	-	30,538.10
2.2.2	物业运营成本	3,110.22	3,265.73	3,265.73	3,429.02	3,429.02	3,600.47	35,542.76	88,179.42
二	增值税进项税	2,723.39	2,765.69	2,791.16	2,876.99	2,881.93	2,902.71	5,122.11	52,692.57
1	轨道交通运营进项税	2,379.85	2,404.97	2,430.44	2,456.28	2,482.49	2,509.09	2,113.31	44,825.94
2	物业运营进项税	343.54	360.72	360.72	420.71	399.44	393.62	3,008.80	12,988.74
三	轨道交通及物业开发运营成本合计（不含税）	60,949.25	56,037.12	80,096.12	54,624.53	54,762.51	55,220.79	77,214.24	1,344,363.30

3.税费

增值税包括进项税金和销项税金。根据国家税务总局3月21日公布的《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）相关规定，包括降低增值税税率、扩大进项税抵扣等一系列增值税减税措施于2019年4月1日起执行。

增值税进项税方面，分为轨道交通建设、轨道交通运营，以及物业开发成本。轨道交通建设中，工程费用、设备购置、其他费用、预备费增值税税率分别为9.00%、13.00%、6.00%、6.00%；轨道交通运营中，成本进项税金中运营费用、管理费用、维修及大修费用、电力费用进项税率分别为6.00%、6.00%、13.00%、13.00%；物业开发成本中，建安成本、运营成本进项税率为9.00%，销管费用进项税率为6.00%。

增值税销项税方面，分为轨道交通运营收入和物业开发收入。其中，轨道交通票款收入、站内资源开发收入、物业开发收入销项税率均为9.00%。

附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的7.00%、3.00%、2.00%计取。

房产税：根据现行税法规定，按房产租金收入计征的，年税率为12.00%。其计算公式为：年应纳税额=年租金收入×适用税率(12.00%)。

土地使用税：根据《湖北省城镇土地使用税实施办法》[湖北省人民政府令第302号],参考项目所在地的土地等级，

本项目占用土地需缴纳的土地使用税税率采用3.50元/平方米。

土地增值税：根据现行税法法规，土地增值税计税基础为转让房地产所取得的收入减除税法规定扣除项目金额后的余额，即增值额。计算增值额的扣除项目：

- 取得土地使用权所支付的金额；
- 开发土地的成本、费用；
- 新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；
- 与转让房地产有关的税金；
- 财政部规定的其他扣除项目。

土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额50.00%的部分，税率为30.00%；增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分，税率为40.00%；增值额超过扣除项目金额100.00%、未超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为50.00%；增值额超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为60.00%。

契税：根据现行税法法规，契税税率按照4.00%计算。

印花税：购销合同印花税税率为0.03%；财产租赁合同印花税税率为0.10%。

本项目所涉及相关税费税率具体如下表：

地铁运营适用税率表		税率
增值税	设备、车辆购置费、维修及大修费用、电力费用	13.00%
	票务收入、站内资源开发收入、物业开发收入、物业开发建安成本、运营成本、工程费用	9.00%
	工程建设其它费、预备费、轨交运营费、物业开发销管费用	6.00%
城建税及附加费		12.00%
企业所得税		25.00%
房产税		12.00%
土地使用税		3.50 元/平方米
土地增值税		30.00%/40.00%/50.00%/60.00%
契税		4.00%
印花税	购销合同	0.03%
	租赁合同	0.10%

经测算，本项目债券存续期内总税费为 285,081.91 万元，其中：轨道交通部分总税费 85,620.44 万元，其中应缴增值税和税金及附加合计 35,488.86 万元，所得税费用 50,131.58 万元；光谷地下空间总税费 199,461.47 万元，其中应缴增值税和税金及附加合计 109,242.74 万元，所得税费用 90,218.73 万元。

四、风险分析

总体而言，本项目预计轨道交通运营收入、物业开发收入及政府补贴收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于上述轨道交通运营收入、物业开发收入以及政府补贴收入，建议进一步关注施工工期与进度、客流量、地铁票价、征地拆迁、物业开发政策、房地产市场价格以及利率等影响项目收益的风险因素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债券限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下继续发行武汉市轨道交通 19 号线工程项目专项债券用于

周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、评估结论

经上述测算，项目的收入和成本测算过程和依据是较为准确、合理的，在债券存续期内，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.27，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以轨道交通运营收入、物业开发收入及政府补贴收入对应充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附表 1：专项债还本付息表

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2020 年	-	140,000.00	2,555.00	-	2,555.00	140,000.00
2021 年	140,000.00	50,000.00	6,097.50	-	6,097.50	190,000.00
2022 年	190,000.00	100,000.00	8,745.00	-	8,745.00	290,000.00
2023 年	290,000.00	260,000.00	13,209.50	-	13,209.50	550,000.00
2024 年	550,000.00	-	18,425.00	-	18,425.00	550,000.00
2025 年	550,000.00	200,000.00	19,430.00	-	19,430.00	750,000.00
2026 年	750,000.00	110,000.00	23,870.50	-	23,870.50	860,000.00
2027 年	860,000.00	-	24,976.00	-	24,976.00	860,000.00
2028 年	860,000.00	-	24,976.00	-	24,976.00	860,000.00
2029 年	860,000.00	-	24,976.00	-	24,976.00	860,000.00
2030 年	860,000.00	-	24,976.00	-	24,976.00	860,000.00
2031 年	860,000.00	-	24,976.00	-	24,976.00	860,000.00
2032 年	860,000.00	-	24,976.00	-	24,976.00	860,000.00
2033 年	860,000.00	-	24,810.00	10,000.00	34,810.00	850,000.00
2034 年	850,000.00	-	24,197.55	36,000.00	60,197.55	814,000.00
2035 年	814,000.00	-	23,063.55	36,000.00	59,063.55	778,000.00
2036 年	778,000.00	-	21,929.55	46,000.00	67,929.55	732,000.00
2037 年	732,000.00	-	20,452.00	57,000.00	77,452.00	675,000.00
2038 年	675,000.00	-	18,863.90	57,000.00	75,863.90	618,000.00
2039 年	618,000.00	-	17,275.80	57,000.00	74,275.80	561,000.00
2040 年	561,000.00	-	12,127.70	297,000.00	309,127.70	264,000.00
2041 年	264,000.00	-	5,992.10	107,000.00	112,992.10	157,000.00
2042 年	157,000.00	-	3,416.50	57,000.00	60,416.50	100,000.00
2043 年	100,000.00	-	1,994.40	47,000.00	48,994.40	53,000.00
2044 年	53,000.00	-	1,018.75	21,000.00	22,018.75	32,000.00
2045 年	32,000.00	-	564.65	21,000.00	21,564.65	11,000.00
2046 年	11,000.00	-	110.55	11,000.00	11,110.55	-
合计		**860,000.00**	**418,005.50**	**860,000.00**	**1,278,005.50**	

附表 2：轨道交通运营现金流量模拟测算表

单位：万元

项目/年份		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
现金流入	资本金流入	10,000.00	100,000.00	15,000.00	15,000.00	20,000.00	244,071.82	243,926.73
	专项债资金流入	140,000.00	50,000.00	100,000.00	260,000.00	-	200,000.00	110,000.00
	运营期现金流入				-	-	-	60,663.58
现金流入总额		150,000.00	150,000.00	115,000.00	275,000.00	20,000.00	444,071.82	414,590.31
现金流出	建设期资金流出	147,305.00	143,852.50	106,155.00	261,530.50	1,575.00	424,441.82	329,946.23
	运营期现金流出				-	-	-	27,612.66
	支付的各项税费					-	-	-
	专项债券偿还利息	2,555.00	6,097.50	8,745.00	13,209.50	18,425.00	19,430.00	23,870.50
	专项债券偿还本金	-	-	-	-	-	-	-
	专项债券发行费用	140.00	50.00	100.00	260.00	-	200.00	110.00
现金流出总额		150,000.00	150,000.00	115,000.00	275,000.00	20,000.00	444,071.82	381,539.39
现金净流量								
当年项目现金净流入		-	-	-	-	-	-	**33,050.92**
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	-	-	**33,050.92**
债券本息资金覆盖倍数								

2 轨道交通运营现金流量模拟测算表（续）

单位：万元

项目/年份		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
现金流入	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
	专项债资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	91,680.16	91,135.83	65,870.89	66,754.23	73,520.20	79,900.38	88,177.13	127,641.67
现金流入总额		91,680.16	91,135.83	65,870.89	66,754.23	73,520.20	79,900.38	88,177.13	127,641.67
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	49,249.76	51,357.83	38,497.32	39,529.95	37,801.59	36,845.05	38,459.01	39,409.32
	支付的各项税费	1,572.01	3,088.11	4,729.75	5,772.91	6,357.66	6,372.01	6,706.02	6,706.02
	专项债券偿还利息	24,976.00	24,976.00	24,976.00	24,976.00	24,976.00	24,976.00	24,810.00	24,197.55
	专项债券偿还本金	-	-	-	-	-	-	10,000.00	36,000.00
	专项债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额		75,797.77	79,421.94	68,203.07	70,278.86	69,135.25	68,193.06	79,975.03	106,312.89
现金净流量									
当年项目现金净流入		**15,882.39**	**11,713.89**	**-2,332.18**	**-3,524.63**	**4,384.95**	**11,707.32**	**8,202.10**	**21,328.78**
期末项目累计现金结存额		**48,933.31**	**60,647.20**	**58,315.02**	**54,790.39**	**59,175.34**	**70,882.66**	**79,084.76**	**100,413.54**
债券本息资金覆盖倍数									

2 轨道交通运营现金流量模拟测算表（续）

项目/年份		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-
	专项债资金流入	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流入	91,777.91	92,997.09	95,527.85	99,800.70	139,429.52	400,755.79	253,504.84
现金流入总额		91,777.91	92,997.09	95,527.85	99,800.70	139,429.52	400,755.79	253,504.84
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-
	运营期现金流出	40,580.73	41,615.88	42,885.41	44,014.15	46,106.88	56,855.82	58,020.36
	支付的各项税费	7,056.74	7,056.74	7,424.98	8,961.92	9,917.56	10,827.73	12,963.18
	专项债券偿还利息	23,063.55	21,929.55	20,452.00	18,863.90	17,275.80	12,127.70	5,992.10
	专项债券偿还本金	36,000.00	46,000.00	57,000.00	57,000.00	57,000.00	297,000.00	107,000.00
	专项债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额		106,701.02	116,602.17	127,762.39	128,839.97	130,300.24	376,811.25	183,975.64
现金净流量								
当年项目现金净流入		**-14,923.11**	**-23,605.08**	**-32,234.54**	**-29,039.27**	**9,129.28**	**23,944.54**	**69,529.20**
期末项目累计现金结存额		**85,490.43**	**61,885.35**	**29,650.81**	**611.54**	**9,740.82**	**33,685.36**	**103,214.56**
债券本息资金覆盖倍数								

2 轨道交通运营现金流量模拟测算表（续）

项目/年份		2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入	资本金流入	-	-	-	-	-	647,998.55
	专项债资金流入	-	-	-	-	-	860,000.00
	运营期现金流入	254,865.10	168,833.78	129,559.87	131,346.85	331,229.18	2,934,972.55
现金流入总额		254,865.10	168,833.78	129,559.87	131,346.85	331,229.18	4,442,971.10
现金流出	建设期资金流出	-	-	-	-	-	1,414,806.05
	运营期现金流出	85,498.66	61,203.90	61,501.60	54,677.90	79,454.54	1,031,178.32
	支付的各项税费	13,959.04	19,959.56	20,208.35	20,878.92	104,562.70	285,081.91
	专项债券偿还利息	3,416.50	1,994.40	1,018.75	564.65	110.55	418,005.50
	专项债券偿还本金	57,000.00	47,000.00	21,000.00	21,000.00	11,000.00	860,000.00
	专项债券发行费用	-	-	-	-	-	860.00
现金流出总额		159,874.20	130,157.86	103,728.70	97,121.47	195,127.79	4,009,931.78
现金净流量							
当年项目现金净流入		**94,990.90**	**38,675.92**	**25,831.17**	**34,225.38**	**136,101.39**	433,039.32
期末项目累计现金结存额		**198,205.46**	**236,881.38**	**262,712.55**	**296,937.93**	**433,039.32**	
债券本息资金覆盖倍数							1.27

江岸区建设世界一流城市电网项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

【鄂中立】咨字（2025）第 ZX-005 号

湖北中立有限责任会计师事务所

2025 年 10 月 27 日

目录

一、项目资金平衡测算.....3
（一）项目实施单位基本情况.....3
（二）项目概况.....3
（三）投资估算与资金筹措.....6
（五）资金的稳定性.....37
（六）压力测试.....37
二、评价结论.....38

湖北中立有限责任会计师事务所 报告专用章

江岸区建设世界一流城市电网项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

【鄂中立】咨字（2025）第 ZX-005 号

武汉市财政局：

我们接受委托，对江岸区建设世界一流城市电网项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	武汉市江岸区住房和城市更新局
法定代表人/负责人：	/
注册资本：	/
地址：	湖北省武汉市江岸区二七路 342 号
统一社会信用代码：	11420102MB1R0522X8
单位性质：	政府工作部门
业务范围：	基本信息：武汉市江岸区住房和城市更新局，位于湖北省武汉市。营运状况：通过天眼查大数据分析，武汉市江岸区住房和城市更新局参与招投标项目 13 次。 风险概览：风险方面共发现企业有开庭公告 11 条，立案信息 18 条。

股权结构	/
行业主管部门：	/
建设单位名称	武汉市江岸区住房和城市更新局

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

建设地点：江岸区。

建设内容与规模：

本项目拟新建5个城市电网电力通道土建工程、2个变电站建设工程以及1个变电站及配套电力通道土建工程，通道长合计约5.51公里。具体包括：

（1）百步亭路、后湖大道电力通道土建工程

① 百步亭路（景秀街-后湖大道）电缆通道：起点为景秀街，止点为后湖大道。容量6回，通道长0.9公里，新建断面尺寸为内径3.0米顶管隧道。

② 后湖大道（百步亭路-解放大道）电缆通道：起点为百步亭路，止点为百步亭路。容量6回，通道长0.72公里，新建断面尺寸为内径2.4米顶管隧道。后湖大道（新荣村路-解放大道）利旧现状通道，断面尺寸为18孔+2孔电力排管。

（2）兴业路（淌湖变-下线塔、下线塔-建设大道）电力通道土建工程

起点为兴业路，止点为建设大道。容量6回，通道长0.8公里，采用1.5米×1.45米电缆沟和18孔+2孔排管。

（3）塔子湖110千伏变电站及配套电力通道土建工程

① 变电站工程：位于江岸区健美街28号，站址用地面积4171平方米。

② 电力通道工程：起点为塔子湖变，止点为和谐大道与华盛街交叉口。容量6回，通道长0.25公里，新建断面尺寸为内径2.7米顶管隧道。

（4）兴业路、翠柏路电力通道土建工程

① 兴业路（区界—翠柏路—文博路）电缆通道：起点为江岸区和江汉区区界，止点为文博路。容量6回，通道长0.9公里（含下穿汉孝城际铁路段长0.13公里），新建断面尺寸为内径2.4米顶管隧道。

② 翠柏路（潇湘路变—兴业路）电缆通道：起点为110kV潇湘路变，止点为兴业路。容量6回，通道长0.44公里（含下穿汉孝城际铁路段长0.1公里），新建断面尺寸为内径1.5米顶管和18孔+2孔电力排管。

（5）黄孝河110千伏变电站土建工程

位于江岸区温馨路与幸福街交汇处东北角，变电站站址总用地面积6920平方米。

（6）温馨路（黄孝河变电站—景秀街）电力通道土建工程

起点为黄孝河变电站，止点景秀街。容量6回，通道长0.4公里，新建断面尺寸为内径2.4米顶管隧道。

（7）滨江商务区配套变电站

① 冯家墩220千伏变电站，位于江岸区丹水池街道汉堤路北侧，用地面积8214平方米。

② 长湖地110千伏变电站，位于江岸区百步亭游园东南侧，用地面积4019平方米。

湖北中立有限责任会计师事务所 报告专用章

③ 福建街 110 千伏变电站，位于江岸区二七路与解放大道交叉口东南侧，为既有改造项目，用地面积 2807 平方米。

（8）兴业路(文博路-金桥大道)电力通道土建工程

起点为文博路，止点金桥大道。容量 6 回，通道长 1.1 公里，新建断面尺寸为内径 2.4 米顶管隧道。

同时根据电力通道总体布局，结合通风亭位置、10 条新建电缆通道的出入口等位置设置大型广告点位，共设置约 40 个广告点位(出入口合计约 20 出、通风口约 20 处)。

2.项目建设期间

项目建设期 36 个月，2025 年 4 月至 2028 年 4 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2)《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》(鄂建办〔2018〕27 号）；

（3）《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27 号）；

（4）《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27 号）；

（5）《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》（鄂建办〔2020〕42 号文）；

（6）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504 号）；《国家计委、建

设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10号文）；《关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知》（计价格〔2002〕1980号）等；

（7）《湖北省物价局关于放开部分经营服务性价格取消服务性收费备案管理有关事项的通知》（鄂价办〔2015〕92号）；《湖北省物价局、省公共资源交易监督管理局关于降低公共资源交易平台信息服务收费标准的通知》（鄂价工服〔2017〕61号）；《湖北省物价局省住建厅关于印发工程造价咨询服务收费标准的通知》（鄂价工服规〔2012〕149号）等；

（8）武汉市近期工程造价信息；

（9）武汉市类似工程技术指标；

（10）现场勘查资料、市场调查资料；

（11）有关厂家对设备及工器具的市场价格信息；

（12）项目单位提供的有关技术、财务资料。

2.项目投资估算

本项目静态总投资71587.00万元，本项目总投资74619.63万元，其中：工程费用37462.18万元，占比50.20%；工程建设其他费用3831.34万元，占比5.13%；预备费3303.48万元，占比443%；专项费用26990.00万元，占比36.17%；建设期利息2987.63万元，占比4.00%；债券发行费用45.00万元，占比0.06%。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
A	第一部分工程费用	37462.18	0.00		37462.18		
1	百步亭路、后湖大道电力通道土建工程	9443.59	0.00		9443.59		
1.1	百步亭路(景秀街-后湖大道)电缆工程	6937.26	0.00		6937.26		
1.2	后湖大道(百步亭-解放大道)电缆工程	2506.33	0.00		2506.33		
2	兴业路（淌湖变—下线塔，下线塔—建设大道）电力通道土建工程	697.95	0.00		697.95		
3	塔子湖 110 千伏变电站及配套电力通道土建工程	3842.20	0.00		3842.20		
4	兴业路、翠柏路电力通道土建工程	5943.05	0.00		5943.05		
4.1	兴业路（区界-翠柏路-文博路）	4604.50	0.00		4604.50		
4.2	翠柏路（潇湘路变-兴业路）	1338.55	0.00		1338.55		
5	黄孝河 110 千伏变电站土建工程	2580.86	0.00		2580.86		
6	温馨路（黄孝河变电站-景秀街）电力通道土建工程	1912.45	0.00		1912.45		
7	滨江商务区配套变电站	8048.51	0.00		8048.51		
7.1	220 千伏冯家墩变电站	2903.59	0.00		2903.59		
7.2	110 千伏冯家墩变电站	2578.46	0.00		2578.46		
7.3	110 千伏福建街变电站	2566.46	0.00		2566.46		

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
8	兴业路（文博路—金桥大道）电力通道土建工程	4993.57	0.00		4993.57		
B	第二部分工程建设其他费用	3831.34	0.00		3831.34		
1	建设管理费	1104.84	0.00		1104.84		
2	前期工作费用	72.10	0.00		72.10		
3	环境影响咨询费	16.74	0.00		16.74		
4	工程勘察设计费	1271.88	0.00		1271.88		
5	建设工程质量检测费	374.6	0.00		374.62		
6	招标代理服务费	47.35	0.00		47.35		
7	建设工程造价咨询费	261.16	0.00		261.16		
8	场地准备及临时设施费	299.70	0.00		299.70		
9	工程保险费	112.39	0.00		112.39		
10	规划设计及相关费用	153.3	0.00		153.27		
11	其他相关费用	117.30	0.00		117.30		
C	工程预备费	3303.48	3303.48				
D	专项费用	26990.00	23283.52		3706.48		
1	土地费及树木移栽复种	5000.0	5000.00				
2	拆迁过渡费用和租户补偿	200.0	200.00				
3	外接水电气	600.0	600.00				
4	电力通道交通疏解及迁改	18760.00	15053.52		3706.48		
5	涉铁专项费	2000.0	2000.00				
6	地铁安全评估	250.0	250.00				
7	地铁监测费	180.0	180.00				

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
E	建设期利息	2987.63	2987.63				
F	债券发行费	45.00	45.00				
G	建设总投资（A+B+C+D+E+F）	74619.63	6336.11		45000.00		

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
一	建筑安装工程费用	37462.18	0.00	0.00	37462.18	-	-
1	建筑工程费用	37462.18	0.00		37462.18		
2	安装工程费用	0.00					
3	设备及器具购置	0.00					
二	工程建设其他费用	3831.34	0.00		3831.34	-	-
三	预备费	3303.48	3303.48		0.00	-	-
四	专项费用	26990.00	23283.52		3706.48		
五	建设期利息	2987.63	2987.63			-	-
六	债券发行费	45.00	45.00				
合计		74619.63	29619.63	0.00	45000.00	0.00	0.00

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目分年投资计划及资金筹措情况如下表所示：

项目分年投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-4 月
1	总投资使用计划	74619.63	18200.88	36980.00	11894.55	7544.20
1.1	建设投资	71587.00	17896.75	35793.50	10738.05	7158.70
1.2	建设期利息	2987.63	289.13	1156.50	1156.50	385.50
1.3	债券发行费用	45.00	15.00	30.00		
2	资金筹措及使用	74619.63	18200.88	36980.00	11894.55	7544.20
2.1	自有资金	29619.63	3200.88	6980.00	11894.55	7544.20
2.1.1	用于建设投资	29619.63	2896.75	5793.50	10738.05	7158.70
2.1.2	用于建设期利息	2987.63	289.13	1156.50	1156.50	385.50
2.1.3	用于债券发行费用	45.00	15.00	30.00		
2.2	专项债券资金	45000.00	15000.00	30000.00		
2.2.1	用于建设投资	45000.00	15000.00	30000.00		

序号	项目	合计	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-4 月
2.2.2	用于建设期利息	-				

① 自筹资金

本项目总投资为 74619.63 万元，其中项目总投资的 39.69%由项目单位自筹资金形式注入。本项目自筹资金投入为 29619.63 万元，来源于项目单位自有资本金，目前到位约 10%。

② 专项债券

本项目总投资为 74619.63 万元，其中项目总投资的 60.31%的资金通过发行专项债券筹集。项目专项债券筹资 45000.00 万元，拟定 2025 年发行专项债券 15000.00 万元，分 2 批次发行，2025 年第一批次发行 4400.00 万元，2025 年第二批次发行 10600.00 万元，2026 年发行专项债券 30000.00 万元，债券期限为 20 年，全部用于本项目建设。

③ 市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1、项目收入预测

武汉市江岸区住房和城市更新局受托作为项目实施单位，开设专户进行专项债务及专项收入的收支管理。

根据武汉市经济和信息化局 2020 年 5 月发布的《市人民政府办公厅关于加快推进世界一流城市电网建设工作的通知》显示，为加快建设世界一流城市电网，在投资模式上，对世界一流城市电网建设项目库中由供电公司投资建设和采用政企共建模式的项目进行了划分。其中项目库中已完成前置手续办理并列入供电公司原建设计划的变电站，由供电

公司一次性投资建设，其他“户内式”变电站原则上采用政企共建模式实施建设。同时，针对政企共建的变电站，明确了供电公司“回购”的价格标准，即：变电站土建部分按照建设成本，变电站用地按照电网项目土地划拨价格。

因此本项目在2028年5月交付给国网湖北省电力有限公司武汉供电公司之后，国网湖北省电力有限公司武汉供电公司对变电站进行回购，根据《国网武汉供电公司关于武汉江岸长湖地 110 千伏输变电工程可行性研究报告的批复》，长湖地 110 千伏变电站土建部分共计3806万元；《国网武汉供电公司关于武汉黄孝河 110kV 输变电工程初步设计的批复》，黄孝河110千伏变电站土建工程共计3464.44万元。塔子湖110千伏变电站、冯家墩220千伏变电站、福建街110千伏变电站目前正在造价评审中，谨慎考虑，三个项目参考长湖地 110 千伏变电站和黄孝河110千伏变电站土建部分较低值3464.44万元。

武汉江岸长湖地110千伏输变电工程项目表

单位：兆伏安、公里、万元

序号	项目名称	建设规模					投资估算								备注
		变电容量	间隔	架空线	电缆	光缆	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		基本预备费	静态合计	动态合计	
										合计	其中：场地征用和清理				
一	**武汉江岸长湖地110千伏输变电工程**	150			10.5	10.8	577	7056	1968	1057	3	213	10871	11047	**电网投资合计**
1	长湖地110千伏变电站新建工程（电气部分）	3×50					577	2987	888	683	3	103	5238	5316	国网湖北电力投资
2	长湖地110千伏输变电工程电缆部分				10.5	10.8		3586	707	267		91	4651	4732	国网湖北电力投资
3	长湖地110千伏输变电工程二次监控部分							483	373	107		19	982	999	国网湖北电力投资
4	长湖地110千伏变电站新建工程（政府投资）						2519		92	1120	570	75	3806	3963	政府投资

湖北中立有限责任会计师事务所 报告专用章

武汉黄孝河 110kV 输变电工程概算汇总表

金额单位:万元

序号	工程或费用名称	建设规模	静态投资	其中:场地征用及清理费	动态投资
一	变电工程(国网湖北电力投资)		5246.21	2.50	5316.11
1	黄孝河 110kV 变电站新建工程	50MVA 变压器 3 台	4967.94	2.50	5036.87
2	岱家山 220kV 变电站扩建 110kV 岱黄线间隔工程	扩建 110kV 出线 2 回	278.27		279.24
二	送电线路工程(国网湖北电力投资)		1924.57	7.80	1951.27
1	岱家山—黄孝河Ⅰ、Ⅱ回电缆线路工程电气部分	新建电缆线路 2×1.4km	1610.77		1633.12
2	岱家山—黄孝河Ⅰ、Ⅱ回电缆线路工程土建部分		154.58	7.80	156.72
3	岱家山—黄孝河Ⅰ、Ⅱ回电缆线路工程隧道监控设施		159.22		161.43
	小计(国网湖北电力投资)		7170.78	10.30	7267.38
	其中:可抵扣固定资产增值税额				764.18
三	变电工程(政府投资)		3464.44	962.50	3512.51
1	黄孝河 110kV 变电站新建工程		3464.44	962.50	3512.51
	小计(政府投资)		3464.44	962.50	3512.51
	合计(国网湖北电力投资+政府投资)		10635.22	972.80	10779.89

(2)入廊费及管廊维护费收入

根据国家发展改革委、住房和城乡建设部文件《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》(发改价格(2015)2754 号)规定"凡具备协商定价条件的城市地下综合管廊,城市地下综合管廊有偿使用费标准原则上应由管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。对暂不具备供需双方协商定价条件的城市地下综合管廊,有偿使用费标准可实行政府定价或政府指导价"。其中入廊费与管廊维护费用的计算方式主要根据直埋成本法、空间比例法。

根据项目可研报告第七章 7.2.4 运营收入显示(P223-P225),本项目 A 电缆通道管廊廊道建设共计 1.15km,入廊管道的孔数为 20 孔,容量 6 回;B 电缆通道管廊廊道建设共计 4.36km,入廊管道的孔数为 20 孔,容量 6 回。

湖北中立有限责任会计师事务所 报告专用章

扫描件与原件一致.

鄂州市临空经济区地下综合管廊

管线入廊协议

合同编号：GD-DXGL-2021-01

甲方：鄂州临空集团有限公司

乙方：国网湖北省电力公司鄂州供电公司

2021 年　　月　　日

①入廊费一次性计算，由乙方按照以下标准和项目收费年限等额缴纳（地下综合管廊项目分两批建设和交付）：

项目名称	入廊管线	收费单价(元)	道路长度(米)	数量	每年入廊费（万元）	收费年限(年)	入廊费总额（万元）
将军大道（孙权大道-保税区）	110kv 高压电缆	34589	7508	3 回	9738.53	8	77908.24
	10kv 低压电缆	7529	7508	20 回	14131.93	8	113055.44
吴楚大道（燕沙路-燕花路）	110kv 高压电缆	34589	1100	4 回	1902.40	8	15219.16
	10kv 低压电缆	7529	1100	20 回	2070.48	8	16563.80
燕花路（鄂东大道～吴都大道）	110kv 高压电缆	34589	3644	5 回	7877.64	8	63021.16
	10kv 低压电缆	7529	3644	30 回	10288.38	8	82307.03
文塘路（鄂东大道--吴楚大道）	10kv 低压电缆	7529	2350	20 回	4423.29	8	35386.30
花马湖北侧产业园基础设施项目	110kv 高压电缆	34589	780	4 回	1348.97	8	10791.77
	10kv 低压电	7529	1760	20 回	3312.76	8	26502.07

湖北中立有限责任会计师事务所 报告专用章

①入廊费一次性计算，由乙方按照以下标准和项目收费年限等额缴纳（地下综合管廊项目分两批建设和交付）：

项目名称	入廊管线	收费单价(元)	道路长度(米)	数量	每年入廊费（万元）	收费年限(年)	入廊费总额（万元）
将军大道（孙权大道-保税区）	通信电缆	745	7508	42 孔	2936.57	8	23492.56
吴楚大道（燕沙路-燕花路）	通信电缆	745	1100	28 孔	286.83	8	2294.6
燕花路（鄂东大道一吴都大道）	通信电缆	745	3644	42 孔	1425.26	8	11402.08
文塘路（鄂东大道--吴楚大道）	通信电缆	745	2350	15 孔	328.27	8	2626.13
花马湖北侧产业园基础设施项目	通信电缆	745	1760	28 孔	458.92	8	3671.36
花马湖西侧产业园片区配套基础设施工程	通信电缆	745	1800	15 孔	251.44	8	2011.5
鄂州市“三中心”周边配套道路工程	通信电缆	745	5329	15 孔	744.39	8	5955.16
合计（第一批）					6431.67		51453.38
将军片区配套基础设施工程	通信电缆	745	2935.13	18 孔	429.38	9.17	3935.99
吴都大道（葛山大道-体育东路）	通信电缆	745	4561.33	12 孔	453.09	9	4077.82

本项目参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（电力）》10kV 低压电缆入廊费按 7,529 元/米·回计算；110kV 高压电缆入廊费按 34,589 元/米·回计算参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（电信）》。

根据谨慎性原则考虑，本项目建成后入廊率第一年为 20%，每年递增 5%，增至 40% 保持不变。则 A 管线首年入廊费为 34589*1150*20%/10000=795.55 万元，B 管线首年入廊费为 34589*4360*20%/10000=3016.16 万元。

收费依据：根据国家发改委与住建部《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号），日常维护费包括（1）城市地下综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造等正常成本；（2）城市地下综合管廊运营单位正常管理支出；（3）城市地下综合管廊运营单位合理经营利润，原则上参考当地市政公用行业

平均利润率确定。日常维护费通常考虑经营成本、折旧摊销及利息等。经营成本应考虑水电费、人工费、车辆使用费、劳动保护费、日常检修维护费、消防检测及其他检测费、财产保险、管理费、利润等。管线运维费在运营期每年支付。

收费标准：本项目参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（电力）》110kV 高压电缆和 10kV 低压电缆日常维护费按 20 元/（米·回·年）计算，参考《鄂州市临空经济区地下综合管廊管线入廊协议（电信）》。则 A 管线首年管廊维护费为 20*6*1150*20%/10000=2.76 万元，B 管线首年入廊费为 20*6*4360*20%/10000=10.46 万元

②日常维护费由乙方每年缴纳，缴纳标准如下：

项目名称	入廊管线	收费单价(元)	道路长度(米)	数量	每年管线运维费(万元)	运维年限(年)	运维费总额(万元)
将军大道（吴权大道-保税区）	110kv 高压电缆	20	7508	3 回	45.05	8	360.40
	10kv 低压电缆	20	7508	20 回	300.32	8	2402.56
吴楚大道（燕沙路-燕花路）	110kv 高压电缆	20	1100	4 回	8.8	8	70.4
	10kv 低压电缆	20	1100	20 回	44	8	352

（3）广告牌收入

（3）广告牌收入

本项目建成后，根据电力通道总体布局，结合通风亭位置、10 条新建电缆通道的出入口等位置设置大型广告点位，共可设置约 40 个广告点位(出入口合计约 20 出、通风口约 20 处)。根据项目周边市场调查，参考武汉天河机场高速单立柱广告（链接 https://hubeibidding.com/view/33137.html），这种广告位的价格在 0.5 万/个·年，考虑江岸区地理位置情况，本项目广告点位也按照 0.5 万/个·年，

武汉市近三年居民消费价格(CPI)增长均值为 1.17%，考虑到物价水平上涨等综合因素，参考武汉市居民消费价格(CPI)增长均值，依据谨慎性原则，项目建成后，运营期第二年起每三年递增 1.1%至运营期末。出租率首年按照 20%考虑，每年递增 5%，增至 40%保持不变。

武汉天河机场交通中心部分商铺和广告位公开招商公告

分类：服务招标公告　作者：第五招标事业部　发布时间：2024-11-15　阅读量：2756

打印

湖北省成套招标股份有限公司（以下简称"招商代理机构"）受武汉盛世商业运营管理有限公司（以下简称"招商方"）的委托，对本项目组织公开招商，现公开邀请意向承租方参加投标。

1. 项目概况及招商范围

1.1项目名称：武汉天河机场交通中心部分商铺和广告位公开招商

1.2项目编号：HBCZ-2405011416-243559

1.3招商内容及范围：对武汉天河机场交通中心部分商铺和广告位进行公开招商(1F05、2F展十2F展十二、2F展五、停车场立柱广告位)，共分5个包，其中包一为1F05(业态是办公室)，面积73.8m^2；包二为2F展十一(业态是租车咨询)，面积25m^2；包三为2F展十二(业态是租车咨询)，面积30m^2；包四为2F展五(业态是零售)，面积20m^2；包五为停车场立柱广告位，立柱长32米*宽1米，数量14根，相关要求见采购需要，所有意向承租方只允许报名一个包。

1.4租金价格：包一：1F05的租赁底价11000元/月，包二：2F展十一的租赁底价为3150元/月，包三2F展十二的租赁底价为3780元/月，包四：2F展五商铺租金底价为2520元/月，包五：交通中心2楼停车场B\C区立柱(海报)广告位每年招商底价5000元/根，第一、二年租金不变，第三年租金增加3%。(包一、包二、包三、包四物业管理费均为3元/m^2/月)。

1.5承租期：三年。

1.7其他：/

综上，本项目债券存续期内共产生含税运营收入144717.54万元。具体收入估算如下表所示：

经营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	144717.54	20263.08	4786.22	5743.53	6700.86	7658.22	7658.31	7658.41	7658.50	7658.60
1	回购变电站费用（万元）	17663.76	17663.76								
2	A 的管线入廊费及管廊维护费收入（万元）	26477.18	532.20	997.88	1197.46	1397.04	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61
	管线长度（m）		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	入廊使用费单价（元/m）		34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00
	容量（回）		6	6	6	6	6	6	6	6	6
	维护管廊费单价（万元/km）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	入廊率		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
3	B 管线入廊费及管廊维护费收入（万元）	100431.42	2066.12	3783.28	4539.94	5296.59	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25
	管线长度（m）		4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00
	入廊使用费单价（元/m）		34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00
	容量（回）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	维护管廊费单价（万元/km）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	入廊率		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
4	广告牌收入（万元）	145.18	1.00	5.06	6.13	7.23	8.36	8.45	8.54	8.64	8.73
	广告位数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价（万/个）		0.50	0.51	0.51	0.52	0.52	0.53	0.53	0.54	0.55

序号	项目	合计	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	涨幅			1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
	出租率		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%
二	其他收入										
三	收入总额	144717.54	20263.08	4786.22	5743.53	6700.86	7658.22	7658.31	7658.41	7658.50	7658.60

续表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营收入	144717.54	7658.69	7658.79	7658.89	7658.99	7659.09	7659.19	7659.29	7659.39	7659.50
1	回购变电站费用（万元）	17663.76									
2	A 的管线入廊费及管廊维护费收入（万元）	26477.18	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61	1596.61
	管线长度（m）		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	入廊使用费单价（元/m）		34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00
	容量（回）		6	6	6	6	6	6	6	6	6
	维护管廊费单价（万元/km）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	入廊率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
3	B 管线入廊费及管廊维护费收入（万元）	100431.42	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25	6053.25
	管线长度（m）		4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00	4360.00
	入廊使用费单价（元/m）		34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00	34589.00
	容量（回）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	维护管廊费单价（万元/km）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

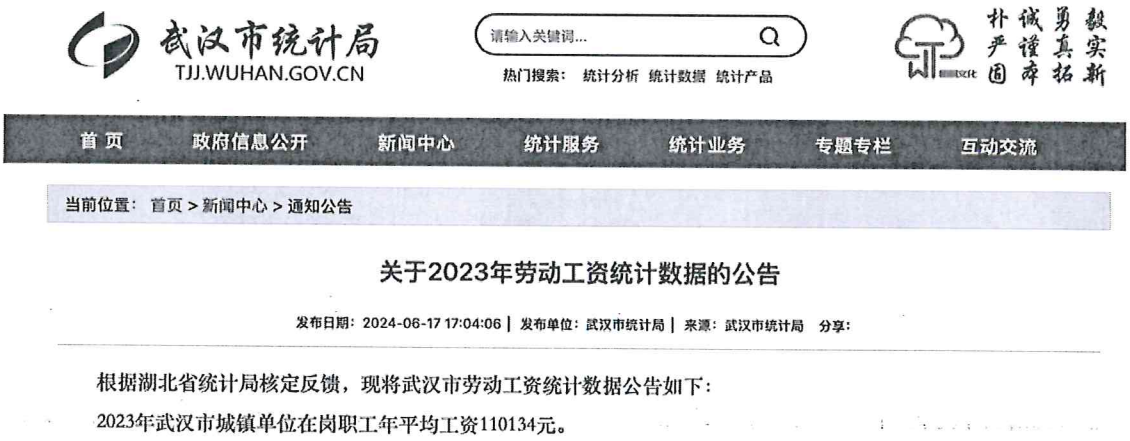
序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	入廊率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
4	广告牌收入（万元）	145.18	8.83	8.92	9.02	9.12	9.22	9.32	9.43	9.53	9.64
	广告位数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价（万/个）		0.55	0.56	0.56	0.57	0.58	0.58	0.59	0.60	0.60
	涨幅		1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
	出租率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
二	其他收入										
三	收入总额	144717.54	7658.69	7658.79	7658.89	7658.99	7659.09	7659.19	7659.29	7659.39	7659.50

2.项目成本费用

根据《江岸区建设世界一流城市电网项目可行性研究报告》及项目实际情况，本项目成本主要包括人员工资成本、维护及修理费用。

（1）人员工资福利成本

项目运营期间新增用工2人，主要为2名财务管理人员，负责收取入廊费、管廊维护费、广告牌收入、变电站回购费用等。根据武汉市统计局公布的2023年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资110134元（2024年数据未出），本项目拟定员工年职工薪酬为11.01万元，每5年增长5%。债券存续期内，本项目工资及福利费合计预计为418.86万。



武汉市统计局
TJJ.WUHAN.GOV.CN

请输入关键词...

热门搜索： 统计分析 统计数据 统计产品

扑诚勇毅
严谨真实
固本拓新

首页 政府信息公开 新闻中心 统计服务 统计业务 专题专栏 互动交流

当前位置： 首页 > 新闻中心 > 通知公告

关于2023年劳动工资统计数据的公告

发布日期：2024-06-17 17:04:06 | 发布单位：武汉市统计局 | 来源：武汉市统计局 分享：

根据湖北省统计局核定反馈，现将武汉市劳动工资统计数据公告如下：

2023年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资110134元。

（2）修理费

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中维修费用参考《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)以及根据本项目的实际情况，维修费为建安工程费用的0.1%-0.2%，本项目的年维修费取建安工程费用的0.2%。债权存续期间，维护及修理费共计1348.64万元。

（3）资产折旧摊销

本项目资产原值为68458.38万元，按照20年折旧，采用直线折旧法，考虑5%残值，每年平均折旧额为3251.77万元，余值为9926.46

湖北中立有限责任会计师事务所 报告专用章

万元。

项目经营成本费用估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营成本	1767.50	80.43	96.95	98.05	98.05	98.05	98.05	98.05	99.21	99.21
1	工资及福利费	418.86	5.51	22.03	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13	24.28	24.28
	定员（人）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年均人收入（万元）		11.01	11.01	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	12.14	12.14
	涨幅				5%					5%	
2	维护及修理费	1348.64	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92
二	折旧摊销费	58531.91	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77
三	财务费用	14841.75	771.00	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1117.95
四	总成本费用（一+二+三）	75141.16	4103.20	4505.22	4506.33	4506.33	4506.33	4506.33	4506.33	4507.48	4468.93

续表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营成本	1767.50	99.21	99.21	99.21	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	101.70
1	工资及福利费	418.86	24.28	24.28	24.28	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	26.77
	定员（人）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	年均人收入（万元）		12.14	12.14	12.14	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	13.39
	涨幅					5%					5%
2	维护及修理费	1348.64	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92	74.92
二	折旧摊销费	58531.91	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77
三	财务费用	14841.75	1002.30	886.65	771.00	655.35	539.70	424.05	308.40	192.75	77.10
四	总成本费用（一+二+三）	75141.16	4353.28	4237.63	4121.98	4007.55	3891.90	3776.25	3660.60	3544.95	3430.57

3.项目税费

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税。

（1）增值税费=销项税－进项税，其中：

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率6.0%、9.0%。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的100%计算，适用税率分别为9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。

（2）城建税及附加费：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的7%、3%、2%。

（3）企业所得税：按我国现行有关法规，本项目收入应纳所得税，适用税率为25%。

税费测算表（单位：万元）

项目	合计	建设期	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税										
销项税	8650.20		1605.61	270.92	325.11	379.29	433.48	433.49	433.49	433.50
建设期进项税	6161.25	6161.25								
经营期进项税	155.15		8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62
当年抵扣进项税	6048.95		1605.61	270.92	325.11	379.29	433.48	433.49	433.49	433.50
留抵税额			4564.27	4301.97	3985.48	3614.81	3189.94	2765.07	2340.20	1915.32
实缴增值税	2549.53									
附加税	254.95									
城建税	127.48									
教育费附加	76.49									
地方教育费附加	50.99									
企业所得税	15211.99		3640.72	4.67	230.18	455.97	681.76	681.78	681.80	681.53
税费合计	18016.48		3640.72	4.67	230.18	455.97	681.76	681.78	681.80	681.53

续：

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
增值税											
销项税	8650.20	433.51	433.51	433.52	433.52	433.53	433.53	433.54	433.54	433.55	433.56
建设期进项税	6161.25										
经营期进项税	155.15	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62	8.62

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
当年抵扣进项税	6048.95	433.51	433.51	433.52	433.52						
留抵税额		1490.43	1065.54	640.64	215.74						
实缴增值税	2549.53					424.91	424.91	424.92	424.93	424.93	424.94
附加税	254.95					42.49	42.49	42.49	42.49	42.49	42.49
城建税	127.48					21.25	21.25	21.25	21.25	21.25	21.25
教育费附加	76.49					12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75
地方教育费附加	50.99					8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
企业所得税	15211.99	691.19	720.13	749.06	772.77	796.01	824.95	853.88	882.82	911.76	951.00
税费合计	18016.48	691.19	720.13	749.06	772.77	1263.41	1292.35	1321.29	1350.24	1379.18	1418.43

4.财务费用

本项目债券发行测算利率参考2025年湖北省政府专项债券（第24期）20年期专项债券票面利率2.14%上浮1.2倍，按照2.57%进行测算。利息总计为17829.38万元，其中建设期利息2987.63万元，运营期利息14841.75万元。

详见下表：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年4-12月		**15000.00**		**15000.00**	**289.13**	**289.13**
2026年	15000.00	**30000.00**		**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2027年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2028年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2029年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2030年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2031年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2032年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2033年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2034年	45000.00			**45000.00**	1156.50	**1156.50**
2035年	45000.00		1500.00	**43500.00**	1156.50	**2656.50**
2036年	43500.00		4500.00	**39000.00**	1117.95	**5617.95**
2037年	39000.00		4500.00	**34500.00**	1002.30	**5502.30**
2038年	34500.00		4500.00	**30000.00**	886.65	**5386.65**
2039年	30000.00		4500.00	**25500.00**	771.00	**5271.00**
2040年	25500.00		4500.00	**21000.00**	655.35	**5155.35**
2041年	21000.00		4500.00	**16500.00**	539.70	**5039.70**
2042年	16500.00		4500.00	**12000.00**	424.05	**4924.05**
2043年	12000.00		4500.00	**7500.00**	308.40	**4808.40**
2044年	7500.00		4500.00	**3000.00**	192.75	**4692.75**
2045年	3000.00		3000.00	**0.00**	77.10	**3077.10**
合计			45000.00		17829.38	62829.38

利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入不含税	136067.34	18657.47	4515.30	5418.42	6321.57	7224.74	7224.82	7224.91	7225.00	7225.09
2	税金及附加	233.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	74986.01	4094.58	4496.60	4497.71	4497.71	4497.71	4497.71	4497.71	4498.86	4460.31
3	经营成本（不含税）	1612.35	71.81	88.33	89.43	89.43	89.43	89.43	89.43	90.59	90.59
3	财务费用	14841.75	771.00	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1117.95
3	折旧摊销	58531.91	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77
4	财政补贴	0.00									
5	利润总额（1-2-3+4）	60847.95	14562.89	18.70	920.72	1823.86	2727.03	2727.12	2727.21	2726.14	2764.78
	弥补以前年度亏损	0.00									
	应纳所得税额	60847.95	14562.89	18.70	920.72	1823.86	2727.03	2727.12	2727.21	2726.14	2764.78
6	所得税(25%)	15211.99	3640.72	4.67	230.18	455.97	681.76	681.78	681.80	681.53	691.19
7	净利润（5-6）	45635.96	10922.17	14.02	690.54	1367.90	2045.27	2045.34	2045.40	2044.60	2073.58
8	息税前利润	75689.70	15333.89	1175.20	2077.22	2980.36	3883.53	3883.62	3883.71	3882.64	3882.73
9	息税折旧摊销前利润	134221.61	18585.66	4426.97	5328.99	6232.14	7135.30	7135.39	7135.48	7134.41	7134.50

续表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营收入不含税	136067.34	7225.18	7225.27	7225.36	7225.46	7225.55	7225.65	7225.75	7225.84	7225.94
2	税金及附加	233.38	0.00	0.00	20.92	42.49	42.49	42.49	42.49	42.49	0.00
3	总成本费用	74986.01	4344.66	4229.01	4113.36	3998.93	3883.28	3767.63	3651.98	3536.33	3421.95
3	经营成本（不含税）	1612.35	90.59	90.59	90.59	91.80	91.80	91.80	91.80	91.80	93.08

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3	财务费用	14841.75	1002.30	886.65	771.00	655.35	539.70	424.05	308.40	192.75	77.10
3	折旧摊销	58531.91	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77	3251.77
4	财政补贴	0.00									
5	利润总额（1-2-3+4）	60847.95	2880.52	2996.26	3091.09	3184.04	3299.78	3415.53	3531.28	3647.02	3803.99
	弥补以前年度亏损	0.00									
	应纳所得税额	60847.95	2880.52	2996.26	3091.09	3184.04	3299.78	3415.53	3531.28	3647.02	3803.99
6	所得税(25%)	15211.99	720.13	749.06	772.77	796.01	824.95	853.88	882.82	911.76	951.00
7	净利润（5-6）	45635.96	2160.39	2247.19	2318.31	2388.03	2474.84	2561.65	2648.46	2735.27	2852.99
8	息税前利润	75689.70	3882.82	3882.91	3862.09	3839.39	3839.48	3839.58	3839.68	3839.77	3881.09
9	息税折旧摊销前利润	134221.61	7134.59	7134.68	7113.86	7091.16	7091.26	7091.35	7091.45	7091.55	7132.86

5.项目预期收益与融资平衡情况

本项目以运营收入为还本付息来源，项目专项债券到期时，在2045年偿还当年到期的债券本息后，将仍有65091.81万元的累计现金结余。

详见下表：

项目现金流量模拟测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-4 月	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营活动现金流量											
1	运营收入收到的现金	144717.54					20263.08	4786.22	5743.53	6700.86	7658.22	7658.31
2	运营成本费用支付的现金	1767.50					80.43	96.95	98.05	98.05	98.05	98.05
3	经营活动支付税费	18016.48					3640.72	4.67	230.18	455.97	681.76	681.78
4	经营活动现金净流量	124933.56					16541.93	4684.59	5415.30	6146.85	6878.41	6878.48
二	投资活动现金流量											
1	投资支付的现金	74619.63	18200.88	36980.00	11894.55	7544.20						
2	投资活动现金净流量	74619.63	18200.88	36980.00	11894.55	7544.20						
三	筹资活动现金流量											
1	投入的资本金	29619.63	3200.88	6980.00	11894.55	7544.20						
2	发行债券收到的	45000.00	15000.00	30000.00								

报告专用章 湖北中立有限责任会计师事务所

序号	项目	合计	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-4 月	2028 年 5-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	现金											
3	市场化融资收到的现金											
4	偿还债券本金支付的现金	45000.00										
5	偿还债券利息支付的现金	17829.38	289.13	1156.50	1156.50	385.50	771.00	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50	1156.50
6	偿还市场化融资支付的现金											
7	偿还市场化融资利息支付的现金											
8	支付债券发行费用	15.00	15.00									
9	筹资活动现金净流量	14777.88	18200.88	36980.00	11894.55	7544.20	-771.00	-1156.50	-1156.50	-1156.50	-1156.50	-1156.50
四	本年现金净流量	65091.81					15770.93	3528.09	4258.80	4990.35	5721.91	5721.98
五	累计现金净流量	65091.81					15770.93	19299.02	23557.82	28548.17	34270.08	39992.06

续表

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营活动现金流量													
1	运营收入收到的现金	145423.10	7699.92	7700.47	7701.03	7701.59	7702.16	7702.74	7703.32	7703.91	7704.50	7705.10	7705.71	7706.33
2	运营成本费用支付的现金	1767.50	98.05	99.21	99.21	99.21	99.21	99.21	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	101.70
3	经营活动支付税费	18198.91	691.59	691.43	701.20	730.25	759.29	782.44	1276.56	1305.65	1334.74	1363.83	1392.92	1432.39
4	经营活动现金净流量	125456.69	6910.28	6909.83	6900.62	6872.14	6843.66	6821.09	6326.34	6297.84	6269.34	6240.85	6212.37	6172.24
二	投资活动现金流量													
1	投资支付的现金	74619.63												
2	投资活动现金净流量	74619.63												
三	筹资活动现金流量													
1	投入的资本	29619.6												

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	金	3												
2	发行债券收到的现金	45000.00												
3	市场化融资收到的现金													
4	偿还债券本金支付的现金	45000.00		1500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	3000.00
5	偿还债券利息支付的现金	17829.38	1156.50	1156.50	1117.95	1002.30	886.65	771.00	655.35	539.70	424.05	308.40	192.75	77.10
6	偿还市场化融资支付的现金													
7	偿还市场化融资利息支付的现金													
8	支付债券发行费用	15.00												
9	筹资活动现	14777.8	-1156.5	-2656.5	-5617.9	-5502.3	-5386.6	-5271.0	-5155.3	-5039.7	-4924.0	-4808.4	-4692.7	-3077.10

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	金净流量	8	0	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	
四	本年现金净流量	65091.81	5753.78	4253.33	1282.67	1369.84	1457.01	1550.09	1170.99	1258.14	1345.29	1432.45	1519.62	3095.14
五	累计现金净流量	65091.81	45880.38	50133.71	51416.38	52786.22	54243.23	55793.32	56964.30	58222.44	59567.73	61000.18	62519.80	65091.81

项目收益覆盖情况表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资成本	其中：项目预计融资本金			项目相关收益对融资本息覆盖倍数
			2025		2026	
			2025 第一批次	2025 第二批次		
江岸区建设世界一流城市电网项目	124933.56	17829.38	总计：15000.00		30000.00	1.99
			4400.00	10600.00		

本项目总投资 74619.63 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内项目可用于资金平衡的项目收益 124933.56 万元，累计支付债券本息 62829.38 万元，项目债券本息资金覆盖倍数为 1.99 。

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 65091.81 万元，且在债券本金偿还后仍有 65091.81 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

净收益变动情况敏感性分析							
0	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
债券本金资金覆盖率	3.95	3.91	3.87	3.83	3.79	3.75	3.71
债券本息资金覆盖率	3.12	3.09	3.06	3.03	3.00	2.97	2.94
债券本息资金覆盖倍数	1.73	1.82	1.90	1.99	2.07	2.16	2.25
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	3.82	3.82	3.83	3.83	3.84	3.84	3.85
债券本息资金覆盖率	3.11	3.08	3.06	3.03	3.00	2.98	2.96
债券本息资金覆盖倍数	2.07	2.04	2.01	1.99	1.96	1.94	1.92

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的江岸区建设世界一流城市电网项目实施方案实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的江岸区建设世界一流城市电网项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.99 倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北中立有限责任会计师事务所

2025 年 10 月 27 日

营业执照

（副 本）

1 － 1

统一社会信用代码

91420111714688337S

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

名　　称　湖北中立有限责任会计师事务所

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴新文

经营范围　许可项目：注册会计师业务，代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务，资产评估，财务咨询，财政资金项目预算绩效评价服务，企业管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　1999年8月4日

住　　所　湖北省武汉市长江新区武湖街梅教街以东、创新路以北住宅楼(南德长江城)6—8#楼及配电房项目7栋1单元29层3号

此件与原件一致

登记机关　武汉长江新区管理委员会 行政审批专用章

2025　年 2 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中立有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：吴新文

经营场所：湖北省武汉市长江新区武湖街梅教街以东、创新路以北住宅楼(南德长江城)6-8#及配电房项目7栋1单元29层3号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000019

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕554号

批准执业日期：1999年7月1日

证书序号：0017936

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此件与原件一致

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年三月十一日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

丁华庆 420001933647

此件与原件一致

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖北公信会计师事务有限公司 事务所 CPAs

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

2017 年/y 12 月/m 11 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北中立有限责任会计师 事务所 CPAs

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

2017 年/y 12 月/m 11 日/d

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

此件与原件一致

姓名 Full name 丁华庆
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1963-02-28
工作单位 Working unit 湖北中立有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card N 420107196302281035



会计师事务所 专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

王良国 420003074355

11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖北东泰会计师事务有限公司 事务所
CPAs

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

2019 年/y 12 月/m 2 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北中立有限责任会计师 事务所
CPAs

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

2019 年/y 12 月/m 2 日/d

10

此件与原件一致

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

此件与原件一致

姓名 Full name 王良国
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1963-12-17
工作单位 Working unit 湖北东泰会计师事务有限公司
身份证号码 Identity card No. 422201196312170813



湖北中立有限责任会计师事务所 报告专用章

蕲春县十里畈片区棚户区改造配套基础设施工程

收入与融资资金平衡

财务评价报告

【鄂中立】咨字（2025）第 ZX-006 号

湖北中立有限责任会计师事务所

2025 年 10 月 27 日

目录

一、项目资金平衡测算.....3
（一）项目实施单位基本情况.....3
（二）项目概况.....4
（三）投资估算与资金筹措.....4
（四）资金的充足性.....10
（五）资金的稳定性.....30
（六）压力测试.....30
二、评价结论.....30

蕲春县十里畈片区棚户区改造配套基础设施工程

收入与融资资金平衡

财务评价报告

咨字[2025]第 3 号

黄冈市财政局：

我们接受委托，对蕲春县十里畈片区棚户区改造配套基础设施工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	湖北蕲水春风投资有限公司
法定代表人/负责人：	张瑾
注册资本：	20000 万人民币
地址：	蕲春县漕河镇付畈大道 57 号
统一社会信用代码：	91421126326051350D
单位性质：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

业务范围：	许可项目：房地产开发经营,建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市政设施管理,停车场服务,工程管理服务,网络技术服务,网络与信息安全软件开发,计算机系统服务,新兴能源技术研发,企业管理咨询,企业管理,企业形象策划,咨询策划服务,市场营销策划,社会经济咨询服务,信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,摄像及视频制作服务,图文设计制作,会议及展览服务,组织文化艺术交流活动,广告设计、代理,广告制作,土地整治服务,土地使用权租赁,商业综合体管理服务,集贸市场管理服务,农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
股权结构	蕲春县国建投资有限公司持股比例：100%
行业主管部门：	蕲春县人民政府
建设单位名称	湖北蕲水春风投资有限公司

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

建设地点：蕲春县漕河镇。

建设内容与规模：

拟建十里畈片区棚户区改造配套给水管 2345 米、污水管 1957 米、雨水管 2345 米、电力管沟 2024 米、电力排管 2098 米、通信管群 2109 米、配套道路 2254 米、室外照明设施 103 个、新建社会停车位 478 个、80kw 充电桩 106 个。

2.项目建设期间

项目建设期 24 个月，2025 年 11 月至 2027 年 10 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(2)《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》(鄂建办〔2018〕27 号）；

(3)《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27 号）；

(4)《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27 号）；

(5)《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》（鄂建办〔2020〕42 号文）；

(6)《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建〔2016〕504 号）；《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格〔2002〕10 号文）；《关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知》（计价格〔2002〕1980 号）等；

(7)《湖北省物价局关于放开部分经营服务性价格取消服务性收费备案管理有关事项的通知》（鄂价办〔2015〕92 号）；《湖北省物价局、省公共资源交易监督管理局关于降低公共资源交易平台信息服务收费标准的通知》（鄂价工服〔2017〕61 号）；《湖北省物价局省住建厅关于印发工程造价咨询服务收费标准的通知》(鄂价工服规〔2012〕149 号）等；

(8) 蕲春县近期工程造价信息；

(9) 蕲春县类似工程技术指标；

(10) 现场勘查资料、市场调查资料；

(11) 有关厂家对设备及工器具的市场价格信息；

（12）项目单位提供的有关技术、财务资料。

2.项目投资估算

本项目静态总投资 19719.40 万元，本项目总投资 20218.70 万元，其中：工程费用 16304.81 万元，占比 80.64%；工程建设其他费用 1953.89 万元，占比 9.66%；预备费 1460.70 万元，占比 7.22%；建设期利息 488.30 万元，占比 2.42%；债券发行费用 11.00 万元，占比 0.05%。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	16304.81	5304.81		11000.00		
(一)	漕河四路(东壁大道-杏林大道)	7533.97	1733.97		5800.00		
2	通信工程	273.48	73.48		200.00		
3	电力工程	600.42	100.42		500.00		
4	照明工程	995.72	495.72		500.00		
5	交通工程	448.39	48.39		400.00		
6	绿化工程	344.96	44.96		300.00		
7	给水工程	936.22	36.22		900.00		
8	排水工程	3704.78	904.78		2800.00		
9	充电桩	230.00	30.00		200.00		
(二)	南阳一路(东壁大道-纬九路)、(付畈大道-吕凉巷)	5420.75	2220.75		3200.00		
2	通信工程	198.42	98.42		100.00		
3	电力工程	435.61	35.61		400.00		
4	照明工程	722.40	22.40		700.00		
5	交通工程	325.31	25.31		300.00		
6	绿化工程	186.92	86.92		100.00		
7	给水工程	679.24	79.24		600.00		
8	排水工程	2687.85	1687.85		1000.00		
9	充电桩	185.00	185.00		0.00		

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
(三)	纬九路(南阳一路-南阳三路)	3350.09	1350.09		2000.00		
2	通信工程	123.07	23.07		100.00		
3	电力工程	270.19	70.19		200.00		
4	照明工程	448.07	48.07		400.00		
5	交通工程	201.77	1.77		200.00		
6	绿化工程	115.04	15.04		100.00		
7	给水工程	421.30	21.30		400.00		
8	排水工程	1667.15	1167.15		500.00		
9	充电桩	103.50	3.50		100.00		
二	工程建设其他费用	1953.89	1953.89				
1	建设单位管理费	203.05	203.05				
2	工程建设监理费	328.87	328.87				
3	前期工作咨询费	53.04	53.04				
3.1	项目建议书编制服务费	17.63	17.63				
3.2	可行性研究编制服务费	35.41	35.41				
4	工程勘察设计费	717.64	717.64				
4.10	工程勘察费	163.05	163.05				
4.20	工程设计费	469.99	469.99				
4.30	施工图预算编制费	47.00	47.00				
4.40	竣工图编制费	37.60	37.60				
5	施工图设计审查费	10.60	10.60				
6	环境影响评价费	13.04	13.04				
7	水土保持方案编制费	64.61	64.61				
8	社会稳定风险评估编制费	7.58	7.58				
9	场地准备及临时设施费	163.05	163.05				
10	工程保险费	48.91	48.91				
11	劳动安全卫生评审费	3.26	3.26				
12	招标代理服务费	33.70	33.70				
13	工程造价咨询服务费	272.41	272.41				
13.1	工程项目设计概算编制费	12.41	12.41				

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
13.2	工程量清单编制费	26.45	26.45				
13.3	招标控制价编制费	17.45	17.45				
13.4	工程量清单审核费	26.45	26.45				
13.5	招标控制价审核费	20.26	20.26				
13.6	施工阶段全过程造价控制费	100.22	100.22				
13.7	工程结算审核费	20.26	20.26				
13.8	竣工决算审核费	48.91	48.91				
14	地灾评估费	8.00	8.00				
15	竣工环境监测费	6.13	6.13				
16	节能评估费	20.00	20.00				
二	预备费	1460.70	1460.70				
三	建设期利息	488.30	488.30				
四	债权发行费用	11.00	11.00				
五	总投资	20218.70	20218.70				

发行专项债券 11000.00 万元，占比 54.41%，其余为自筹资金，共计 9218.70 万元，占比 45.59%。

项目总投资估算汇总表

单位：人民币万元

序号	工程费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
一	建筑安装工程费用	16304.81	5304.81	0.00	11000.00	-	-
1	建筑工程费用	16304.81	5304.81		11000.00		
2	安装工程费用	0.00	0.00				
3	设备购置费用	0.00	0.00				
二	工程建设其他费用	1953.89	1953.89			-	-
三	预备费	1460.70	1460.70			-	-
四	建设期利息	488.30	488.30			-	-
五	债券发行费	11.00	11.00				

序号	工程费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
合计		20218.70	9218.70	0.00	11000.00	0.00	0.00

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目分年投资计划及资金筹措情况如下表所示：

项目分年投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年 11-12 月	2026 年	2027 年 1-10 月
1	总投资使用计划	20218.70	7939.74	8123.06	4155.91
1.1	建设投资	19719.40	7887.76	7887.76	3943.88
1.2	建设期利息	488.30	44.98	231.30	212.03
1.3	债券发行费用	11.00	7.00	4.00	
2	资金筹措及使用	20218.70	7939.74	8123.06	4155.91
2.1	自有资金	9218.70	939.74	4123.06	4155.91
2.1.1	用于建设投资	8719.40	887.76	3887.76	3943.88
2.1.2	用于建设期利息	488.30	44.98	231.30	212.03
2.1.3	用于债券发行费用	11.00	7.00	4.00	
2.2	专项债券资金	11000.00	7000.00	4000.00	
2.2.1	用于建设投资	11000.00	7000.00	4000.00	
2.2.2	用于建设期利息	-			

① 自筹资金

本项目总投资为 20218.70 万元，其中项目总投资的 45.59%由项目单位自筹资金形式注入。本项目自筹资金投入为 9218.70 万元，来源于项目单位自有资本金。

② 专项债券

本项目总投资为 20218.70 万元，其中项目总投资的 54.41%的资金

通过发行专项债券筹集。项目专项债券筹资11000.00万元，拟定2025年发行专项债券7000.00万元，2026年发行专项债券4000.00万元，债券期限为20年，全部用于本项目建设。

③ 市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1、项目收入预测

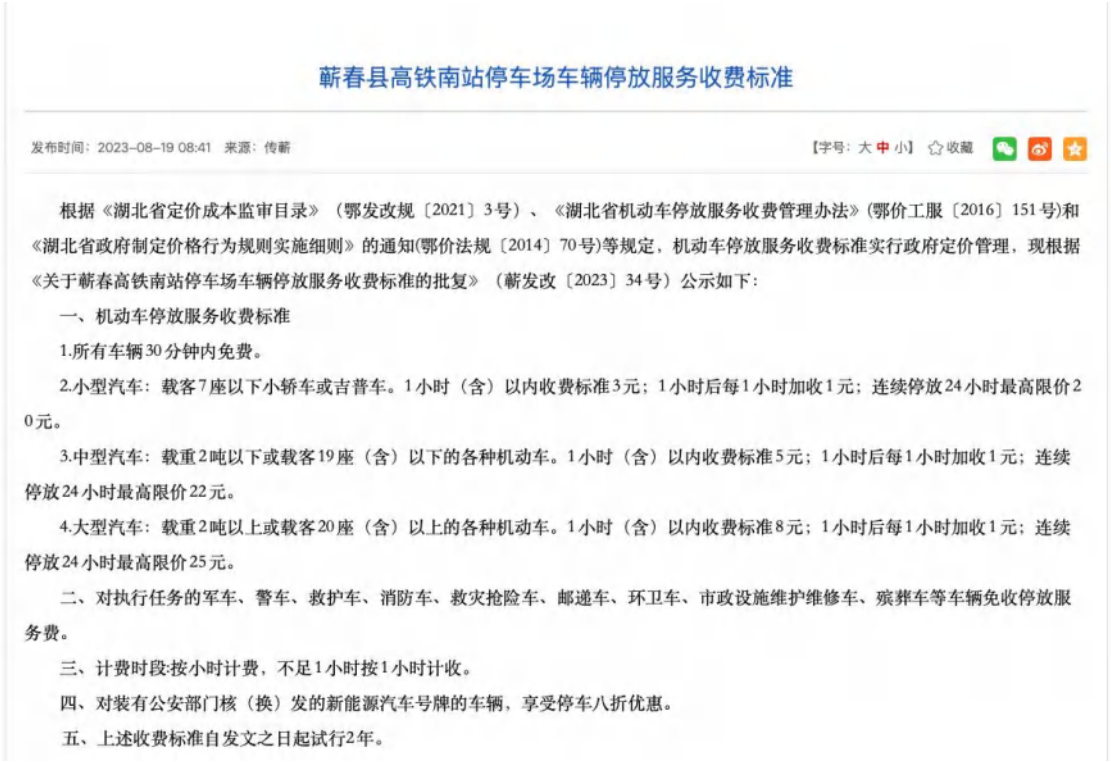
湖北蕲水春风投资有限公司受托作为项目实施单位，开设专户进行专项债务及专项收入的收支管理。

（1）停车位收入

目前蕲春县停车场收费标准因地理位置不同，收费标准不一致，蕲春县高铁南站小型汽车一小时3元，1小时后每小时加收1元，连续停放24小时最高限价20元，而中型汽车和大型汽车停车费高于小型汽车；蕲春县人民医院路面停车场收费标准为2元/小时，漕河大道周边停车场收费标准为2元/小时。

序号	位置	收费标准
（一）	蕲春县高铁南站	1.所有车辆30分钟内免费。 2.小型汽车：载客7座以下小轿车或吉普车。1小时（含）以内收费标准3元；1小时后每1小时加收1元；连续停放24小时最高限价20元。 3.中型汽车：载重2吨以下或载客19座（含）以下的各种机动车。1小时（含）以内收费标准5元；1小时后每1小时加收1元；连续停放24小时最高限价22元。 4.大型汽车：载重2吨以上或载客20座（含）以上的各种机动车。1小时（含）以内收费标准8元；1小时后每1小时加收1元；连续停放24小时最高限价25元。
（二）	蕲春县人民医院路面停车场	2元/小时
（三）	漕河大道东侧临时停车场	2元/小时
（四）	漕河大道北侧	2元/小时

	临时停车场	
（五）	漕河大道南侧临时停车场	2 元/小时



蕲春县高铁南站停车场车辆停放服务收费标准

发布时间：2023-08-19 08:41 来源：传蕲 【字号：大 中 小】 收藏

根据《湖北省定价成本监审目录》（鄂发改规〔2021〕3号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》(鄂价工服〔2016〕151号)和《湖北省政府制定价格行为规则实施细则》的通知(鄂价法规〔2014〕70号)等规定，机动车停放服务收费标准实行政府定价管理，现根据《关于蕲春高铁南站停车场车辆停放服务收费标准的批复》（蕲发改〔2023〕34号）公示如下：

一、机动车停放服务收费标准

1.所有车辆30分钟内免费。

2.小型汽车：载客7座以下小轿车或吉普车。1小时（含）以内收费标准3元；1小时后每1小时加收1元；连续停放24小时最高限价20元。

3.中型汽车：载重2吨以下或载客19座（含）以下的各种机动车。1小时（含）以内收费标准5元；1小时后每1小时加收1元；连续停放24小时最高限价22元。

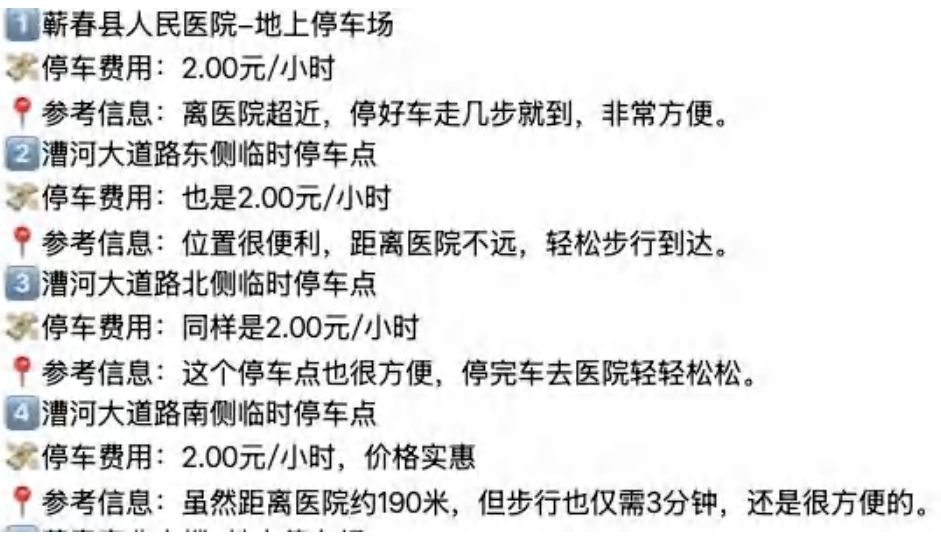
4.大型汽车：载重2吨以上或载客20座（含）以上的各种机动车。1小时（含）以内收费标准8元；1小时后每1小时加收1元；连续停放24小时最高限价25元。

二、对执行任务的军车、警车、救护车、消防车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车等车辆免收停放服务费。

三、计费时段:按小时计费，不足1小时按1小时计收。

四、对装有公安部门核（换）发的新能源汽车号牌的车辆，享受停车八折优惠。

五、上述收费标准自发文之日起试行2年。

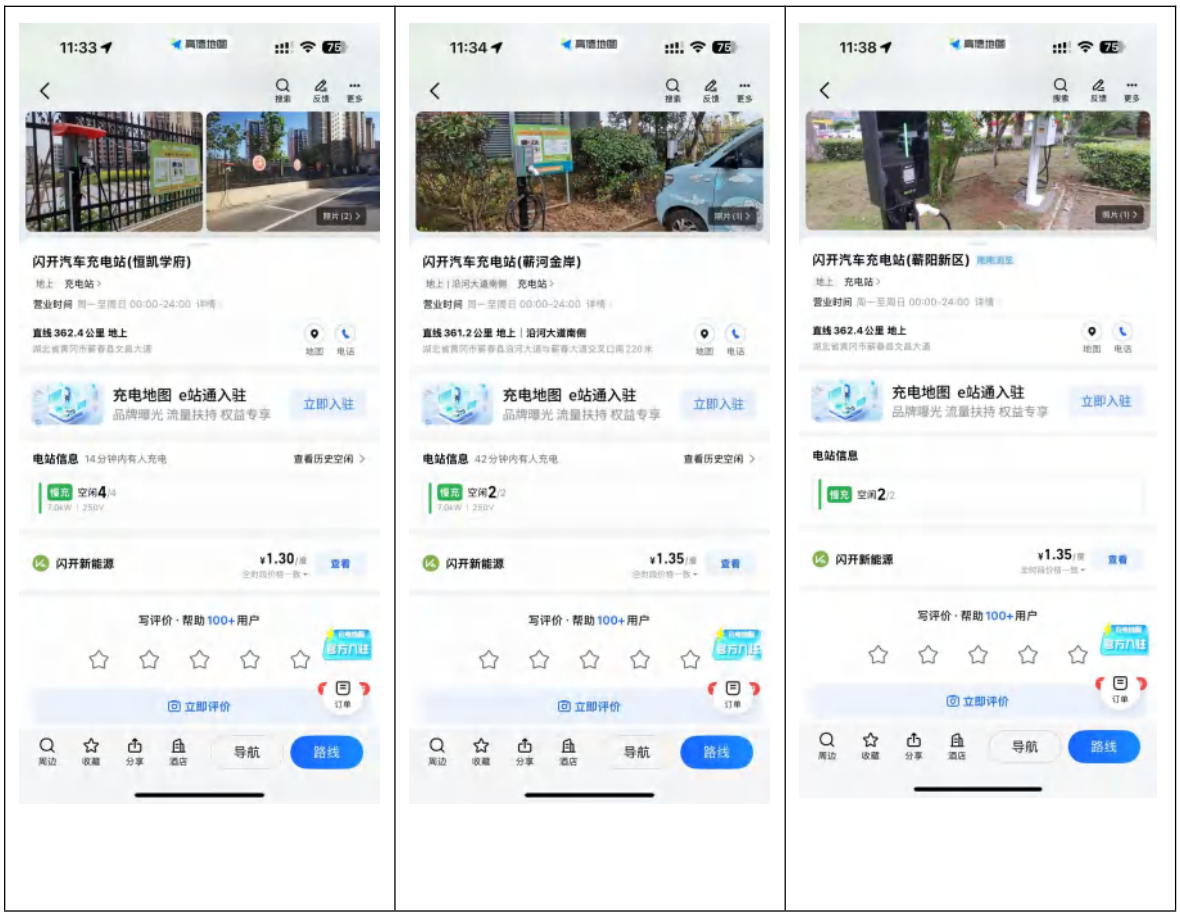


1 蕲春县人民医院-地上停车场
停车费用：2.00元/小时
参考信息：离医院超近，停好车走几步就到，非常方便。
2 漕河大道路东侧临时停车点
停车费用：也是2.00元/小时
参考信息：位置很便利，距离医院不远，轻松步行到达。
3 漕河大道路北侧临时停车点
停车费用：同样是2.00元/小时
参考信息：这个停车点也很方便，停完车去医院轻轻松松。
4 漕河大道路南侧临时停车点
停车费用：2.00元/小时，价格实惠
参考信息：虽然距离医院约190米，但步行也仅需3分钟，还是很方便的。

本项目谨慎考虑，按照 2 元/小时收费标准，且仅考虑白天 7 个小时收费，则每个车位每天可收取 14 元，项目预计建设 478 个停车位，由于地处人口密集区，车辆使用需求大，因此第一年使用率按照 50%考虑，每年增加 10%，直至 80%视不再增加，因此停车费收入共计 3669.98 万元。

（2）充电桩服务费收入

项目预计建设 106 个充电桩，根据项目可研，单个充电桩功率为 80kw，因此充电桩总功率为 8480kw，每天最大充电时长按照 8 小时考虑，则年最大充电量为 2476.16 万千瓦时，按照蕲春县现有的充电桩收费标准，分别为 1.30 元/度、1.35 元/度、1.35 元/度，本项目取平均值 1.33 元/度，于地处人口密集区，车辆使用需求大，使用率按照 60%考虑，故充电桩服务费收入在运营期共计 38132.86 万元。



综上，本项目债券存续期内共产生含税运营收入 41802.84 万元。具体收入估算如下表所示：

经营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	41802.84	525.76	2127.48	2151.91	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33
1	停车位收入（万元）	3669.98	30.53	146.55	170.98	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41
	停车位数量（个）		478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00
	单价（元/个）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	出租率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	充电桩服务费收入（万元）	38132.86	495.23	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93
	充电桩数量（个）		106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00
	单个充电桩功率（kw）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	每天最大工作时长（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年最大充电量（万 kwh）		2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16
	综合利用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	充电单价（元/度）		1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
二	补贴收入											
三	收入总额	41802.84	525.76	2127.48	2151.91	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33

续表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	41802.84	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33
1	停车位收入（万元）	3669.98	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41	195.41
	停车位数量（个）		478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00
	单价（元/个）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2	充电桩服务费收入（万元）	38132.86	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93	1980.93
	充电桩数量（个）		106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00
	单个充电桩功率（kw）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	每天最大工作时长（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年最大充电量（万 kwh）		2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16	2476.16
	综合利用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	充电单价（元/度）		1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
二	补贴收入											
三	收入总额	41802.84	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33

2.项目成本费用

根据《蕲春县十里畈片区棚户区改造配套基础设施工程可行性研究报告》及项目实际情况，本项目成本主要包括用电成本，人员工资福利成本，维护成本，管理成本，设备更新成本。

（1）用电成本

本项目年最大用电量为2476.16万千瓦时，每天最大充电时长按照8小时考虑，综合利用率按照60%考虑，根据蕲春县工商业电价，1-10千伏每度电收费为0.6409元/千瓦时，因此在债权存续期间，共用电费为18329.51万元。

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年4月1日-2025年4月30日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		—	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.7249	0.4202	0.0223	0.2103	0.0452	0.0269	1.0789	0.9417	0.7249	0.4948	-	
		1-10（20）千伏	0.7049			0.1903			1.0589	0.9217	0.7049	0.4748		
		35千伏	0.6849			0.1703			1.0389	0.9017	0.6849	0.4548		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6409			0.1263			0.9949	0.8577	0.6409	0.4108	42	26.3
		35千伏	0.6211			0.1065			0.9751	0.8379	0.6211	0.3910		
		110千伏	0.6030			0.0884			0.9570	0.8198	0.6030	0.3729	39	24.4
		220千伏及以上	0.5840			0.0694			0.9380	0.8008	0.5840	0.3539		

（2）人员工资福利成本

根据《蕲春县十里畈片区棚户区改造配套基础设施工程可行性研究报告》，项目运营期间新增用工10人，分别为运营管理人员2人，保洁保安6人，财务管理2人。根据《蕲春县2023年国民经济和社会发展统计公报》（2024年蕲春县统计公报未出），城镇单位在岗

职工年平均工资为 66793.00 元，本项目拟定员工年职工薪酬为 6.70 万元，每 5 年增长 5%。债券存续期内，本项目工资及福利费合计预计为 1422.52 万元。



当前位置：红黑统计公报库 > 县级统计公报 > 县级统计公报分类目录1 > 正文

蕲春县2023年国民经济和社会发展统计公报 2023

发布于 2024-09-19　分类：县级统计公报分类目录1　来源：蕲春县统计局

选择区域：黄冈市>蕲春县>2023年

点击关注微信公众号公众文档查询更方便

2023年，全县上下坚决贯彻落实党中央、省、市决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，有效应对内外部挑战，全县经济运行持续回升向好，转型升级加快推进，民生保障有力有效，高质量发展扎实推进。

一、综合

经初步核算，2023年全县实现地区生产总值（GDP）327.94亿元，按可比价格计算，比上年增长6.3%。其中：第一产业增加值74.28亿元，增长4.7%；第二产业增加值85.82亿元，增长5.5%；第二产业中，全部工业增加值63.93亿元，增长4.8%；第三产业增加值167.84亿元，增长7.5%。第三产业中，批发和零售业、交通运输仓储和邮政业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值分别增长9.5%、15.0%、8.2%、11.1%、1.2%、6.0%。三次产业结构由2022年的23.8:26.8:49.4调整为22.6:26.2:51.2。

全县新登记市场主体9445户，其中,企业类经营主体2226户，个体工商户7075户。五类市场主体总量达105565户，其中，企业类经营主体13498户，个体工商户89635户。

全社会从业人员46.09万人，其中，城镇从业人员16.75万人，乡村从业人员29.34万人。按产业划分，第一产业从业人员18.02万人，第二产业从业人员9.18万，第三产业从业人员18.89万人。城镇单位在岗职工年平均工资66793元。

（3）修理费

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中维修费用参考《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)以及根据本项目的实际情况，维修费为固定资产原值的 0.1%-0.2%，本项目的年维修费取固定资产原值的 0.2%。债权存续期间，维护及修理费共计 741.97 万元。

（4）管理成本

管理费用通常包括项目运营中的行政管理成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，管理费一般取营业收入的1%-3%，根据本项目的实际情况，本项目管理费取每年营业收入的2%。

综合上述，本项目取值暂定为营业收入的2%，共计836.06万元。

(5) 设备更新费用

本项目所涉及设备主要为充电桩，按照投资估算明细表显示，充电桩合计成本为518.50万元，充电桩使用寿命普遍在5-8年，本项目暂时按照5年一更新，设备暂时不考虑涨价，按照518.50万元考虑，则本项目在2032年、2037年、2042年分别进行设备更新，设备更新费用合计1555.50万元。

(6) 资产折旧摊销

本项目资产原值为18549.27万元，按照20年折旧，采用直线折旧法，考虑5%残值，每年平均折旧额为699.98万元，余值为5249.57万元。

项目经营成本费用估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营成本（万元）	22885.56	302.41	1098.83	1099.32	1103.16	1103.16	1621.66	1103.16	1103.16	1106.68	1106.68
1	用电成本（万元）	18329.51	238.05	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18
	年用电量（万 kwh）		371.42	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70
	单价（元/kwh）		0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
2	工资及福利费（万元）	1422.52	16.75	67.00	67.00	70.35	70.35	70.35	70.35	70.35	73.87	73.87
	定员（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年均人收入（万元）		6.70	6.70	6.70	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39
	涨幅					5%					5%	
3	维护及修理费（万元）	741.97	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10
4	管理费用（万元）	836.06	10.52	42.55	43.04	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53
5	设备更新费用（万元）	1555.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	518.50	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	13999.68	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98
三	财务费用	3989.92	70.67	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70
四	总成本费用（一+二+三）	40875.16	1073.06	2081.51	2082.00	2085.84	2085.84	2604.34	2085.84	2085.84	2089.36	2089.36

续表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营成本（万元）	22885.56	1625.18	1106.68	1106.68	1110.37	1110.37	1628.87	1110.37	1110.37	1114.25	1114.25

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	用电成本（万元）	18329.51	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18	952.18
	年用电量（万 kwh）		1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70	1485.70
	单价（元/kwh）		0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
2	工资及福利费（万元）	1422.52	73.87	73.87	73.87	77.56	77.56	77.56	77.56	77.56	81.44	81.44
	定员（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年均人收入（万元）		7.39	7.39	7.39	7.76	7.76	7.76	7.76	7.76	8.14	8.14
	涨幅					5%					5%	
3	维护及修理费（万元）	741.97	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10
4	管理费用（万元）	836.06	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53
5	设备更新费用（万元）	1555.50	518.50	0.00	0.00	0.00	0.00	518.50	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	13999.68	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98
三	财务费用	3989.92	264.71	236.44	208.17	179.90	151.63	123.36	95.09	66.82	38.55	10.28
四	总成本费用（一+二+三）	40875.16	2589.87	2043.10	2014.83	1990.25	1961.98	2452.21	1905.44	1877.17	1852.78	1824.51

3.项目税费

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、资源税、所得税。

（1）增值税费=销项税－进项税，其中：

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率13.0%、9.0%。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的100%计算，适用税率分别为9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。

（2）城建税及附加费：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、2%。

（3）企业所得税：按我国现行有关法规，本项目收入应纳所得税，适用税率为25%。

税费测算表（单位：万元）

项目	合计	建设期	2027年11-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
增值税												
销项税	4689.99		59.49	240.00	242.01	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03
建设期进项税	1669.43	1669.43										
经营期进项税	2455.87		32.70	118.03	118.08	118.12	118.12	177.77	118.12	118.12	118.12	118.12
当年抵扣进项税	3225.82		59.49	240.00	242.01	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03
留抵税额			1642.64	1520.67	1396.73	1270.83	1144.92	1078.67	952.77	826.86	700.96	575.05
实缴增值税	569.87											
附加税	56.99											
城建税	28.49											
教育费附加	17.10											
地方教育费附加	11.40											
企业所得税	90.48											
税费合计	717.34											

续表：

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
增值税											
销项税	4689.99	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03	244.03
建设期进项税	1669.43										
经营期进项税	2455.87	177.77	118.12	118.12	118.12	118.12	177.77	118.12	118.12	118.12	118.12

项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
当年抵扣进项税	3225.82	244.03	244.03	244.03	244.03						
留抵税额		508.80	382.89	256.99	131.09	5.18					
实缴增值税	569.87						66.25	125.90	125.90	125.90	125.90
附加税	56.99						6.63	12.59	12.59	12.59	12.59
城建税	28.49						3.31	6.30	6.30	6.30	6.30
教育费附加	17.10						1.99	3.78	3.78	3.78	3.78
地方教育费附加	11.40						1.33	2.52	2.52	2.52	2.52
企业所得税	90.48									34.00	56.48
税费合计	717.34						72.88	138.49	138.49	172.49	194.97

4.财务费用

本项目债券发行测算利率参考2025年湖北省政府专项债券（第24期）20年期专项债券票面利率2.14%上浮1.2倍，按照2.57%进行测算。利息总计为4478.22万元，其中建设期利息488.30万元，运营期利息3989.92万元。

详见下表：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年11-12月		7000.00		7000.00	44.98	44.98
2026年	7000.00	4000.00		11000.00	231.30	231.30
2027年	11000.00			11000.00	282.69	282.69
2028年	11000.00			11000.00	282.70	282.70
2029年	11000.00			11000.00	282.70	282.70
2030年	11000.00			11000.00	282.70	282.70
2031年	11000.00			11000.00	282.70	282.70
2032年	11000.00			11000.00	282.70	282.70
2033年	11000.00			11000.00	282.70	282.70
2034年	11000.00			11000.00	282.70	282.70
2035年	11000.00			11000.00	282.70	282.70
2036年	11000.00		700.00	10300.00	282.70	982.70
2037年	10300.00		1100.00	9200.00	264.71	1364.71
2038年	9200.00		1100.00	8100.00	236.44	1336.44
2039年	8100.00		1100.00	7000.00	208.17	1308.17
2040年	7000.00		1100.00	5900.00	179.90	1279.90
2041年	5900.00		1100.00	4800.00	151.63	1251.63
2042年	4800.00		1100.00	3700.00	123.36	1223.36
2043年	3700.00		1100.00	2600.00	95.09	1195.09
2044年	2600.00		1100.00	1500.00	66.82	1166.82
2045年	1500.00		1100.00	400.00	38.55	1138.55
2046年	400.00		400.00	0.00	10.28	410.28
合计			11000.00		4478.22	15478.22

利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入不含税	37112.85	466.27	1887.49	1909.90	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31
2	税金及附加	43.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	38419.29	1040.36	1963.49	1963.93	1967.72	1967.72	2426.57	1967.72	1967.72	1971.23	1971.23
3	经营成本（不含税）	20429.69	269.71	980.80	981.24	985.03	985.03	1443.88	985.03	985.03	988.55	988.55
3	财务费用	3989.92	70.67	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70
3	折旧摊销	13999.68	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98
4	财政补贴	0.00										
5	利润总额（1-2-3+4）	-1350.32	-574.09	-76.00	-54.03	-35.41	-35.41	-494.26	-35.41	-35.41	-38.93	-38.93
	弥补以前年度亏损	540.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	应纳所得税额	361.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税(25%)	90.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	净利润（5-6）	271.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	息税前利润	4351.82	70.67	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70
9	息税折旧摊销前利润	18351.51	770.65	982.68	982.68	982.68	982.68	982.68	982.68	982.68	982.68	982.68

续表：

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营收入不含税	37112.85	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31	1932.31
2	税金及附加	43.88	0.00	0.00	0.00	0.00	6.11	12.59	12.59	12.59	0.00	0.00
3	总成本费用	38419.29	2412.09	1924.97	1896.70	1872.13	1843.86	2274.44	1787.32	1759.05	1734.66	1706.39

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3	经营成本（不含税）	20429.69	1447.40	988.55	988.55	992.24	992.24	1451.09	992.24	992.24	996.12	996.12
3	财务费用	3989.92	264.71	236.44	208.17	179.90	151.63	123.36	95.09	66.82	38.55	10.28
3	折旧摊销	13999.68	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98	699.98
4	财政补贴	0.00										
5	利润总额（1-2-3+4）	-1350.32	-479.79	7.33	35.60	60.18	82.34	-354.72	132.40	160.67	197.65	225.92
	弥补以前年度亏损	540.17	0.00	7.33	35.60	60.18	82.34	0.00	132.40	160.67	61.66	0.00
	应纳所得税额	361.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	135.99	225.92
6	所得税(25%)	90.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34.00	56.48
7	净利润（5-6）	271.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101.99	169.44
8	息税前利润	4351.82	264.71	236.44	208.17	179.90	151.63	123.36	95.09	66.82	174.54	236.20
9	息税折旧摊销前利润	18351.51	964.69	936.42	908.15	879.88	851.61	823.34	795.07	766.80	874.52	936.18

5.项目预期收益与融资平衡情况

本项目以运营收入为还本付息来源，项目专项债券到期时，在2046年偿还当年到期的债券本息后，将仍有3210.03万元的累计现金结余。

详见下表：

项目现金流量模拟测算表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2025 年 11-12 月	2026 年	2027 年 1-10 月	2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营活动现金流量												
1	运营收入收到的现金	41802.84				525.76	2127.48	2151.91	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33
2	运营成本费用支付的现金	22885.56				302.41	1098.83	1099.32	1103.16	1103.16	1621.66	1103.16	1103.16
3	经营活动支付税费	717.34											
4	经营活动现金净流量	18199.94				223.35	1028.65	1052.59	1073.18	1073.18	554.68	1073.18	1073.18
二	投资活动现金流量												
1	投资支付的现金	20218.70	7939.74	8123.06	4155.91								
2	投资活动现金净流量	20218.70	7939.74	8123.06	4155.91								
三	筹资活动现金流量												
1	投入的资本金	9218.70	939.74	4123.06	4155.91								
2	发行债券收到的现金	11000.00	7000.00	4000.00									
3	市场化融资收到的现金												
4	偿还债券本金支付的现金	11000.00											
5	偿还债券利息支付的现金	4478.22	44.98	231.30	212.03	70.67	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70
6	偿还市场化融资支付的现金												

序号	项目名称	合计	2025 年 11-12 月	2026 年	2027 年 1-10 月	2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
7	偿还市场化融资利息支付的现金												
8	支付债券发行费用	11.00	7.00	4.00									
9	筹资活动现金净流量	5228.78	7939.74	8123.06	4155.91	-70.67	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70
四	本年现金净流量	3210.03				152.69	745.95	769.89	790.48	790.48	271.98	790.48	790.48
五	累计现金净流量	3210.03				152.69	898.64	1668.53	2459.01	3249.48	3521.46	4311.94	5102.41

续表：

序号	项目名称	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营活动现金流量													
1	运营收入收到的现金	41802.84	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33	2176.33
2	运营成本费用支付的现金	22885.56	1106.68	1106.68	1625.18	1106.68	1106.68	1110.37	1110.37	1628.87	1110.37	1110.37	1114.25	1114.25
3	经营活动支付税费	717.34								72.88	138.49	138.49	172.49	194.97
4	经营活动现金净流量	18199.94	1069.66	1069.66	551.16	1069.66	1069.66	1065.97	1065.97	474.59	927.47	927.47	889.60	867.11
二	投资活动现金流量													

序号	项目名称	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	投资支付的现金	20218.70												
2	投资活动现金净流量	20218.70												
三	筹资活动现金流量													
1	投入的资本金	9218.70												
2	发行债券收到的现金	11000.00												
3	市场化融资收到的现金													
4	偿还债券本金支付的现金	11000.00		700.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	400.00
5	偿还债券利息支付的现金	4478.22	282.70	282.70	264.71	236.44	208.17	179.90	151.63	123.36	95.09	66.82	38.55	10.28
6	偿还市场化融资支付的现金													
7	偿还市场化融资利息支付的现金													
8	支付债券发行费用	11.00												
9	筹资活动现金净流量	5228.78	-282.70	-982.70	-1364.71	-1336.44	-1308.17	-1279.90	-1251.63	-1223.36	-1195.09	-1166.82	-1138.55	-410.28
四	本年现金净流量	3210.03	786.96	86.96	-813.55	-266.79	-238.51	-213.93	-185.66	-748.77	-267.62	-239.35	-248.95	456.83
五	累计现金净流量	3210.03	5889.37	5976.33	5162.78	4896.00	4657.49	4443.56	4257.89	3509.12	3241.50	3002.15	2753.20	3210.03

项目收益覆盖情况表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
蕲春县十里畈片区棚户区改造配套基础设施工程	18199.94	11000.00	15478.23	**1.18**

本项目总投资 20218.70 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内项目可用于资金平衡的项目收益 18199.94 万元，累计支付债券本息 15478.23 万元，项目债券本息资金覆盖倍数为 1.18。

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 3210.03 万元，且在债券本金偿还后仍有 3210.03 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

净收益变动情况敏感性分析					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券本金资金覆盖率	2.69	2.68	2.68	2.66	2.62
债券本息资金覆盖率	2.19	2.18	2.18	2.17	2.14
债券本息资金覆盖倍数	1.01	1.08	1.18	1.33	1.44
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
债券本息资金覆盖率	2.22	2.20	2.18	2.16	2.15
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.23	1.18	1.19	1.17

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目的可行性研究报告、实施方案以及项目建设的审批文件，认为拟发行的债券符合地方政府专项债券的公益性特征。同时，对收益与融资平衡的各项预测数据进行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入和成本测算的过程及依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论恰当。此外，对项目单位未来收益的风险控制措施的完整性、相关性以及执行情况进行了检查，认为其与蕲春县十里畈片区棚户区改造配套基础设施工程实施方案的实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的蕲春县十里畈片区棚户区改造配套基础设施工程预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.18倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

湖北中立有限责任会计师事务所

2025年10月27日

营业执照

（副 本）

1 - 1

统一社会信用代码

91420111714688337S

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

名　　称　湖北中立有限责任会计师事务所

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴新文

经营范围　许可项目：注册会计师业务，代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务，资产评估，财务咨询，财政资金项目预算绩效评价服务，企业管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　1999年8月4日

住　　所　湖北省武汉市长江新区武湖街梅教街以东、创新路以北住宅楼(南德长江城)6—8#楼及配电房项目7栋1单元29层3号

证件与原件一致

登记机关

2025 年 2 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中立有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：吴新文

经营场所：湖北省武汉市长江新区武湖街梅教街以东、创新路以北住宅楼(南德长江城)6-8#及配电房项目7栋1单元29层3号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000019

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕554号

批准执业日期：1999年7月1日

证书序号：0017936

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此件与原件一致

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年三月十一日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

丁华庆 420001933647

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖北公信会计师事务有限公司
事务所 CPAs

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

2017 年 /y 10 月 /m 11 日 /d

此件与原件一致

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北中立有限责任会计师事务所
事务所 CPAs

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

2017 年 /y 12 月 /m 11 日 /d

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

此件与原件一致

姓名 Full name 丁华庆
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1963-02-28
工作单位 Working unit 湖北中立有限责任会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 420107196302281035



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

王良国 420003074355

11

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

同意调出 注册会计师专用章
Agree the holder to be transferred from

湖北[illegible]会计师事务有限公司 事务所 CPAs

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

2019 年 /y 12 月 /m 2 日 /d

此件与原件一致

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北中立有限责任会计师 事务所 CPAs

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

2019 年 /y 12 月 /m 2 日 /d

10

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

此件与原件一致

姓名 Full name 王良国
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1983-12-17
工作单位 Working unit 湖北东嘉会计师事务有限公司
身份证号码 Identity card No. 422201198312170913

湖北中立有限责任会计师事务所 报告专用章

鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0073 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一） 基本情况 2
（二） 项目概况 3
（三） 收益预测 5
（四） 风险分析 20
三、结论 20

鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0073号

鹤峰县容阳文化旅游投资开发有限公司：

我们接受委托，对鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目。项目还款来源为充电桩收入、停车位收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十日

鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

充电桩收入、停车位收入。

（二）债券年利率

本项目拟于2025年申请发行地方政府专项债3,600.00万元，发行期限为20年，利率以2025年7月23日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率2.29%，发行期限为20年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。另外，按1‰费率计算债券发行费用。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：鹤峰县容美城南片区老旧街区改造项目

项目建设单位：鹤峰县容阳文化旅游投资开发有限公司

建设地点：鹤峰县容美城南片区。

本项目主要建设内容为：建设规模与内容：对鹤峰县容美城南片区老旧街区进行基础设施改造，涉及圃子桥至中村大桥沿线2.4公里的街区，主要建设内容包括公共配套设施工程、道路及管网改造和停车场工程建设等，其中：公共配套设施工程：新建溇水河段街区便民服务设施20处、综合服务驿站5处，新建垃

圾分类收集设施 10 处，改造桥下空间 600 ㎡配套建设广告牌等；道路及管网改造：改造路网 3.5km，改造街区内给水管网 4km、排水管网 3km、污水管网 3km、燃气 4km、供电改造 2km；停车场工程：改造停车场 6000 平方米，配备停车位 200 个，充电桩 60 个。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 9,144.16 万元，其中工程建设费 7,110.00 万元，工程建设其他费 1,477.52 万元，预备费 429.38 万元，建设期利息 123.66 万元，债券发行费用 3.60 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**7,110.00**	**3,510.00**		**3,600.00**		
1	基础设施改造	**2,410.00**			2,410.00		
1.1	垃圾处理设施	**500.00**			500.00		
1.2	广告牌	**10.00**			10.00		
1.3	服务驿站	**400.00**			400.00		
1.4	便民服务设施	**1,200.00**			1,200.00		
1.5	桥下空间	**300.00**			300.00		
2	道路改造	**4,190.00**	3,510.00		680.00		
2.1	道路改造	**840.00**	840.00		-		
2.2	给水管网更换工程	**920.00**	920.00		-		
2.3	排水管网更换工程	**840.00**	840.00		-		
2.4	污水管网更换工程	**750.00**	750.00		-		
2.5	燃气管网更换工程	**840.00**	160.00		680.00		
3	其他改造工程	**510.00**			510.00		
3.1	停车场	**210.00**			210.00		
3.2	充电桩	**300.00**			300.00		
二	**工程建设其他费用**	**1,477.52**	**1,477.52**		-		
1	建设单位管理费	**130.17**	130.17		-		
2	建设工程监理费	**168.08**	168.08		-		
3	建设项目前期工作咨询费	**25.44**	25.44		-		
4	工程勘察费	**56.88**	56.88		-		
5	工程设计费	**229.08**	229.08		-		
6	施工图审查费	**11.38**	11.38		-		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
7	环境影响咨询服务费	**11.89**	11.89		-		
8	工程量清单及招标控制价编制费	**24.83**	24.83		-		
9	招标代理服务费	**29.11**	29.11		-		
10	竣工结算审核费	**33.79**	33.79		-		
11	工程检测费	**700.00**	700.00		-		
12	场地准备及临时设施费	**35.55**	35.55		-		
13	工程保险费	**21.32**	21.32		-		
三	**预备费**	**429.38**	**429.38**		-		
四	**静态总投资**	**9,016.90**	**5,416.90**		**3,600.00**		
五	**建设期利息**	**123.66**	**123.66**		-		
六	**债券发行费用**	**3.60**	**3.60**		-		
七	**投资估算合计**	**9,144.16**	**5,544.16**		**3,600.00**		

本项目总投资 9,144.16 万元。其中，资本金 5,544.16 万元，占项目总投资的 60.63%。拟发行债券金额 3,600.00 万元，占项目总投资的 39.37%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

项目\年份	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措				
资本金	1,000.00	2,000.00	2,544.16	5,544.16
专项债券资金	3,600.00			3,600.00
其他融资				
加：上年留存资金				
合计	4,600.00	2,000.00	2,544.16	9,144.16
资金使用				
静态投资	4,596.40	1,917.56	2,502.94	9,016.90
建设期利息	0.00	82.44	41.22	123.66
发行费用	3.60			3.60
合计	4,600.00	2,000.00	2,544.16	9,144.16
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-	-		-

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生充电桩收入、停车位收入，可以作为本项目还款来源。本项目预计 2027 年 10 月投入使用，债券期限为 20 年，项目收益预测期为 2027 年 10 月至 2045 年 12 月。具体如下：

（1）充电桩收入

本项目设置 120kw 充电桩共计 60 个，每日按 8 小时计算，单桩最大年充电量为 35.00 万 kwh，电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用，充电费为 1.69 元/kwh。基于谨慎性原则，本项目充电桩暂按 0.56 元/kwh 收费。运营第一年使用率按 30%计算，每年提高 10%，提高至 50%后保持不变。

恩施充电桩收费标准及分布

整理编辑：无敌电动网 | 更新时间：2025-08-26 22:12:51 | 恩施电价

名称	运营方	充电桩数量
湖北省恩施鹤峰县容美镇公共停车场充电站	**国家电网**	4
【地址】湖北省恩施鹤峰县容美镇公共停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.69元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

（2）停车位收入

项目共建设 200.00 个停车位。其中临时停车位数量为 120.00 个，本项目按 10 元/辆/天计算；月租停车位数量为 80 个，本项目单价暂按 150 元/辆/月测算。使用率按照首年 50%，年增长 10%直至 80%，第四年及以后年度保持 80%。

关于制定鹤峰县政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准及有关事项的通知

发布时间：2024-09-06 15:12　来源：鹤峰县发展和改革局　字体：加大 减小　分享到：

鹤峰县国有资本投资运营有限公司：

为进一步加强我县机动车停放服务收费管理，规范机动车停放服务收费行为，维护机动车停放者和经营者合法权益，根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格行为规则》《湖北省定价目录》《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工规〔2016〕151号）等文件规定，现就鹤峰县政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准及有关事项通知如下：

一、收费范围

政府投资建设的停车场

二、收费标准

（一）露天停车场：车辆停放30分钟以内免费，2小时以内中小型车辆3元，大型车辆5元；超过2小时，每增加1小时，中小型车辆加收1元，大型车辆加收3元；不满1小时的，按1小时计算。24小时以内最高收费，中小型车辆不得超过18元，大型车辆不得超过25元；中小型车辆月卡150元，大型车辆月卡200元；中小型车辆年卡1500元，大型车辆年卡2000元。

（二）地下停车场：车辆停放30分钟以内免费，2小时以内小型车辆3元；超过2小时，每增加1小时，小型车辆加收2元；不满1小时的，按1小时计算，24小时以内最高收费，小型车辆不得超过20元。小型车辆月卡200元；小型车辆年卡2000元。

收入估算表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目经营收入										
1	充电桩收入										
	充电桩数量（个）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	单桩年充电量(万 kwh)		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	充电服务费（元/kwh）		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	使用率		30%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	收入（不含增值税销项税额）	**9,340.28**	78.05	416.28	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35
	销项税额（13%）	**1,214.32**	10.15	54.12	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65
	收入（含增值税销项税额）	**10,554.60**	88.20	470.40	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00
2	停车位收入										
	临时停车位数量（个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	平均每日收入（元/辆/天）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	月租停车位数量（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单价（元/辆/月）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	停车位使用率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	收入（不含增值税销项税额）	**759.62**	6.68	32.04	37.38	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72
	销项税额（9%）	**68.28**	0.60	2.88	3.36	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
	收入（含增值税销项税额）	**827.90**	7.28	34.92	40.74	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56
二	经营收入（不含增值税销项税额）	**10,099.90**	**84.73**	**448.32**	**557.73**	**563.07**	**563.07**	**563.07**	**563.07**	**563.07**	**563.07**
三	销项税额	**1,282.60**	**10.75**	**57.00**	**71.01**	**71.49**	**71.49**	**71.49**	**71.49**	**71.49**	**71.49**
四	经营收入（含增值税销项税额）	**11,382.50**	**95.48**	**505.32**	**628.74**	**634.56**	**634.56**	**634.56**	**634.56**	**634.56**	**634.56**

序号	项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	**项目经营收入**										
1	**充电桩收入**										
	充电桩数量（个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	单桩年充电量(万 kwh)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	充电服务费（元/kwh）	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	收入（不含增值税销项税额）	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35	520.35
	销项税额（13%）	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65	67.65
	收入（含增值税销项税额）	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00
2	**停车位收入**										
	临时停车位数量（个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	平均每日收入（元/辆/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	月租停车位数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单价（元/辆/月）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	停车位使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	收入（不含增值税销项税额）	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72	42.72
	销项税额（9%）	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
	收入（含增值税销项税额）	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56
二	**经营收入（不含增值税销项税额）**	**563.07**	**563.07**	**563.07**	**563.07**	**563.07**	**563.07**	**563.07**	**563.07**	**563.07**	**563.07**
三	**销项税额**	**71.49**	**71.49**	**71.49**	**71.49**	**71.49**	**71.49**	**71.49**	**71.49**	**71.49**	**71.49**
四	**经营收入（含增值税销项税额）**	**634.56**	**634.56**	**634.56**	**634.56**	**634.56**	**634.56**	**634.56**	**634.56**	**634.56**	**634.56**

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

本项目劳动定员 6 人，2024 年恩施土家族苗族自治州城镇在岗职工平均工资 75,817 元（恩施州统计局公布：http://www.enshi.gov.cn/sj/sjjd/202506/t20250618_1710538.shtml），本项目基本为基层人员，因此人员平均工资暂按 7 万元/年，考虑到当地物价增长，本项目员工年薪按每五年增长 5%计算。

2）燃料动力费

本项目外购燃料及动力费包括水费及电费等成本。

本项目年用电量为 35.49 万 kw.h。根据《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号）（链接：https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/zcwj/tz/202011/t20201126_3763550.shtml），本项目属于“工商业及其他用电，单一制”的用电类型，因此电费单价按照 0.6707 元/千瓦时。

本项目年用水量为 3.53 万吨，主要为绿化道路浇洒等，按单价 4.2 元/吨计取。

鹤峰县水电气行业收费价格信息公示

发布时间：2023-10-30 09:50　来源：鹤峰县发展和改革局　字体：加大 减小　分享到：

一、鹤峰县益民供水有限公司水费价格

类别	户年用水量 (立方米)	自来水价格 (元/立方米)	污水处置费 (元/立方米)	综合价格 (元/立方米)
第一阶梯	0-300	2.4	0.85	3.25
第二阶梯	301-600	3.6	0.85	4.45
第三阶梯	601以上	7.2	0.85	8.05
非居民用水		3	1.2	4.2
特种用水		4.15	1.2	5.35
依据鹤发改价格〔2019〕13号文件制定本价格对民政部门确定的低保户、五保户、孤儿、重点优抚对象(享受额外补助)的居民享受优惠政策每年用水量在144立方米以内按照1.55元/立方米执行，超出部分按阶梯水价执行。				

3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的

估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素发”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额0.5%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。

4）设备更新费

参考可研报告第101页设备购置费为2,865.00万元，考虑到本项目设备金额较大，为2,865.00万元，且折旧年限较短为8年，结合对本项目进行设备实际使用年限的咨询结果:“设备使用年限一般在 8-15 年”，因此当建设内容中的设备资产提完折旧后，预计会有一次设备更新，在设备提完折旧后剩余运营年限内每年等比例进行设备更新费用预计支出，每年预计支出286.50万元。

5）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，本项目其他费用按上述职工薪酬、燃料动力费和维修费之和的10%测算。

6）折旧摊销费

本项目固定资产原值为8,344.98万元，折旧年限为30年（设备购置费折旧年限为8年），残值率为5%。

7）税费

本项目充电桩收入税率为13%，停车位收入税率为9%。电费进项税税率为13%，自来水进项税税率为9%，维修费进项税税率为13%。税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费以及地方教育费附加三种，其中城市维护建设税税率为5%，教育费税率为3%，地方教育费附加税率为2%。

8）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

8）所得税

本项目单位适用所得税税率为25%。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目\名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	工资与薪酬	**825.24**	10.50	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	44.10
二	外购燃料及动力费	**705.00**	9.66	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63
三	其他费用	**229.22**	3.06	12.24	12.24	12.24	12.24	12.45	12.45	12.45	12.45
四	设备更新费	**2,865.00**									
五	维修费用	**761.39**	10.43	41.72	41.72	41.72	41.72	41.72	41.72	41.72	41.72
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**5,385.85**	33.65	134.59	134.59	134.59	134.59	136.90	136.90	136.90	136.90
七	折旧费	**5,766.09**	121.26	485.05	485.05	485.05	485.05	485.05	485.05	485.05	409.78
八	摊销费	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九	利息支出	**1,154.16**	41.22	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44

序号	项目\名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	工资与薪酬	44.10	46.32	46.32	46.32	46.32	46.32	48.66	48.66	48.66	48.66
二	外购燃料及动力费	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63	38.63
三	其他费用	12.45	12.67	12.67	12.67	12.67	12.67	12.90	12.90	12.90	12.90
四	设备更新费	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50	286.50
五	维修费用	41.72	41.72	41.72	41.72	41.72	41.72	41.72	41.72	41.72	41.72
六	运营成本（一+二+三+四+五）	423.40	425.84	425.84	425.84	425.84	425.84	428.41	428.41	428.41	428.41
七	折旧费	183.97	183.97	183.97	183.97	183.97	183.97	183.97	183.97	183.97	183.97
八	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九	利息支出	82.44	74.20	65.95	57.71	49.46	41.22	32.98	24.73	16.49	8.24

税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	销项税额	1,282.60		10.75	57.00	71.01	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49
1	经营收入销项税额	1,282.60		10.75	57.00	71.01	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	1,568.55	799.18	2.54	10.17	10.17	10.17	10.17	10.19	10.19	10.19
（一）	建设期进项税额	799.18	799.18								
1	建筑工程费	350.50	350.50								
2	设备购置费	329.60	329.60								
3	安装工程费	-	-								
4	工程建设其他费用	83.63	83.63								
5	预备费	35.45	35.45								
（二）	运营期进项税额	769.37	-	2.54	10.17	10.17	10.17	10.17	10.19	10.19	10.19
1	外购燃料及动力费	72.27		0.99	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96
2	其他费用	26.36		0.35	1.41	1.41	1.41	1.41	1.43	1.43	1.43
3	设备更新费	583.14		-	-	-	-	-	-	-	-
4	维修费用	87.60		1.20	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
三	当年抵扣进项税	1,282.60		10.75	57.00	71.01	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49
四	留抵进项税		799.18	790.97	744.14	683.30	621.98	560.66	499.36	438.06	376.76
五	当年应缴纳增值税额	-		-	-	-	-	-	-	-	-
六	城市维护建设税（5%）	-		-	-	-	-	-	-	-	-
七	教育费附加（3%）	-		-	-	-	-	-	-	-	-
八	地方教育附加（2%）	-		-	-	-	-	-	-	-	-
九	其他税费及附加（六+七+八）	-		-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	销项税额	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49
1	经营收入销项税额	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	10.19	296.69	43.18	43.18	43.18	43.18	43.18	43.20	43.20	43.20	43.20
（一）	建设期进项税额											
1	建筑工程费											
2	设备购置费											
3	安装工程费											
4	工程建设其他费用											
5	预备费											
（二）	运营期进项税额	10.19	296.69	43.18	43.18	43.18	43.18	43.18	43.20	43.20	43.20	43.20
1	外购燃料及动力费	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96
2	其他费用	1.43	1.43	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.48	1.48	1.48	1.48
3	设备更新费	-	286.50	32.96	32.96	32.96	32.96	32.96	32.96	32.96	32.96	32.96
4	维修费用	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
三	当年抵扣进项税	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49	71.49
四	留抵进项税	315.46	540.66	512.35	484.04	455.73	427.42	399.11	370.82	342.53	314.24	285.95
五	当年应缴纳增值税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	地方教育附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九	其他税费及附加（六+七+八）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

模拟利润表

单位：万元

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	营业收入	10,099.90	84.73	448.32	557.73	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07
二	总成本费用	11,536.73	193.59	691.91	691.91	691.91	691.91	694.20	694.20	694.20	618.93
三	其他税费及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	利润总额	-1,436.83	-108.86	-243.59	-134.18	-128.84	-128.84	-131.13	-131.13	-131.13	-55.86
五	弥补以前年度亏损	169.95									
六	应纳税所得额	-									
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	-1,436.83	-108.86	-243.59	-134.18	-128.84	-128.84	-131.13	-131.13	-131.13	-55.86

序号	项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	营业收入	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07	563.07
二	总成本费用	393.12	640.83	632.58	624.34	616.09	607.85	602.16	593.91	585.67	577.42
三	其他税费及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	利润总额	169.95	-77.76	-69.51	-61.27	-53.02	-44.78	-39.09	-30.84	-22.60	-14.35
五	弥补以前年度亏损	169.95									
六	应纳税所得额	-									
七	所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	净利润	169.95	-77.76	-69.51	-61.27	-53.02	-44.78	-39.09	-30.84	-22.60	-14.35

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 10,099.90 万元，预测不含税经营成本合计 11,536.73 万元，税金及附加合计 0 万元，利润总额合计-1,436.83 万元，所得税实际应纳税额合计 0 万元，净利润为-1,436.83 万元。

2.债券还本付息情况

本项目拟于 2025 年申请发行地方政府专项债 3,600.00 万元，发行期限为 20 年，利率以 2025 年 7 月 23 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.29%，发行期限为 20 年。付息频次为半年支付一次利息，从发行债券的第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

债券还本付息表

单位：万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额		-	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
本期发行金额	**3,600.00**	3,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**4,877.82**	-	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44
其中：付息	**1,277.82**	-	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44
还本	**3,600.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初专项债券余额	3,600.00	3,240.00	2,880.00	2,520.00	2,160.00	1,800.00	1,440.00	1,080.00	720.00	360.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	442.44	434.20	425.95	417.71	409.46	401.22	392.98	384.73	376.49	368.24
其中：付息	82.44	74.20	65.95	57.71	49.46	41.22	32.98	24.73	16.49	8.24
还本	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
期末专项债券余额	3,240.00	2,880.00	2,520.00	2,160.00	1,800.00	1,440.00	1,080.00	720.00	360.00	-

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 11,382.50 万元，扣除运营成本后，项目收益为 5,996.65 万元。本项目本金和利息合计为 4,877.82 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 1,242.49 万元，本息资金覆盖倍数为 1.23。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、建设期活动												
（一）现金流入	9,144.16	4,600.00	2,000.00	2,544.16								
资本金	5,544.16	1,000.00	2,000.00	2,544.16								
专项债券	3,600.00	3,600.00	-	-								
其他融资	-											
（二）现金流出	9,144.16	4,600.00	2,000.00	2,544.16								
静态投资	9,016.90	4,596.40	1,917.56	2,502.94								
建设期利息	123.66	-	82.44	41.22								
发行费用	3.60	3.60	-	-								
（三）期末现金净流入		-										
二、经营期活动												
（一）运营现金流入	11,382.50	-	-	95.48	505.32	628.74	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56
运营收入	11,382.50			95.48	505.32	628.74	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56
补贴收入	-											
（二）运营现金流出	5,385.85	-	-	33.65	134.59	134.59	134.59	134.59	136.90	136.90	136.90	136.90

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营成本	5,385.85			33.65	134.59	134.59	134.59	134.59	136.90	136.90	136.90	136.90
税费	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）运营现金净流入	5,996.65	-	-	61.83	370.73	494.15	499.97	499.97	497.66	497.66	497.66	497.66
（四）运营期利息	1,154.16			41.22	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44	82.44
（五）运营期债务本金	3,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）期末现金结存额	1,242.49	-	-	20.61	288.29	411.71	417.53	417.53	415.22	415.22	415.22	415.22
（七）期末累计现金结存额			-	20.61	308.90	720.61	1,138.14	1,555.67	1,970.89	2,386.11	2,801.33	3,216.55

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、建设期活动										
（一）现金流入										
资本金										
专项债券										
其他融资										
（二）现金流出										
静态投资										
建设期利息										
发行费用										
（三）期末现金净流入										
二、经营期活动										
（一）运营现金流入	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56
运营收入	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56	634.56

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
补贴收入										
（二）运营现金流出	423.40	425.84	425.84	425.84	425.84	425.84	428.41	428.41	428.41	428.41
运营成本	423.40	425.84	425.84	425.84	425.84	425.84	428.41	428.41	428.41	428.41
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）运营现金净流入	211.16	208.72	208.72	208.72	208.72	208.72	206.15	206.15	206.15	206.15
（四）运营期利息	82.44	74.20	65.95	57.71	49.46	41.22	32.98	24.73	16.49	8.24
（五）运营期债务本金	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
（六）期末现金结存额	-231.28	-225.48	-217.23	-208.99	-200.74	-192.50	-186.83	-178.58	-170.34	-162.09
（七）期末累计现金结存额	2,985.27	2,759.79	2,542.56	2,333.57	2,132.83	1,940.33	1,753.50	1,574.92	1,404.58	1,242.49

（四）风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.53	1.62	1.70	1.78	1.87
债券本息资金覆盖率	1.13	1.19	1.25	1.32	1.38
债券本息资金覆盖倍数	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70
债券本息资金覆盖率	1.29	1.27	1.25	1.24	1.23
债券本息资金覆盖倍数	1.26	1.25	1.23	1.21	1.20

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，达到财政部的相关规定。

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

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

见此红印有效
再次复印无效

湖北省政府 2025 年度专项债券
南漳县第三水厂建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目 录

一、项目概述 2
(一)建设地点 4
(二)建设规模与内容 4
(三)建设工期 4
(四)项目审批情况 4
二、评估分析 5
(一)资金充足性 6
(二)资金稳定性 9
三、风险分析 11
四、评估结论 11
附表 1: 还本付息表 12
附表 2: 项目运营收入、支出 13
附表 3: 现金流量模拟测算表 26
附表 4: 压力测试表 29

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 12 层 邮编 430061
电话+862787819677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2025 年度专项债券
南漳县第三水厂建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第 420FC0150 号

我们接受委托，对南漳县第三水厂建设项目进行财务评估咨询并出具报告。

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

一、项目概述

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21′42″～116°07′50″、北纬29°01′53″～33°6′47″。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,626.00	45,000.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,300.00	未披露
4.地方财政总收入	9,650.60	9,972.40	未披露
4.1 地方公共预算收入	7,237.10	7,435.70	3,937.00
其中：税收收入	2,411.25	2,672.62	2,652.00
非税收入	869.48	1,019.64	1,285.00
4.2 政府性基金收入	2,413.5	2,536.7	4,256.8
其中：国有土地使用权出让收益	1,825.71	未披露	未披露
5.地方财政总支出	13,219.13	9,972.4	11,490.40
5.1 一般公共预算支出	7,237.10	7,435.70	7,233.60
5.2 政府性基金支出	2,413.50	2,536.70	4,256.80

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949年两城合并后称襄樊市；1983年襄阳地区并入地级襄樊市；2010年12月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积1.97万平方公里，全市现辖3个区（襄州、襄城、樊城）、3个县级市（枣阳、

宜城、老河口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	5,827.80	5,843.00	6,102.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,893.00	46,526.58	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,496.00	24,070.72	未披露
4.地方财政总收入	366.70	476.60	未披露
4.1 地方公共预算收入	220.90	262.00	285.50
其中：税收收入	167.66	191.50	未披露
非税收入	53.24	74.10	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10
其中：国有土地使用权出让收益	914.10	1,055.40	1,135.10
5.地方财政总支出	630.50	704.80	802.70
5.1 一般公共预算支出	283.60	350.60	332.40
5.2 政府性基金支出	5,827.80	5,843.00	6,102.41

南漳县位于湖北省西北部，汉水以南，荆山山脉东麓，属鄂西北山区向汉水中游过渡地带；东临宜城，西接保康，东北与襄城为邻，西北同谷城接壤，南依远安，东南与荆门毗连；东距省会武汉市400公里，东北距襄阳市40公里。全县辖1个清河农场（管理区）和1个经济开发区，以及城关镇、武安镇、九集镇、李庙镇、长坪镇、薛坪镇、板桥镇、巡检镇、东巩镇、肖堰镇等10个镇，283个行政村，31个社区。

南漳县财政经济数据

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	3,750,000.00	3,930,000.00	4,200,000.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,500.00	43,546.00	51,366.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,420.00	23,029.00	29,830.00
4.地方财政总收入	590,523.52	213,969.00	未披露
4.1 地方公共预算收入	114,884.00	150,294.00	未披露

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：税收收入	89,900.00	105,344.00	未披露
非税收入	24,984.00	44,950.00	未披露
4.2 政府性基金收入	110,698.69	50,213.00	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	60,000.00	45,890.00	未披露
5.地方财政总支出	590,516.00	615,562.00	未披露
5.1 一般公共预算支出	501,225.36	503,305.00	未披露
5.2 政府性基金支出	174,024.00	112,257.00	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	47,000.00	31,977.00	未披露

项目建设具体情况如下：

(一)建设地点

项目建设地点位于南漳县城关镇南背村。

(二)建设规模与内容

项目建设规模与内容：

项目占地面积 17441 平方米，新建供水规模为 10 万立方米/天，其中近期供水规模为 5.0 万立方米/天，远期总供水规模为 10 万立方米/天。

建设进水调流计井 1 座，格栅间 1 座，混合反应复合沉淀池 2 座，气水反冲洗滤池 2 座，清水池 2 座，管理用房（配电室柴油发电机室、中控室、化验室、管理房及值班室等）1 座，鼓风机房、水泵间及仓库 1 座，加药消毒及废水车间 1 座，倒班室 1 座：配套 1 座混合反应复合沉淀池和 1 座气水反冲洗滤池设备及配水管线工程，管道管径为 DN800，管道总长度 10 千米。

主要建设内容：净水工程、建筑工程、管道及设备安装工程电气与自控仪表工程、暖通工程、给排水工程、消防工程等。

(三)建设工期

本项目建设期为 24 个月（2025 年 10 月-2027 年 9 月）。

(四)项目审批情况

1、2023 年 5 月 24 日，南漳县发展和改革局出具《关于南漳县第三水厂建设项目可行性研究报告的批复》（南发改审批【2023】37 号）；

2、2023 年 6 月 1 日，南漳县发展和改革局出具《关于南漳县第三水厂建设项目初步设计的批复》（南发改审批【2023】39 号）；

3、2023 年 10 月 20 日，襄阳市生态环境局南漳分局出具《关于南漳县水镜供水有限责任公司南漳县第三水厂建设项目环境影响报告表的批复》（南环函【2023】46 号）；

4、2023 年 5 月 17 日，南漳县自然资源和规划局出具《用地预审与选址意见书》（用字第 420624202300010 号）；

5、2024 年 3 月 18 日，南漳县自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（建字第 420624202200301 号）；

6、2024 年 3 月 15 日，南漳县自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第 420624202400002 号）；

7、2024 年 5 月 11 日，南漳县自然资源和规划局出具《鄂（2024）年南漳县不动产权证第 0002113 号》；

8、2024 年 3 月 22 日，南漳县行政审批局出具《建筑工程施工许可证》（编号 420624202406280102 号）。

二、评估分析

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对南漳县第三水厂建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据资金平衡测算分析，以25,000万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为1.63，本息资金覆盖倍数为1.61。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

根据项目初步设计批复，项目批复建设投资为32,610.64万元，其中工程建设费25,764.55万元，工程建设其他费3,993.98万元，预备费1,476.54万元，铺底流动资金136.16万元，建设期利息1,239.41万元。本项目预计发行地方政府专项债券，需调整专项费用，其中：建设期利息为671.00万元，债券发行费用为25万元，故调整后项目总投资额为32,067.23万元，调整后总投资概算额详见表1：

表1　项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
一	**工程费用**	**23,070.40**	**2,694.15**	**-**		**25,764.55**	**80.35%**
1	生产区总图	4,085.73	98.05			**4,183.78**	13.05%
2	管理区总图	338.64	54.64			**393.28**	1.23%
3	调流计井-地下	93.99	215.88			**309.87**	0.97%
4	调流计井-地上	68.66				**68.66**	0.21%
5	格栅间	100.81	62.96			**163.77**	0.51%
6	絮凝沉淀池	1,596.57	550.24			**2,146.81**	6.69%
7	气水反冲洗滤池	1,029.99	165.44			**1,195.43**	3.73%
8	综合设施用房-吸水池及水泵间	83.73	88.72			**172.45**	0.54%

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
9	综合设施用房-围护建筑	153.61				**153.61**	0.48%
10	清水池	1,724.25	34.80			**1,759.05**	5.49%
11	加药消毒及废水车间-地下池体	286.74	589.64			**876.38**	2.73%
12	加药消毒及废水车间-围护建筑	694.75				**694.75**	2.17%
13	管理用房	310.57				**310.57**	0.97%
14	倒班休息楼	725.94				**725.94**	2.26%
15	门卫房	19.35				**19.35**	0.06%
16	地基处理	388.97				**388.97**	1.21%
17	基坑支护	300.00				**300.00**	0.94%
18	全厂电气	464.43	235.02			**699.45**	2.18%
19	自控仪表	196.66	424.47			**621.13**	1.94%
20	采暖通风	8.86	24.99			**33.85**	0.11%
21	化验设备		41.30			**41.30**	0.13%
22	运输车辆		108.00			**108.00**	0.34%
23	10kv 架空外线	40.00				**40.00**	0.12%
24	地下桩基及框格梁工程	5,596.68				**5,596.68**	17.45%
25	配水管线工程	4,761.47				**4,761.47**	14.85%
二	**工程建设其他费用**				**3,993.98**	**3,993.98**	**12.46%**
1	勘察费				283.71	**283.71**	0.88%
2	建设用地费				227.90	**227.90**	0.71%
3	建设单位管理费				348.80	**348.80**	1.09%
4	设计费				1,787.21	**1,787.21**	5.57%
5	场地准备费及临时设施费				257.65	**257.65**	0.80%
6	工程造价咨询费				120.80	**120.80**	0.38%
7	其他				967.91	**967.91**	3.02%
三	**预备费**				**1,476.54**	**1,476.54**	**4.60%**
四	**铺底流动资金**				**136.16**	**136.16**	**0.42%**
五	**静态总投资**					**31,371.23**	**97.83%**
六	**建设期利息**					**671.00**	**2.09%**
七	**债券发行费用**					**25.00**	**0.08%**

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
八	投资估算合计					32,067.23	100.00%

2. 资金筹措

本项目总投资 32,067.23 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 32,067.23 万元，其中项目自筹资金 7,067.23 万元，占总投资的比例 22.04%。

（2）专项债券

本项目总投资 32,067.23 万元，其中 77.96%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 25,000 万元，发行期限为 20 年。

2025 年申请发行地方政府专项债 48,700 万元，2026 年申请发行地方政府专项债 48,700 万元，发行期限为 20 年。发行利率以 2025 年 6 月 13 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.44%。债券发行计划如下表所示：

表 2 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行利率	发行期限
一	2025 年	15,000.00	2.44%	20
二	2026 年	10,000.00	2.44%	20

表 3 资金使用计划表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措				
资本金	1,500.00	2,000.00	3,567.23	7,067.23
专项债券资金	15,000.00	10,000.00		25,000.00

项目\年份	2025 年	2026 年	2027 年	合计
其他融资				
加：上年留存资金				
合计	**16,500.00**	**12,000.00**	**3,567.23**	**32,067.23**
资金使用				
静态投资	16,485.00	11,624.00	3,262.23	**31,371.23**
建设期利息	0.00	366.00	305.00	**671.00**
发行费用	15.00	10.00		**25.00**
合计	**16,500.00**	**12,000.00**	**3,567.23**	**32,067.23**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-	-	-	-

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，以 25,000 万元债券发行计划为基础，南漳县第三水厂建设项目专项债券本金资金覆盖率为 2.25，本息资金覆盖率为 1.63，本息资金覆盖倍数为 1.61。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

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

（二）资金稳定性

南漳县第三水厂建设项目还本付息以居民供水收入的净收益为基础，债券存续期（2025-2046 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2046 年项目本金偿还后仍有 21,808.94 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

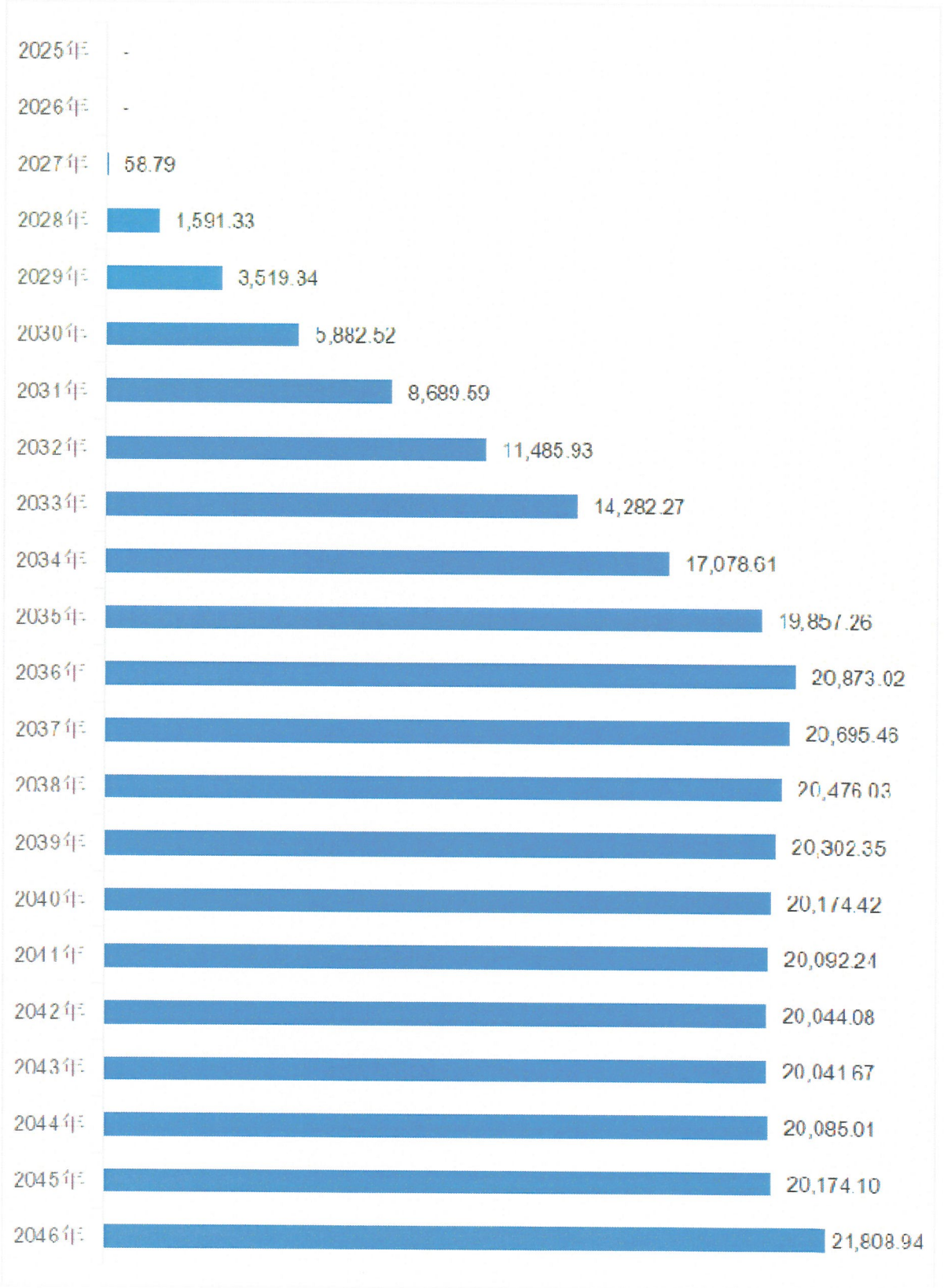


图 1 债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当居民供水收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表4。

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

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的南漳县第三水厂建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.61倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月二十七日

附表 1：还本付息表

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额		-	15,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
本期发行金额	**25,000.00**	15,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	**34,455.00**	-	366.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
其中：付息	9,455.00	-	366.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
还本	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额		15,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00

附表 1 还本付息表（续 1）

金额单位：人民币万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
期初专项债券余额	25,000.00	23,500.00	21,000.00	18,500.00	16,000.00	13,500.00	11,000.00	8,500.00	6,000.00	3,500.00	1,000.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	2,110.00	3,073.40	3,012.40	2,951.40	2,890.40	2,829.40	2,768.40	2,707.40	2,646.40	2,585.40	1,024.40
其中：付息	610.00	573.40	512.40	451.40	390.40	329.40	268.40	207.40	146.40	85.40	24.40
还本	1,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	1,000.00
期末专项债券余额	23,500.00	21,000.00	18,500.00	16,000.00	13,500.00	11,000.00	8,500.00	6,000.00	3,500.00	1,000.00	-

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

根据实施方案，项目的收入来源为：供水收入。

1.项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2.项目收入预测

本项目收益预测期间为 2027 年 10 月至 2046 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 96,000.00 万元，其中：供水收入为 96,000.00 万元。具体测算如下：

根据可行性研究报告第 265 页可知，经测算，南漳县第三水厂建设项目收入主要包括供水收入，详见表 5:

（1）居民供水收入

本项目总供水规模为 10 万 m^3/天，其中居民用水收费标准按 1.60 元/ m^3收取，且近几年水费没有调动，因此收费标准按 1.60 元/ m^3 计取，暂不考虑价格上涨。项目建成后预计运营期第一年负荷率为 50%，第二年为 60%，第三年为 70%，第四年为 80%，第五年及以后年度为 90%。

关于召开南漳城区供水价格调整听证会的公告

日期：2023-03-22 17:05　　字体：[大 中 小]　关闭窗口

索引号：	011158671/2023-07571	**分类：**	其他
发布机构：	南漳县发展和改革局	**发文日期：**	2023-03-22
标题：	关于召开南漳城区供水价格调整听证会的公告		
文号：	无	**主题词：**	
生效时间：	**终止时间：**	**来源：**	南漳县发展和改革局

根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格听证办法》和《湖北省价格条例》的有关规定，现将南漳城区供水价格调整听证会的有关事项公告如下：

二、定价成本监审结论

根据《县发改局关于南漳县水镜供水有限责任公司城市供水定价成本监审报告》，核定2018 - 2020年城市供水成本为1.506元 / 立方米。

三、价格拟调整方案

方案一：居民生活用水价格由1.35元 / 立方米调整为1.60元 / 立方米；非居民用水价格由1.65元 / 立方米调整为1.95元 / 立方米；特种行业用水价格由3.00元 / 立方米调整为4.50元 / 立方米。

运营期内收益预测具体数据详见下表：

附表 2.1 项目运营收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	供水收入										
1	居民供水收入										
	单价（元/吨）		1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	数量（万吨/年）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
	负荷		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	**88,073.33**	880.73	3,170.64	3,699.08	4,227.52	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96
	销项税额（9%）	**7,926.67**	79.27	285.36	332.92	380.48	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04
	收入（含增值税销项税额）	**96,000.00**	960.00	3,456.00	4,032.00	4,608.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00
	收入（不含增值税销项税额）	**88,073.33**	**880.73**	**3,170.64**	**3,699.08**	**4,227.52**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**
	销项税额（9%）	**7,926.67**	**79.27**	**285.36**	**332.92**	**380.48**	**428.04**	**428.04**	**428.04**	**428.04**	**428.04**
	收入（含增值税销项税额）	**96,000.00**	**960.00**	**3,456.00**	**4,032.00**	**4,608.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**

附表 2.1 项目运营收入预测（续 1）

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	供水收入											
1	居民供水收入											
	单价（元/吨）	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	数量（万吨/年）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

序号	项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税销项税额）	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96
	销项税额（9%）	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04
	收入（含增值税销项税额）	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00
	收入（不含增值税销项税额）	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**	**4,755.96**
	销项税额（9%）	**428.04**	**428.04**	**428.04**	**428.04**	**428.04**	**428.04**	**428.04**	**428.04**	**428.04**	**428.04**	**428.04**
	收入（含增值税销项税额）	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**

（二）成本测算

根据项目可行性研究报告，债券存续期内项目的成本费用如下:

1. 工资与薪酬

本项目定员为36人，人均工资及福利费用参考《襄阳市统计年鉴》（2023年）城镇单位职工平均工资，按6万元/人/年。考虑到经济发展因素，工资与薪酬每五年增长6%。

2、外购燃料和动力费

根据可研报告267页，本项目外购燃料及动力费包括电费等成本。

本项目年用电量为336.00万KWH，电费收费标准按照《省发改委关于湖北电网2020-2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439号）中0.6707元/kWh计算）。

3、水资源费

水资源费按照0.05元/m^3 计取。

索引号：	011158671/2013-08527	分类：	其他
发布机构：	未知	公开日期：	2013-07-01
标题：	水资源费收费标准		
文号：	无	主题词：	
生效时间：	终止时间：	来源：	未知

《湖北省水资源费征收管理办法》(湖北省人民政府令第285号)第二条：在本省行政区域内直接从地下或者江河、湖泊及水工程拦蓄的江河、湖泊水域内取用水的单位和个人，必须按照本办法规定缴纳水资源费。

湖北省物价局、财政厅、水利厅联合出台《关于水资源费征收标准及有关问题的通知》（鄂价费〔2009〕168号），规定水资源费征收标准：

(一)地表水(含取用暗河河水)

1、工业生产取用水每立方米0.10元。

2、生活和自来水厂取用水每立方米0.05元。

4、外购药剂费

药剂费按 280 万元/年计取。

序号	原材料名称	年使用数量（吨）	单价（元/吨）	金额（万元）
1	PAC	547.00	2700	147.69
2	活化硅酸	27.00	1600	4.32
3	PAM	9.90	27000	26.73
4	粉末活性炭	75.00	12000	90.00
5	食盐	315.30	360	11.35
合计				280.09

5、设备更新费

考虑到本项目设备金额较大为 2,694.15 万元，且折旧年限较短为 8 年，结合对水厂进行设备实际使用年限的咨询结果：“设备使用年限一般在 8-15 年”，因此当建设内容中的设备资产提完折旧后，预计会有一次设备更新，在设备提完折旧后剩余运营年限内每年等比例进行设备更新费用预计支出，每年设备更新费用为 244.92 万元。

6、维修费用

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

7、其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，本项目其他费用按上述职工薪酬、燃料动力费和维修费之和的10%测算。

8、增值税、其他税费及附加

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

增值税税率9%；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、2%。进项税税率：外购药剂费、外购燃料及动力费、设备更新费、其他费用及维修费进项税税率均为13%；水资源费及污泥外运费进项税税率为9%。

9、折旧费

本项目固定资产原值为29,268.78万元，折旧年限为30年（设备购置费2384.20万元折旧年限为8年），残值率为5%。

10、摊销费

本项目无形资产主要包括土地费用227.90万元，按50年进行摊销。

11、财务费用

2025 年申请发行地方政府专项债 15,000.00 万元，2026 年申请发行地方政府专项债 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率以 2025 年湖北省政府专项债券（三十七期）20 年期利率的 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.44%。付息频次为半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。

12、所得税

本项目单位适用所得税税率为 25%。

基于本项目的相关假设，根据实施方案，债券存续期内，本项目成本情况如下表所示：

附表 2.2 项目运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目\名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	工资与薪酬	**4,723.20**	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	228.96	228.96	228.96	228.96	228.96
二	外购药剂费	**5,413.33**	93.33	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
三	外购燃料及动力费	**4,356.96**	75.12	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36
四	水资源费	**3,480.00**	60.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
五	设备更新费	**2,694.12**										244.92
六	其他费用	**2,632.63**	54.20	119.41	119.41	119.41	119.41	120.70	120.70	120.70	120.70	145.19
七	维修费用	**5,658.67**	97.56	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69
八	运营成本（一+二+三+四+五+六+七）	**28,958.91**	**596.21**	**1,313.46**	**1,313.46**	**1,313.46**	**1,313.46**	**1,327.71**	**1,327.71**	**1,327.71**	**1,327.71**	**1,597.12**
九	折旧费	**18,653.45**	283.62	1,134.47	1,134.47	1,134.47	1,134.47	1,134.47	1,134.47	1,134.47	1,063.69	851.35
十	摊销费	**87.78**	1.14	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56
十一	利息支出	**8,784.00**	305.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00

附表 2.2 项目运营成本预测（续 1）

金额单位：人民币万元

序号	项目\名称	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	工资与薪酬	242.64	242.64	242.64	242.64	242.64	257.04	257.04	257.04	257.04	257.04
二	外购药剂费	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
三	外购燃料及动力费	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36	225.36
四	水资源费	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
五	设备更新费	244.92	244.92	244.92	244.92	244.92	244.92	244.92	244.92	244.92	244.92
六	其他费用	146.56	146.56	146.56	146.56	146.56	148.00	148.00	148.00	148.00	148.00
七	维修费用	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69	292.69
八	运营成本（一+二+三+四+五+六+七）	**1,612.17**	**1,612.17**	**1,612.17**	**1,612.17**	**1,612.17**	**1,628.01**	**1,628.01**	**1,628.01**	**1,628.01**	**1,628.01**
九	折旧费	851.35	851.35	851.35	851.35	851.35	851.35	851.35	851.35	851.35	851.35
十	摊销费	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56
十一	利息支出	573.40	512.40	451.40	390.40	329.40	268.40	207.40	146.40	85.40	24.40

附表 2.3 增值税、其他税费及附加测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	销项税额	7,926.67		79.27	285.36	332.92	380.48	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04
1	经营收入销项税额	7,926.67		79.27	285.36	332.92	380.48	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	5,245.72	2,570.55	41.79	120.41	120.41	120.41	120.41	120.56	120.56	120.56	120.56	151.55
（一）	建设期进项税额	2,570.55	2,570.55										
1	建筑工程费	1,904.90	1,904.90										
2	设备购置费	309.95	309.95										
3	安装工程费	-	-										
4	工程建设其他费用	233.78	233.78										
5	预备费	121.92	121.92										
（二）	运营期进项税额	2,675.17	-	41.79	120.41	120.41	120.41	120.41	120.56	120.56	120.56	120.56	151.55
1	外购药剂费	622.73		10.74	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21
2	外购燃料及动力费	501.31		8.64	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93
3	水资源费	287.29		4.95	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86
4	设备更新费	309.98		-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.18
5	其他费用	302.91		6.24	13.74	13.74	13.74	13.74	13.89	13.89	13.89	13.89	16.70
6	维修费用	650.95		11.22	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67
三	当年抵扣进项税	5,245.72		79.27	285.36	332.92	380.48	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04
四	留抵进项税		2,570.55	2,533.07	2,368.12	2,155.61	1,895.54	1,587.91	1,280.43	972.95	665.47	357.99	81.50

序号	项目	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
五	当年应缴纳增值税额	2,680.95		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六	城市维护建设税（5%）	134.07		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	教育费附加（3%）	80.40		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八	地方教育附加（2%）	53.62		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九	其他税费及附加（六+七+八）	268.09		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附表 2.3 增值税、其他税费及附加测算表（续 1）

金额单位：人民币万元

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	销项税额	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04
1	经营收入销项税额	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	151.71	151.71	151.71	151.71	151.71	151.88	151.88	151.88	151.88	151.88
（一）	建设期进项税额										
1	建筑工程费										
2	设备购置费										
3	安装工程费										
4	工程建设其他费用										
5	预备费										
（二）	运营期进项税额	151.71	151.71	151.71	151.71	151.71	151.88	151.88	151.88	151.88	151.88
1	外购药剂费	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21	32.21

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2	外购燃料及动力费	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93	25.93
3	水资源费	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86
4	设备更新费	28.18	28.18	28.18	28.18	28.18	28.18	28.18	28.18	28.18	28.18
5	其他费用	16.86	16.86	16.86	16.86	16.86	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03
6	维修费用	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67
三	当年抵扣进项税	**233.21**	**151.71**	**151.71**	**151.71**	**151.71**	**151.88**	**151.88**	**151.88**	**151.88**	**151.88**
四	留抵进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五	当年应缴纳增值税额	**194.83**	**276.33**	**276.33**	**276.33**	**276.33**	**276.16**	**276.16**	**276.16**	**276.16**	**276.16**
六	城市维护建设税（5%）	9.74	13.82	13.82	13.82	13.82	13.81	13.81	13.81	13.81	13.81
七	教育费附加（3%）	5.84	8.29	8.29	8.29	8.29	8.28	8.28	8.28	8.28	8.28
八	地方教育附加（2%）	3.90	5.53	5.53	5.53	5.53	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52
九	其他税费及附加（六+七+八）	**19.48**	**27.64**	**27.64**	**27.64**	**27.64**	**27.61**	**27.61**	**27.61**	**27.61**	**27.61**

附表 2.4 项目预测利润表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	营业收入	**88,073.33**	880.73	3,170.64	3,699.08	4,227.52	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96
二	总成本费用	**53,808.97**	1,144.18	2,942.08	2,942.08	2,942.08	2,942.08	2,956.18	2,956.18	2,956.18	2,885.40	2,911.48
三	其他税费及附加	**268.09**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	利润总额	**33,996.27**	-263.45	228.56	757.00	1,285.44	1,813.88	1,799.78	1,799.78	1,799.78	1,870.56	1,844.48

序号	项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
五	弥补以前年度亏损	**263.45**		228.56	34.89							
六	应纳税所得额	**33,996.27**		-	722.11	1,285.44	1,813.88	1,799.78	1,799.78	1,799.78	1,870.56	1,844.48
七	所得税（25%）	**8,499.11**	-	-	180.53	321.36	453.47	449.95	449.95	449.95	467.64	461.12
八	净利润	**25,497.16**	-263.45	228.56	576.47	964.08	1,360.41	1,349.83	1,349.83	1,349.83	1,402.92	1,383.36

附表 2.4 项目预测利润表（续表 1）

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	营业收入	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96	4,755.96
二	总成本费用	2,889.77	2,828.77	2,767.77	2,706.77	2,645.77	2,600.44	2,539.44	2,478.44	2,417.44	2,356.44
三	其他税费及附加	19.48	27.64	27.64	27.64	27.64	27.61	27.61	27.61	27.61	27.61
四	利润总额	1,846.71	1,899.55	1,960.55	2,021.55	2,082.55	2,127.91	2,188.91	2,249.91	2,310.91	2,371.91
五	弥补以前年度亏损										
六	应纳税所得额	1,846.71	1,899.55	1,960.55	2,021.55	2,082.55	2,127.91	2,188.91	2,249.91	2,310.91	2,371.91
七	所得税（25%）	461.68	474.89	490.14	505.39	520.64	531.98	547.23	562.48	577.73	592.98
八	净利润	1,385.03	1,424.66	1,470.41	1,516.16	1,561.91	1,595.93	1,641.68	1,687.43	1,733.18	1,778.93

附表 3：现金流量模拟测算表

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

附表 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、建设期活动												
（一）现金流入	**32,067.23**	16,500.00	12,000.00	3,567.23								
资本金	**7,067.23**	1,500.00	2,000.00	3,567.23								
专项债券	**25,000.00**	15,000.00	10,000.00	-								
其他融资	-											
（二）现金流出	**32,067.23**	16,500.00	12,000.00	3,567.23								
静态投资	**31,371.23**	16,485.00	11,624.00	3,262.23								
建设期利息	**671.00**	-	366.00	305.00								
发行费用	**25.00**	15.00	10.00	-								
（三）期末现金净流入												
二、经营期活动												
（一）运营现金流入	**96,000.00**	-	-	**960.00**	**3,456.00**	**4,032.00**	**4,608.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**
运营收入	96,000.00			960.00	3,456.00	4,032.00	4,608.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00
补贴收入	-											

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
（二）运营现金流出	40,407.06	-	-	596.21	1,313.46	1,493.99	1,634.82	1,766.93	1,777.66	1,777.66	1,777.66	1,795.35
运营成本	28,958.91			596.21	1,313.46	1,313.46	1,313.46	1,313.46	1,327.71	1,327.71	1,327.71	1,327.71
税费	11,448.15			-	-	180.53	321.36	453.47	449.95	449.95	449.95	467.64
（三）运营现金净流入	55,592.94	-	-	363.79	2,142.54	2,538.01	2,973.18	3,417.07	3,406.34	3,406.34	3,406.34	3,388.65
（四）运营期利息	8,784.00			305.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
（五）运营期债务本金	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）期末现金结存额	21,808.94	-	-	58.79	1,532.54	1,928.01	2,363.18	2,807.07	2,796.34	2,796.34	2,796.34	2,778.65
（七）期末累计现金结存额		-	-	58.79	1,591.33	3,519.34	5,882.52	8,689.59	11,485.93	14,282.27	17,078.61	19,857.26

附表 3.1 现金流量模拟测算表（续 1）

金额单位：人民币万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、建设期活动											
（一）现金流入											
资本金											
专项债券											
其他融资											
（二）现金流出											
静态投资											
建设期利息											

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
发行费用											
（三）期末现金净流入											
二、经营期活动											
（一）运营现金流入	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**	**5,184.00**
运营收入	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00	5,184.00
补贴收入											
（二）运营现金流出	**2,058.24**	**2,288.16**	**2,391.03**	**2,406.28**	**2,421.53**	**2,436.78**	**2,463.76**	**2,479.01**	**2,494.26**	**2,509.51**	**2,524.76**
运营成本	1,597.12	1,612.17	1,612.17	1,612.17	1,612.17	1,612.17	1,628.01	1,628.01	1,628.01	1,628.01	1,628.01
税费	461.12	675.99	778.86	794.11	809.36	824.61	835.75	851.00	866.25	881.50	896.75
（三）运营现金净流入	**3,125.76**	**2,895.84**	**2,792.97**	**2,777.72**	**2,762.47**	**2,747.22**	**2,720.24**	**2,704.99**	**2,689.74**	**2,674.49**	**2,659.24**
（四）运营期利息	**610.00**	**573.40**	**512.40**	**451.40**	**390.40**	**329.40**	**268.40**	**207.40**	**146.40**	**85.40**	**24.40**
（五）运营期债务本金	**1,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**2,500.00**	**1,000.00**
（六）期末现金结存额	**1,015.76**	**-177.56**	**-219.43**	**-173.68**	**-127.93**	**-82.18**	**-48.16**	**-2.41**	**43.34**	**89.09**	**1,634.84**
（七）期末累计现金结存额	**20,873.02**	**20,695.46**	**20,476.03**	**20,302.35**	**20,174.42**	**20,092.24**	**20,044.08**	**20,041.67**	**20,085.01**	**20,174.10**	**21,808.94**

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	2.03	2.14	2.25	2.36	2.47
债券本息资金覆盖率	1.47	1.55	1.63	1.71	1.79
债券本息资金覆盖倍数	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
债券本息资金覆盖率	1.68	1.65	1.63	1.61	1.59
债券本息资金覆盖倍数	1.66	1.64	1.61	1.59	1.57

统一社会信用代码

91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　金鑫

经营范围　；审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目 、期限一致）

成立日期　2012年06月05日

营业期限　长期

营业场所　武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关　武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

证书序号：5003411

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

咸宁市咸安商贸物流区基础设施提档升级项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506631 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目 录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 1
1.项目建设地点与内容 1
2.项目建设期 3
（三）投资估算与资金筹措 3
1.项目投资估算依据 3
2.项目投资估算 4
3.项目资金筹措 6
（四）资金的充足性 8
1.项目收入 8
2.项目成本费用 17
3.折旧摊销 22
4.项目税费 22
5.财务费用 28
6.项目模拟利润表 31
7.项目预期收益与融资平衡情况 34
（五）资金的稳定性 37
（六）压力测试 37
二、评价结论 37

咸宁市咸安商贸物流区基础设施提档升级项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506631 号

我们接受委托，对咸宁市咸安商贸物流区基础设施提档升级项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	咸安商贸物流区管理委员会
法定代表人/负责人：	唐波
地址：	湖北省咸宁市咸安区永安北门路 228 号
统一社会信用代码：	12421202698030470W
单位性质：	事业单位

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

项目建设地址：咸安区商贸物流区内。

项目建设内容：拟建的咸宁市咸安商贸物流区基础设施提档升级工程共分为十四个子项。道路改造 6582 米，新建停车场面积 9529 平方米，改造雨水管道 2367 米，改造箱涵长度 138 米；新建环卫工人休息

设施 3 座，20 平方米/座，总面积 60 平方米:新建垃圾压缩站 1 座，面积 300 平方米。

（1）《香城大道综合改造工程》，道路等级为主干道，改造长度 2,896 米，道路红线宽度 60 米，路灯 196 套，路边停车位 70 个，栾树 500 株，马尼拉 18,000 平方米；

（2）《机电路综合改造工程》，道路等级为等外道路（参照城市支路标准），改造长度 350 米，道路红线宽度 7.5 米或 12 米，路灯 13 套，栾树 113 株；

（3）《五金路综合改造工程》，道路等级为城市支路，改造长度 340 米，道路红线宽度 30 米，路灯 24 套，栾树 113 株；

（4）《三元路综合改造工程》，道路等级为主干道，改造长度 280 米，道路红线宽度 50 米，路灯 22 套，路边停车位 20 个，栾树 100 株；

（5）《政协街综合改造工程》，道路等级为城市支路，改造长度 400 米，道路红线宽度 15 米，路灯 12 套，栾树 160 株；

（6）《兴隆西路综合改造工程》，道路等级为次干路，改造长度 260 米，道路红线宽度 18 米，路灯 20 套，栾树 93 株；

（7）《中心巷路综合改造工程》，道路等级为城市支路，改造长度 440 米，道路红线宽度 18 米，路灯 15 套，栾树 153 株；

（8）《渡船村道路及配套基础设施工程》，道路等级为等外道路（参照城市支路标准），改造长度约 1,000 米，道路红线宽度 6 米，路灯 21 套，栾树 20 株；

（9）《双峰北路道路及配套基础设施工程》，道路等级为主干道，

改造长度274米，道路红线宽度42米，路灯20套，路边停车位10个，栾树93株，马尼拉2,520平方米；

（10）《塑胶城路道路及配套基础设施工程》，道路等级为城市支路，改造长度342米，道路红线宽度13米，路灯12套，栾树122株；

（11）《亿丰市场片区雨污分流改造工程》，改造面积62,000平方米，雨水管道2,367米；

（12）《高铁桥下停车场工程》，停车场面积9,529平方米，提供小汽车停车位400个，路灯19套，配套80个充电桩；

（13）《牛栏河箱涵修复工程》，改造箱涵长度138米，现状路面破除修复1,300平方米；

（14）《新建环卫设施工程》，新建环卫工人休息设施3座，20平方米/座，总面积为60平方米；新建垃圾压缩站1座，面积为300平方米。

2.项目建设期

项目建设期拟定12个月，2025年5月—2026年4月（前期准备时间）。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）《投资项目可行性研究指南》；

（2）《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50845-2013）；

（3）《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》（2018版）；

（4）《湖北省建筑安装工程费用定额》（2018版）；

（5）《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》（鄂建[2018]）（第四册电气设备安装工程）；

（6）《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；

（7）国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）；

（8）《工程勘察设计收费管理标准》（2002 年修订本）；

（9）《建设项目经济评价与参数（第三版）》（中国计划出版社）；

（10）有关厂家报价及市场价格信息；

（11）建设单位提供的其它资料。

2.项目投资估算

本项目在初设报告及批复的基础上，根据项目融资实际情况对建设期利息进行了调整。本项目调整后总投资为 10,491.06 万元，其中：工程费用 8,950.78 万元，占比 85.32%；工程建设其他费用 650.66 万元，占比 6.20%；预备费 768.12 万元，占比 7.32%；建设期利息 116.50 万元，占比 1.11%；债券发行费 5.00 万元，占比 0.05%。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	8,950.78	3,950.78		5,000	-	-
1	香城大道综合改造工程	5,216.87	1395.95		3,820.92		

序号	项目名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
1.1	道路及其他工程	4736.93	916.01		3,820.92		
1.2	路灯工程	302.34	302.34				
1.3	绿化工程	177.6	177.6				
2	机电路综合改造工程	160.65	60.65				
3	五金路综合改造工程	378.81	178.81				
4	三元路综合改造工程	303.19	103.19				
5	政协街综合改造工程	271.15	71.15				
6	兴隆西街综合改造工程	216.08	116.08				
7	中心巷路综合改造工程	356.20	335.28				
8	渡船村道路及配套基础设施工程	153.05	153.05				
9	双峰北路道路及配套基础设施工程	475.40	475.4				
10	塑胶城道路及配套基础设施工程	240.30	240.3				
11	亿丰市场片区雨污分流改造工程	139.92			139.92		
12	高铁桥下停车场工程	301.55			301.55		
13	牛栏河箱涵修复工程	418.11			418.11		
14	新建环卫设施工程	319.50			319.5		
二	工程建设其他费用	650.66	650.66				
1	土地征用及拆迁补偿费	0.00	0.00				
1.1	永久征地	0.00	0.00				
1.2	拆迁补偿费	0.00	0.00				
2	建设管理费	183.02	183.02				
2.1	建设单位管理费	63.70	63.70				
2.2	工程监理费	119.32	119.32				
3	工程前期咨询费	12.52	12.52				
4	环境影响咨询费	4.00	4.00				
5	工程勘察设计费	240.44	240.44				
5.1	勘察测量费	49.23	49.23				
5.2	工程设计费	191.21	191.21				
5.2.1	基本设计费	191.21	191.21				
5.2.2	设计概算编制费	0.00	0.00				

序号	项目名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
6	劳动安全评审费	4.03	4.03				
7	招标代理服务费	2.20	2.20				
7.1	工程招标	0.00	0.00				
7.2	服务招标	2.20	2.20				
7.2.1	设计招标	1.31	1.31				
7.2.2	监理招标	0.89	0.89				
8	建设工程造价咨询费	124.28	124.28				
8.1	工程量清单审核费	6.61	6.61				
8.2	控制价编制费（含清单编制）	17.75	17.75				
8.3	控制价审核费	22.99	22.99				
8.4	工程设计概算审核费	2.74	2.74				
8.5	施工全过程控制费（含结算审核）	58.40	58.40				
8.6	竣工财务决算审核费	15.79	15.79				
9	场地准备及临时设施费	44.75	44.75				
10	工程保险费	26.85	26.85				
11	竣工图编制费	0.00	0.00				
12	勘察、设计审查费	8.57	8.57				
三	基本预备费	768.12	768.12				
四	建设期利息	116.50	116.50				
五	债券发行费	5.00	5.00				
六	合计	10,491.06	5,491.06		5,000		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 10,491.06 万元，建设资金来源为财政安排资金 0 万元、项目单位自筹资金 5,491.06 万元、专项债券资金 5,000.00 万元。项目单位市场化融资 0 万元、其他资金 0 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2025	2026
1	总投资使用计划	10,491.06	5,248.03	5,243.03
1.1	建设投资	10,369.56	5,184.78	5,184.78
1.2	建设期利息	116.50	58.25	58.25
1.3	债券发行费用	5.00	5.00	-
1.4	流动资金	-	-	-
2	资金筹措及使用	10,491.06	5,248.03	5,243.03
2.1	自有资金	5,491.06	248.03	5,243.03
2.1.1	用于建设投资	5,369.56	184.78	5,184.78
2.1.2	用于建设期利息	116.50	58.25	58.25
2.1.3	用于债券发行费用	5.00	5.00	-
2.1.4	用于流动资金	-	-	-
2.2	专项债券资金	5,000.00	5,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	5,000.00	5,000.00	-
2.2.2	用于建设期利息			
2.2.3	用于债券发行费用	-	-	-
2.2.4	用于流动资金	-	-	-

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计5,491.06万元，资本金来源于申报单位自筹。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标及项目路灯、绿植部分的建设，后续陆续到位。

（3）项目融资情况

1）专项债券融资情况

项目专项债券资金需求5,000.00万元，其中1,000万已于2025年湖北省政府专项债（三十一期）发行，利率2.02%；剩余4,000万计划于2025年再发行。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	计划发行总金额	本次计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次
2025 年	5000	4000	1000	20	2.33%	每半年付一次利息

2）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 1000.00 万元，目前已全部使用完毕。

3）项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

本项目收益预测期间为 2026 年至 2045 年。债券存续期内项目总收入为 18,304.48 万元，主要来源为停车收入、充电桩充电收入和广告收入，具体测算如下：

1.项目收入

（1）停车收入

1）停车位数量

项目建成后，共形成 500 个停车位。其中，停车场提供小汽车停车位 400 个，路边停车位有 100 个。

2）停车位收费价格

根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》《湖北省机动车停放服务收费管理实施细则》和咸宁市类似道路及停车场收费标准，以及参照周边城市停车收费标准，综合考虑本项目停车场实际情况、停车场收

费标准以及物价上涨因素、区位因素，本项目暂按以下标准收费：机动车停放 1 小时以内收费 2 元/次，不足 1 小时按 1 小时计收。按照每天每个停车位使用时间为 8 小时进行测算，每年按 365 天计算，从 2004-2023 年间，中国汽车保有量以近每年 15%的速度增长，全国汽车停车位占比也从 2015 年的 3.69%增至 2023 年的 4.6%。根据《停车位经营权行业与市场宏观分析》，城市的车位使用率都在 40%-50%之间，本项目首年使用率按 30%，后续每年上涨 5%直到 45%为止。



“停车难”问题的症结，并不仅在于车位数量少，**更在于车位空置率高，超过90%的城市车位使用率低于50%**，北上广等主要城市的车位使用率都在40%-50%之间，总体来讲车位使用率仍有较大提升空间。在相关报告统计的十大样本城市车位使用率中，西安车位使用率约52%，仅次于深圳的55%，高于北京、长沙、广州、重庆、上海、苏州、成都和武汉。

图 咸宁市区停车场收费标准

考虑疫情原因，没有参考 2021 年和 2022 年的消费价格，结合年份消费价格上升趋势，全年 CPI 同比涨幅分别为 2.7%、2.7%、2.5%，采取保守原则每年滚动增长率取 2%。

经测算，运营期内停车位收入共计 2,935.56 万元。

（2）充电桩充电收入

1）充电桩数量

项目建成后，共形成 80 个机动车充电桩设施。

2）充电桩充电单价

目前咸宁市未出具电动汽车充换电服务费用相关文件，查询鄂州、荆州、荆门、黄冈等地电动汽车充换电收费均为两部制收费（基础电费+服务费），服务费最高值在 0.6（慢充上限）-0.8（快充上限）元/度之间，本项目均为快充桩，服务费单价取 0.8 元/度；基础电费按照大工业单一制电费计算，本项目取 0.6507 元/度，因此本项目充电桩充电综合费用为 1.45 元/度。



3）充电桩收入

充电桩的年有效经营时长和日充电时长受多种因素影响，包括充电

桩的类型、其所在位置、使用频率以及当地市场需求等。出于谨慎性考虑原则，年有效利用率取每年天数的60%，充电桩的年有效经营时长取360天，结合充电桩的日均使用情况，本项目60kWh充电桩日充电时长取6h，参考2024年《中国主要城市充电基础设施监测报告》披露，2023年36座城市公用桩的平均桩利用率为54.7%，全国新能源汽车乘用车已累计零售超205万辆，较上年同期增长约34%，整个行业呈现出爆发式的增长，本项目运营期内首年负荷率按25%，后续每年上涨5%直到40%不再变化，结合年份消费价格上升趋势，全年CPI同比涨幅分别为2.7%、2.7%、2.5%，采取保守原则每年滚动增长率为2%，考虑维修每年按360天计算，共计充电桩充电收入13,411.54 万元。

（3）广告收入

1）广告位数量

本项目共有374盏路灯，故本项目可设置374组灯杆箱、灯杆旗，根据《LED显示屏广告市场深度研究报告》，70%户外LED显示屏广告空置率高达70%—80%，出于谨慎考虑，能达到运营期第一年按照25%出租率估算，每年增长5%至35%饱和。

2）广告位收费标准

根据全国其他城市收费标准及网站报价参考，一般商场灯箱广告5000-14000/年，出于谨慎考虑，本项目灯杆箱广告位收费标准为550元/（组·月）。

发布单位：常州市公共资源交易中心武进分中心

标的名称	万达南停车场户外灯箱广告牌	标段编号	32041220241233040001
挂牌起始日期	2024-01-24	挂牌截止日期	2024-02-01 17:00
挂牌期满，如未征集到意向承租方		信息发布终止	

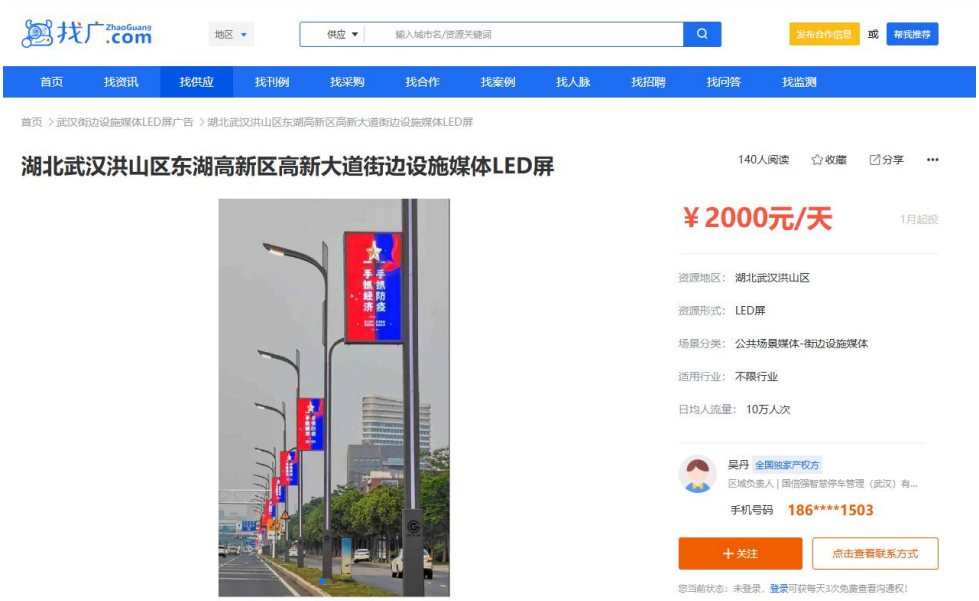
一、标的概况

标的基本情况	标的坐落	位于人民路与花园街交汇处西北角万达南停车场内
	标的类型	房产出租
	所在层数	
	租赁面积约（㎡）	94.5
	租赁期限（年）	0.5

成 交 公 告

编号：32041220241233040001

项目编号	32041220241233040
项目名称	万达南停车场户外灯箱广告牌出租
标的名称	万达南停车场户外灯箱广告牌
评估价(底价)	7200元
成交价	7200元
资产增值率	0.00%
竞买人编号	7279
成交日期	2024年02月02日
备注	



灯杆箱广告位收费标准参考

本项目运营期内，结合年份消费价格上升趋势，全年 CPI 同比涨幅分别为 2.7%、2.7%、2.5%，每年滚动增长率为 2%，共计广告收入 1,957.38 万元。

：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	**经营收入**	**18,304.48**	**350.10**	**640.11**	**759.30**	**869.63**	**886.53**	**903.48**	**920.45**	**937.48**	**955.18**
1	**广告费收入**	**1,957.38**	**41.14**	**75.53**	**89.88**	**91.68**	**93.51**	**95.39**	**97.29**	**99.24**	**101.22**
	灯杆箱收费标准(元/组·月)		550	561.00	572.22	583.66	595.33	607.24	619.38	631.77	644.41
	路灯总数		374	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00
	使用率		25%	30%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
	增长率		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
2	**停车场收入**	**16,347.10**	**308.96**	**564.58**	**669.42**	**777.95**	**793.02**	**808.09**	**823.16**	**838.24**	**853.96**
2.1	**停车收入**	**2,935.56**	**58.40**	**104.24**	**121.47**	**139.28**	**141.91**	**144.54**	**147.17**	**149.80**	**153.08**
	停车位个数		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	停车费单价（元/小时·位）		2.00	2.04	2.08	2.12	2.16	2.20	2.24	2.28	2.33
	停车时间 h/天		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	负荷率		30%	35%	40%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
	单价增长率		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
2.2	**充电桩收入**	**13,411.54**	**250.56**	**460.34**	**547.95**	**638.67**	**651.11**	**663.55**	**675.99**	**688.44**	**700.88**
	60kw 充电装数量		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

序号	项目	合计（万元）	运营期								
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	充电单价（服务费+电费)		1.45	1.48	1.51	1.54	1.57	1.60	1.63	1.66	1.69
	单次充电量 kw		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日有效时间		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	使用率		25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	增长率		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
二	**收入总额**	**18,304.48**	**350.10**	**640.11**	**759.30**	**869.63**	**886.53**	**903.48**	**920.45**	**937.48**	**955.18**

续表：

序号	项目	合计（万元）	运营期								
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	**经营收入**	**18,304.48**	**990.72**	**1,012.71**	**1,034.73**	**1,056.80**	**1,078.91**	**1,101.06**	**1,123.25**	**1,145.50**	**1,168.45**	**397.15**
1	**广告费收入**	**1,957.38**	**105.31**	**107.42**	**109.57**	**111.76**	**114.00**	**116.28**	**118.60**	**120.97**	**123.39**	**41.95**
	灯杆箱收费标准(元/组·月)		670.45	683.86	697.54	711.49	725.72	740.23	755.03	770.13	785.53	801.24
	路灯总数		374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00	374.00
	使用率		35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
	增长率		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
2	**停车场收入**	**16,347.10**	**885.41**	**905.29**	**925.16**	**945.04**	**964.91**	**984.78**	**1,004.65**	**1,024.53**	**1,045.06**	**355.20**
2.1	**停车收入**	**2,935.56**	**159.65**	**162.94**	**166.22**	**169.51**	**172.79**	**176.08**	**179.36**	**182.65**	**186.59**	**63.51**
	停车位个数		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	停车费单价（元/小时·位）		2.43	2.48	2.53	2.58	2.63	2.68	2.73	2.78	2.84	2.90
	停车时间 h/天		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	负荷率		45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
	单价增长率		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
2.2	**充电桩收入**	**13,411.54**	**725.76**	**742.35**	**758.94**	**775.53**	**792.12**	**808.70**	**825.29**	**841.88**	**858.47**	**291.69**
	60kw 充电装数量		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	充电单价（服务费+电费)		1.75	1.79	1.83	1.87	1.91	1.95	1.99	2.03	2.07	2.11
	单次充电量 kw		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日有效时间		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	使用率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	增长率		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
二	**收入总额**	**18,304.48**	**990.72**	**1,012.71**	**1,034.73**	**1,056.80**	**1,078.91**	**1,101.06**	**1,123.25**	**1,145.50**	**1,168.45**	**397.15**

2.项目成本费用

本项目经营成本主要来源于以下几种渠道：工资及福利费用、燃料动力费、公路维修养护费用以及管理费用，具体如下：

（1）工资及福利费用

根据可行性研究报告，本项目预估工作人员为 10 人，本项目人员工资及福利费暂按 5,000 元/人考虑，后续每年上涨 2%。经计算，合作期人员工资及福利费用成本共计 1,379.56 万元。



（2）燃料动力费

本项目燃料动力费计算范围主要为电费。

根据《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号），本项目电费参照单一制 35 千伏收费单价 0.6507 元/（kW·h）计算。本项目路灯功

率 150W，日照明时间 10 小时，单年耗电量为 20.47 万 kWh，充电桩单年耗电量为 414.72 万 kWh，因此项目年用电量为 424.96 万 kWh。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏（20 千伏 ）	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量 （元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电 2160 千瓦时以内	0.5580						
		年用电 2161 至 4800 千瓦时	0.6080						
		年用电 4800 千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 0.1 分钱，共 2.72 分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱，共 4.52 分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

- 4 -

经测算，运营期间用电成本共计 5,086.37 万元。

（3）公路维修养护费用

1）公路日常养护费用

该子项目路面为水泥混凝土路面，日常养护费用根据现有等级公路养护费用标准及实际情况推算，基年养护费用 2.4 万元/公里·年，后续每年增长 2%，公路大修的年份不计养护费用。公路里程数为 6.582 公里。经计算，公路日常养护费用 317.76 万元。

2）公路大修费用

该子项目路面为水泥混凝土路面，考虑公路大修间隔时间为 10 年，大修按当年养护费用的 15 倍计。经计算，公路大修费用 602.10 万元。

（4）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。

结合本项目特点，管理费用按照场站各项成本费用之和的 10% 计算。项目运营期内场站管理费用共计 738.64 万元。

综上，整个运营期内，本项目经营成本共计约 8,124.95 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期								
			2026.5	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	经营成本	8,124.95	186.46	314.77	353.54	392.34	394.11	395.89	397.72	399.56	401.51
1.1	人员工资	1,379.56	40.00	61.20	62.42	63.67	64.95	66.24	67.57	68.92	70.30
	员工人数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	人员工资（元/月）		5,000.00	5,100.00	5,202.00	5,306.04	5,412.16	5,520.40	5,630.81	5,743.43	5,858.30
	增长率		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
1.2	燃料动力费	5,086.37	118.98	208.83	242.53	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22
	电费	5,086.37	118.98	208.83	242.53	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22
	年耗电量（万度/年）		183.04	321.28	373.12	424.96	424.96	424.96	424.96	424.96	424.96
	电费单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
1.3	管理费用	738.64	16.95	28.62	32.14	35.67	35.83	35.99	36.16	36.32	36.50
1.4	公路维修养护费用	920.38	10.53	16.12	16.45	16.78	17.11	17.44	17.77	18.10	18.49
1.4.1	公路日常养护费用	318.28	10.53	16.12	16.45	16.78	17.11	17.44	17.77	18.10	18.49
	公路里程(km)		6.582	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58
	基年养护单价(万元/km年)		2.40	2.45	2.50	2.55	2.60	2.65	2.70	2.75	2.81
1.4.2	公路大修费用	602.10									
二	折旧摊销费	4,478.11	157.12	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69
三	财务费用	1,689.30	58.25	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50
四	总成本费用（一+二+三）	14,292.36	401.83	666.96	705.73	744.53	746.30	748.08	749.91	751.75	753.70

续表：

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	经营成本	8,124.95	687.81	405.06	407.11	409.18	411.30	413.44	415.61	417.82	420.07	755.33	146.32
1.1	人员工资	1,379.56	71.71	73.14	74.60	76.09	77.62	79.17	80.75	82.37	84.01	85.69	29.14
	员工人数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	人员工资（元/月）		5,975.47	6,094.98	6,216.88	6,341.22	6,468.04	6,597.40	6,729.35	6,863.94	7,001.22	7,141.24	7,284.06
	增长率		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
1.2	燃料动力费	5,086.37	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	96.51
	电费	5,086.37	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	96.51
	年耗电量（万度/年）		424.96	424.96	424.96	424.96	424.96	424.96	424.96	424.96	424.96	424.96	148.48
	电费单价（元/度）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
1.3	管理费用	738.64	62.53	36.82	37.01	37.20	37.39	37.59	37.78	37.98	38.19	68.67	13.30
1.4	公路维修养护费用	920.38	277.35	18.88	19.28	19.67	20.07	20.46	20.86	21.25	21.65	324.75	7.37
1.4.1	公路日常养护费用	318.28	0.00	18.88	19.28	19.67	20.07	20.46	20.86	21.25	21.65	0.00	7.37
	公路里程(km)			6.58	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58
	基年养护单价(万元/km 年)			2.87	2.93	2.99	3.05	3.11	3.17	3.23	3.29	0.00	3.36
1.4.2	公路大修费用	602.10	277.35									324.75	
二	折旧摊销费	4,478.11	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	78.57
三	财务费用	1,689.30	116.50	110.68	99.03	87.38	75.73	64.08	52.43	40.78	29.13	17.48	5.83
四	总成本费用（一+二+三）	14,292.36	1,040.00	751.43	741.83	732.25	722.72	713.21	703.73	694.29	684.89	1,008.50	230.72

3.折旧摊销

本项目固定资产原值为9,641.10万元，其中房屋建筑物的固定资产原值为9,358.36万元，设备资产原值为282.74万元。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为5%。

折旧摊销年限：建筑工程折旧年限为40年，设备折旧年限为20年。

经测算，债券存续期间项目固定资产折旧费用合计约4,478.11万元。

4.项目税费

税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税。

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的广告收入、停车收入的销项税按照9%的税率计算，充电桩收入按13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；其它费用按照9%的税率计算。城市维护建设税、教育费

附加、地方教育附加分别为增值税的7%、3%、2%。

所得税为应纳税所得额的25%。

项目运营期内增值税、税金及附加总额977.49万元，具体如下表所示。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	建设期	运营期								
			2025 年 5 月-2026 年 4 月	2026.5	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	**销项税合计**	**1,946.93**		**37.05**	**67.81**	**80.49**	**92.55**	**94.35**	**96.15**	**97.95**	**99.76**	**101.63**
1.1	广告费收入	**1,957.38**		41.14	75.53	89.88	91.68	93.51	95.39	97.29	99.24	101.22
	广告费收入销项税额	**161.63**		3.40	6.24	7.42	7.57	7.72	7.88	8.03	8.19	8.36
1.2	停车场收入	**2,935.56**		58.40	104.24	121.47	139.28	141.91	144.54	147.17	149.80	153.08
	停车场收入销项税额	**242.38**		4.82	8.61	10.03	11.50	11.72	11.93	12.15	12.37	12.64
1.3	充电桩收入	**13,411.54**		250.56	460.34	547.95	638.67	651.11	663.55	675.99	688.44	700.88
	充电桩收入销项税额	**1,542.92**		28.83	52.96	63.04	73.48	74.91	76.34	77.77	79.20	80.63
2	**进项税合计**	**1,074.17**	**849.96**	**4.34**	**7.41**	**8.42**	**9.44**	**9.46**	**9.49**	**9.52**	**9.54**	**9.58**
2.1	建筑工程费用支出		8,213.16									
	进项税额		678.15									
2.2	安装工程费用支出		418.12									
	进项税额		34.52									
2.3	设备购置费支出											
	税率											
	进项税额		36.76									
2.4	工程建设其他费、发行费支出		655.66									
	进项税额		37.11									

序号	项目	合计（万元）	建设期	运营期								
			2025 年 5 月-2026 年 4 月	2026.5	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
2.5	预备费用支出		768.12									
	进项税额		63.42									
2.6	公路维修养护费用	**920.38**		10.53	16.12	16.45	16.78	17.11	17.44	17.77	18.10	18.49
	公路维修养护费用进项税额	**75.99**		0.87	1.33	1.36	1.39	1.41	1.44	1.47	1.49	1.53
2.7	燃料动力费	**5,086.37**		118.98	208.83	242.53	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22
	燃料动力费进项税额	**148.22**		3.47	6.08	7.06	8.05	8.05	8.05	8.05	8.05	8.05
3	**实缴增值税**	872.76	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
4	**应缴增值税**	1,722.72		**32.71**	**60.40**	**72.07**	**83.11**	**84.89**	**86.66**	**88.43**	**90.22**	**92.05**
5	**计算附加税**	104.73		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
5.1	城市建设维护税	61.10		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	教育费附加	26.18		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	地方教育附加费	17.45		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计	977.49	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

续表：

序号	项目	合计（万元）	运营期										
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	**销项税合计**	**1,946.93**	**103.50**	**105.37**	**107.72**	**110.08**	**112.45**	**114.81**	**117.18**	**119.54**	**121.92**	**124.36**	**42.26**
1.1	广告费收入	**1,957.38**	103.25	105.31	107.42	109.57	111.76	114.00	116.28	118.60	120.97	123.39	41.95
	广告费收入销项税额	**161.63**	8.53	8.70	8.87	9.05	9.23	9.41	9.60	9.79	9.99	10.19	3.46
1.2	停车场收入	**2,935.56**	156.37	159.65	162.94	166.22	169.51	172.79	176.08	179.36	182.65	186.59	63.51
	停车场收入销项税额	**242.38**	12.91	13.18	13.45	13.72	14.00	14.27	14.54	14.81	15.08	15.41	5.24
1.3	充电桩收入	**13,411.54**	713.32	725.76	742.35	758.94	775.53	792.12	808.70	825.29	841.88	858.47	291.69
	充电桩收入销项税额	**1,542.92**	82.06	83.49	85.40	87.31	89.22	91.13	93.04	94.94	96.85	98.76	33.56
2	**进项税合计**	**1,074.17**	**30.95**	**9.61**	**9.64**	**9.67**	**9.71**	**9.74**	**9.77**	**9.80**	**9.84**	**34.86**	**3.42**
2.1	建筑工程费用支出												
	进项税额												
2.2	安装工程费用支出												
	进项税额												
2.3	设备购置费支出												
	税率												
	进项税额												
2.4	工程建设其他费、发行费支出												
	进项税额												
2.5	预备费用支出												

序号	项目	合计（万元）	运营期									
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	进项税额												
2.6	公路维修养护费用	**920.38**	277.35	18.88	19.28	19.67	20.07	20.46	20.86	21.25	21.65	324.75	7.37
	公路维修养护费用进项税额	**75.99**	22.90	1.56	1.59	1.62	1.66	1.69	1.72	1.75	1.79	26.81	0.61
2.7	燃料动力费	**5,086.37**	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	276.22	96.51
	燃料动力费进项税额	**148.22**	8.05	8.05	8.05	8.05	8.05	8.05	8.05	8.05	8.05	8.05	2.81
3	**实缴增值税**	872.76	**0.00**	**8.89**	**98.08**	**100.41**	**102.74**	**105.07**	**107.41**	**109.74**	**112.08**	**89.50**	**38.84**
4	**应缴增值税**	1,722.72	**72.55**	**95.76**	**98.08**	**100.41**	**102.74**	**105.07**	**107.41**	**109.74**	**112.08**	**89.50**	**38.84**
5	**计算附加税**	104.73	**0.00**	**1.07**	**11.77**	**12.05**	**12.32**	**12.60**	**12.89**	**13.16**	**13.45**	**10.75**	**4.67**
5.1	城市建设维护税	61.10	0.00	0.62	6.87	7.03	7.19	7.35	7.52	7.68	7.85	6.27	2.72
5.2	教育费附加	26.18	0.00	0.27	2.94	3.01	3.08	3.15	3.22	3.29	3.36	2.69	1.17
5.3	地方教育附加费	17.45	0.00	0.18	1.96	2.01	2.05	2.10	2.15	2.19	2.24	1.79	0.78
6	合计	977.49	**0.00**	**9.96**	**109.85**	**112.46**	**115.06**	**117.67**	**120.30**	**122.90**	**125.53**	**100.25**	**43.51**

5.财务费用

本项目共发行专项债5,000万元，其中1,000万元已于2025年湖北省政府专项债（三十一期）发行，利率2.02%，剩余4,000万计划于2025年再发行。债券利率暂按2025年湖北省专项债券（三十一期）20年期利率上浮，按2.33%计算。采用每半年计息一次。第11年一第20年每年等额偿还发行金额10%。

项目预期财务费用测算表

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2025	2026.4	2026.5	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
期初债券余额	—	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
本年债券增加额	5,000.00	5,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	6,805.80	58.25	58.25	58.25	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50
其中：偿还本金	5,000.00			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付利息	1,805.80	58.25	58.25	58.25	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50
期末债券余额	—	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
债券发行费	5.00	5.00	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
计入投资额	116.50	58.25	58.25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
计入当期财务费用	1,689.30	-	-	58.25	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50

续表：

项目	合计	运营期									
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
期初债券余额	—	5,000.00	4,500.00	4,000.00	3,500.00	3,000.00	2,500.00	2,000.00	1,500.00	1,000.00	500.00
本年债券增加额	5,000.00	-	-	-	-	-					
当期还本付息	6,805.80	610.68	599.03	587.38	575.73	564.08	552.43	540.78	529.13	517.48	505.83
其中：偿还本金	5,000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
支付利息	1,805.80	110.68	99.03	87.38	75.73	64.08	52.43	40.78	29.13	17.48	5.83
期末债券余额	—	4,500.00	4,000.00	3,500.00	3,000.00	2,500.00	2,000.00	1,500.00	1,000.00	500.00	-
债券发行费	5.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
计入投资额	116.50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
计入当期财务费用	1,689.30	110.68	99.03	87.38	75.73	64.08	52.43	40.78	29.13	17.48	5.83

6.项目模拟利润表

债券存续期内本项目收入合计 16,357.55 万元（不含税），预测成本费用合计 14,068.15 万元（不含税），结余 1,638.47 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026.5	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	经营收入不含税	16,357.55	313.05	572.30	678.81	777.08	792.18	807.33	822.50	837.72	853.55
2	附加税	104.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	14,068.15	397.49	659.55	697.31	735.09	736.84	738.59	740.39	742.21	744.12
3.1	运营成本(不含税)	7,900.74	182.12	307.36	345.12	382.90	384.65	386.40	388.20	390.02	391.93
3.2	折旧摊销	4,478.11	157.12	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69
3.3	财务费用	1,689.30	58.25	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50
5	**利润总额（1-2-3+4）**	2,184.67	-84.44	-87.25	-18.50	41.99	55.34	68.74	82.11	95.51	109.43
6	**弥补以前亏损**		-	-		41.99	55.34	68.74	24.12	-	-
7	**应纳税所得额（5-6）**	2,184.67	-	-	-	-	-	-	57.99	95.51	109.43
8	所得税(25%)	546.20	-	-	-	-	-	-	14.50	23.88	27.36
9	**净利润（7-8）**	1,638.47	-84.44	-87.25	-18.50	41.99	55.34	68.74	67.61	71.63	82.07
10	息税前利润	3,873.97	-26.19	29.25	98.00	158.49	171.84	185.24	198.61	212.01	225.93
11	息税折旧摊销前利润		130.93	264.94	333.69	394.18	407.53	420.93	434.30	447.70	461.62

续表：

序号	项目	合计	运营期										
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	经营收入不含税	16,357.55	869.44	885.35	904.99	924.65	944.35	964.10	983.88	1,003.71	1,023.58	1,044.09	354.89
2	附加税	104.73	-	1.07	11.77	12.05	12.32	12.60	12.89	13.16	13.45	10.75	4.67
3	总成本费用	14,068.15	1,009.05	741.82	732.19	722.58	713.01	703.47	693.96	684.49	675.05	973.64	227.30
3.1	运营成本(不含税)	7,900.74	656.86	395.45	397.47	399.51	401.59	403.70	405.84	408.02	410.23	720.47	142.90
3.2	折旧摊销	4,478.11	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	235.69	78.57
3.3	财务费用	1,689.30	116.50	110.68	99.03	87.38	75.73	64.08	52.43	40.78	29.13	17.48	5.83
5	**利润总额（1-2-3+4）**	2,184.67	-139.61	142.46	161.03	190.02	219.02	248.03	277.03	306.06	335.08	59.70	122.92
6	**弥补以前亏损**			139.61					-	-	-	-	
7	**应纳税所得额（5-6）**	2,184.67	-	2.85	161.03	190.02	219.02	248.03	277.03	306.06	335.08	59.70	122.92
8	所得税(25%)	546.20	-	0.71	40.26	47.51	54.76	62.01	69.26	76.52	83.77	14.93	30.73
9	**净利润（7-8）**	1,638.47	-139.61	141.75	120.77	142.51	164.26	186.02	207.77	229.54	251.31	44.77	92.19
10	息税前利润	3,873.97	-23.11	253.14	260.06	277.40	294.75	312.11	329.46	346.84	364.21	77.18	128.75
11	息税折旧摊销前利润		212.58	488.83	495.75	513.09	530.44	547.80	565.15	582.53	599.90	312.87	207.32

7.项目预期收益与融资平衡情况

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2025	2026.4	2026.5	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	5,491.06	248.03	5,243.03	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	5,000.00	5,000.00	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	经营收入	**18,304.48**		-	350.10	640.11	759.30	869.63	886.53	903.48	920.45	937.48	955.18
1.5	**现金流入总额**	28,795.54	**5,248.03**	**5,243.03**	**350.10**	**640.11**	**759.30**	**869.63**	**886.53**	**903.48**	**920.45**	**937.48**	**955.18**
二	现金流出	-											
2.1	建设投资	10,369.56	5,184.78	5,184.78	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-		-	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	8,124.95		-	186.46	314.77	353.54	392.34	394.11	395.89	397.72	399.56	401.51
2.4	偿还债券本息	6,805.80	58.25	58.25	58.25	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50	116.50
2.5	债券发行费用	5.00	5.00	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	977.49		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	546.20			-	-	-	-	-	-	14.50	23.88	27.36
2.8	**现金流出总额**	26,829.00	**5,248.03**	**5,243.03**	**244.71**	**431.27**	**470.04**	**508.84**	**510.61**	**512.39**	**528.72**	**539.94**	**545.37**
三	**净现金流量**	-											
3.1	**当年净现金流量**	1,966.54		**-**	**105.39**	**208.84**	**289.26**	**360.79**	**375.92**	**391.09**	**391.73**	**397.54**	**409.81**
3.2	**累计盈余资金**	**1,966.54**		**-**	**105.39**	**314.23**	**603.49**	**964.28**	**1,340.20**	**1,731.29**	**2,123.02**	**2,520.56**	**2,930.37**

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入总额												
1.1	项目资本金投入	5,491.06	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	5,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	经营收入	**18,304.48**	972.94	990.72	1,012.71	1,034.73	1,056.80	1,078.91	1,101.06	1,123.25	1,145.50	1,168.45	397.15
1.5	**现金流入总额**	28,795.54	**972.94**	**990.72**	**1,012.71**	**1,034.73**	**1,056.80**	**1,078.91**	**1,101.06**	**1,123.25**	**1,145.50**	**1,168.45**	**397.15**
二	现金流出	-											
2.1	建设投资	10,369.56	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	8,124.95	687.81	405.06	407.11	409.18	411.30	413.44	415.61	417.82	420.07	755.33	146.32
2.4	偿还债券本息	6,805.80	116.50	610.68	599.03	587.38	575.73	564.08	552.43	540.78	529.13	517.48	505.83
2.5	债券发行费用	5.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	977.49	-	9.96	109.85	112.46	115.06	117.67	120.30	122.90	125.53	100.25	43.51
2.7	所得税	546.20	-	0.71	40.26	47.51	54.76	62.01	69.26	76.52	83.77	14.93	30.73
2.8	**现金流出总额**	26,829.00	**804.31**	**1,026.41**	**1,156.25**	**1,156.53**	**1,156.85**	**1,157.20**	**1,157.60**	**1,158.02**	**1,158.50**	**1,387.99**	**726.39**
三	**净现金流量**	-											
3.1	**当年净现金流量**	1,966.54	**168.63**	**-35.69**	**-143.54**	**-121.80**	**-100.05**	**-78.29**	**-56.54**	**-34.77**	**-13.00**	**-219.54**	**-329.24**
3.2	**累计盈余资金**	**1,966.54**	**3,099.00**	**3,063.31**	**2,919.77**	**2,797.97**	**2,697.92**	**2,619.63**	**2,563.09**	**2,528.32**	**2,515.32**	**2,295.78**	**1,966.54**

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
咸宁市咸安商贸物流区基础设施提档升级项目	8,655.84	6,805.80	5,000	1.27

本项目偿债资金来源为项目收入。项目预期收入总额为18,304.48万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为8,655.84万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.27倍。

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.33	1.35	1.37	1.39	1.41	1.43	1.45
债券本息资金覆盖率	1.25	1.26	1.27	1.29	1.30	1.32	1.33
债券本息资金覆盖倍数	1.08	1.14	1.21	1.27	1.34	1.40	1.46
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.45	1.43	1.41	1.39	1.38	1.36	1.34
债券本息资金覆盖率	1.34	1.32	1.31	1.29	1.27	1.26	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.32	1.31	1.29	1.27	1.26	1.24	1.22

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的咸宁市咸安商贸物流区基础设施提档升级项目实施方案实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的咸宁市咸安商贸物流区基础设施提档升级项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 28 日



统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

营业执照

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；融资咨询服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　何培刚

成立日期　2022年10月18日

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

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 5 月 17 日

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府 2025 年度专项债券十月
老河口 1.2 万吨仓储及配套设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目 录

一、项目概述 2
（一）建设地点 5
（二）建设规模与内容 5
（三）建设工期 5
（四）项目审批情况 5
二、评估分析 6
(一)资金充足性 6
(二)资金稳定性 9
三、风险分析 11
四、评估结论 11
附件一：还本付息表 12
附件二：项目运营收入、支出测算 13
附件三：现金流量模拟测算表 24
附件四：压力测试表 27

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 1 层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2025 年度专项债券
老河口 1.2 万吨仓储及配套设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第 420FC0146 号

我们接受委托，对老河口 1.2 万吨仓储及配套设施建设项目进行财务评估咨询并出具报告。

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

Grant Thornton
致同

一、 项目概述

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约740公里，南北宽约470公里。地跨东经108°21'42"～116°07'50"、北纬29°01'53"～33°6'47"。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

湖北省财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	未披露
4.地方财政总收入	5,682.49	6,336.93	未披露
4.1 地方公共预算收入	3,281.13	3,692.26	3,937.00
其中：税收收入	2,411.64	2,672.62	2,652.00
非税收入	869.50	1,019.64	1,285.00
4.2 政府性基金收入	2,413.20	2,537.70	4,256.80
其中：国有土地使用权出让收益	1,825.71	未披露	未披露
5.地方财政总支出	11,037.07	11,833.49	11,490.40
5.1 一般公共预算支出	8,623.87	9,295.79	7,233.60
5.2 政府性基金支出	2,413.20	2,537.70	4,256.80

（二）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有2800多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊

城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万平方公里，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	5,827.80	5,843.00	6,102.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,893.00	46,526.58	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,496.00	24,070.72	未披露
4.地方财政总收入	366.70	476.60	未披露
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50
其中：税收收入	167.66	191.50	未披露
非税收入	53.24	74.10	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10
其中：国有土地使用权出让收益	914.10	1,055.40	1,135.10
5.地方财政总支出	630.50	704.80	802.70
5.1 一般公共预算支出	283.60	350.60	332.40
5.2 政府性基金支出	5,827.80	5,843.00	6,102.41
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	43,893.00	46,526.58	未披露

（三）老河口概况

老河口市位于湖北西北部，汉水中游，南水北调中线工程丹江口大坝下游，东依中原，西依武当，北枕秦巴，南眺荆襄;地处襄渝要道，秦楚通衢，扼鄂、豫、川、陕四省要冲，是湖北省"襄十随"汽车走廊重要生产基地。经过多年发展，现已培育形成了装备制造及汽车零部件、农产品深加工、循环经济三大支柱产业和精细化工、纺织服装、冶金建材三大传统产业以及新能源、新材料、光电子等新兴产业。全市辖 10 个乡镇办，版图面积 1,032 平方公里，常住人口 42.05 万。

老河口历史悠远，人杰地灵，是牛郎织女神话传说发源地，是春秋名将伍子胥故里，是汉代丞相萧何的封地，是北宋大文豪欧阳修治所，是黄河大合唱词作者、诗人张光年的故乡，是抗日名将、第五战区司令李宗仁抗日御敌指挥部所在地。2020 年，全市上下在市委市政府的坚强领导下，科学统筹常态化疫情防控和经济社会发展，把握高质量发展要求，扎实做好"六稳"、"六保"工作，全面推进"一城两心建设"，经济运行稳定恢复。全年实现地区生产总值 342.40 亿元。在全省县域经济考核中，位于二类县市第 6 名，较上一年度前进一个位次，是襄阳市两个进位县市之一。

老河口市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	422.34	394.65	507.15
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,857.00	47,548.00	49,925.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,308.00	26,204.00	27,802.00
4.地方财政总收入	16.97	17.51	27.63
4.1 地方公共预算收入	12.95	16.14	18.82
其中：税收收入	10.01	12.33	12.76
非税收入	2.94	3.81	6.05
4.2 政府性基金收入	4.02	1.37	8.81
其中：国有土地使用权出让收益	4.85	1.19	8.34
5.地方财政总支出	57.21	60.91	74.00
5.1 一般公共预算支出	46.79	55.57	63.97
5.2 政府性基金支出	10.42	5.34	10.03
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.28	1.90	1.53

根据《湖北省财政厅关于提前下达 2024 年部分新增债务限额的通知》（鄂财债发〔2024〕7 号），湖北省财政厅累计下达了襄阳市 2024 年可使用债务限额情况如下表所示：

拟提前下达 2024 年部分新增债务限额表

金额单位：人民币万元

地区	拟提前下达 2024 年部分新增债务限额

地区	拟提前下达2024年部分新增债务限额
襄阳市	**1,012,567.00**
襄阳市本级	576,221.00
襄州区	70,356.00
南漳县	82,589.00
谷城县	62,374.00
保康县	42,460.00
老河口市	38,142.00
老河口市	84,980.00
宜城市	55,445.00

（一）建设地点

本项目建设地点：湖北省老河口市军工路特9-18号。

（二）建设规模与内容

建设规模：本项目用地面积24,400m（36.6亩），本期总建筑面积2,466.92m²，计容面积7,123.56m²，仓容合计1.2万吨。

建设内容：建设平房仓2栋，建筑面积2,328.32m²，仓容1.2万吨，计容面积6,984.96m²；建筑面积138.6m²收购中心（含扦样、检验、检斤、结算中心）；库区监管信息化。同时购置熏蒸系统、仓房低温设备、通风设备、输送设备、120吨电子汽车衡等设施设备，并建设供配电、给排水、消防及道路等配套工程。

（三）建设工期

本项目建设期为12个月，2025年9月-2026年8月。

（四）项目审批情况

（1）2022年12月30日，项目取得老河口市自然资源和规划局鄂（2022）老河口市不动产权第0010043号不动产证；

（2）2023 年 12 月 13 日，项目取得老河口市发展和改革局文件《关于申请老河口 1.2 万吨仓储及配套设施建设项目可行性研究报告批复的请示》河发改财贸 贸[2023]9 号；

（3）其他手续尚在办理中。

二、 评估分析

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称"通知"），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对老河口 1.2 万吨仓储及配套设施建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

(一)资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 1,400 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.27，本息资金覆盖倍数为 1.26。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目投资估算为 1,902.48 万元，其中：静态总投资 1,884.98 万元，建设期借款利息 16.10 万元，债券发行费用 1.40 万元。其中各项明细数据详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额					占比
		建筑安装工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	总投资	

序号	名称	估算金额					占比
		建筑安装工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	总投资	
一	工程费用	1,461.88	51.58	168.00	-	1,681.46	88.38%
（一）	生产设施	1,280.58	0.00	168.00		1,448.58	76.14%
1	A 平房仓	486.81				486.81	25.59%
2	B 平房仓	607.50				607.50	31.93%
3	地基处理	186.27				186.27	9.79%
4	工艺设备			88.00		88.00	4.63%
5	工艺设备（信息化）			80.00		80.00	4.21%
（二）	辅助生产设施		51.58			51.58	2.71%
1	一站式服务中心		41.58			41.58	2.19%
2	汽车衡基础		10.00			10.00	0.53%
（三）	厂区总图工程	181.30				181.30	9.53%
二	工程建设其他费用				113.76	113.76	5.98%
1	建设单位管理费				13.45	13.45	0.71%
2	前期工作咨询费				8.00	8.00	0.42%
3	工程勘察费				8.41	8.41	0.44%
4	工程设计费				33.63	33.63	1.77%
5	工程监理费				16.81	16.81	0.88%
6	招标代理服务费				1.68	1.68	0.09%
7	造价咨询费				3.36	3.36	0.18%
8	临时设施费				0.17	0.17	0.01%
9	工程保险费				5.04	5.04	0.26%
10	工程监测费				8.41	8.41	0.44%
11	城市基础设施配套费				14.80	14.80	0.78%
三	预备费				89.76	89.76	4.72%
四	静态总投资	1,461.88	51.58	168.00	203.52	1,884.98	99.08%
五	建设期利息				16.10	16.10	0.85%
六	债券发行费用				1.40	1.40	0.07%
七	投资估算合计	1,461.88	51.58	168.00	221.02	1,902.48	100.00%

2. 资金筹措

本项目总投资 1,902.48 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 1,902.48 万元，其中建设单位自筹 502.48 万元，自筹资金比例占资金筹措总额的 26.41%，来源为建设单位自筹资金。

（2）专项债券

本项目总投资 1,902.48 万元，其中 73.59%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 1,400.00 万元，发行期限为 20 年，其中拟定 2025 年发行 1,400.00 万元，2025 年债券发行测算利率参考 2025 年 7 月 24 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（20 年期）记账式国债收益率 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.30%进行测算。债券发行计划如下表所示：

表 2 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行利率	发行期限
一	2025 年预计发行	1,400.00	2.30%	20 年

表 3 项目资金筹措及使用表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2025 年	2026 年	合计
资金筹措			
资本金	102.48	400.00	**502.48**
专项债券资金	1,400.00		**1,400.00**
其他融资			
加：上年留存资金			
合计	**1,502.48**	**400.00**	**1,902.48**
资金使用			
静态投资	1,501.08	383.90	**1,884.98**
建设期利息		16.10	**16.10**
发行费用	1.40		**1.40**
合计	**1,502.48**	**400.00**	**1,902.48**
资金余额（资金筹措—资金使用）			

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，老河口 1.2 万吨仓储及配套设施建设项目本金资金覆盖率为 1.71，本息资金覆盖率为 1.27，本息资金覆盖倍数为 1.26。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

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

(二) 资金稳定性

老河口 1.2 万吨仓储及配套设施建设项目还本付息以粮食保管费用和粮食轮换费用收入的净收益为基础，债券存续期（2025-2045 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2045 年项目本金偿还后仍有 510.93 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

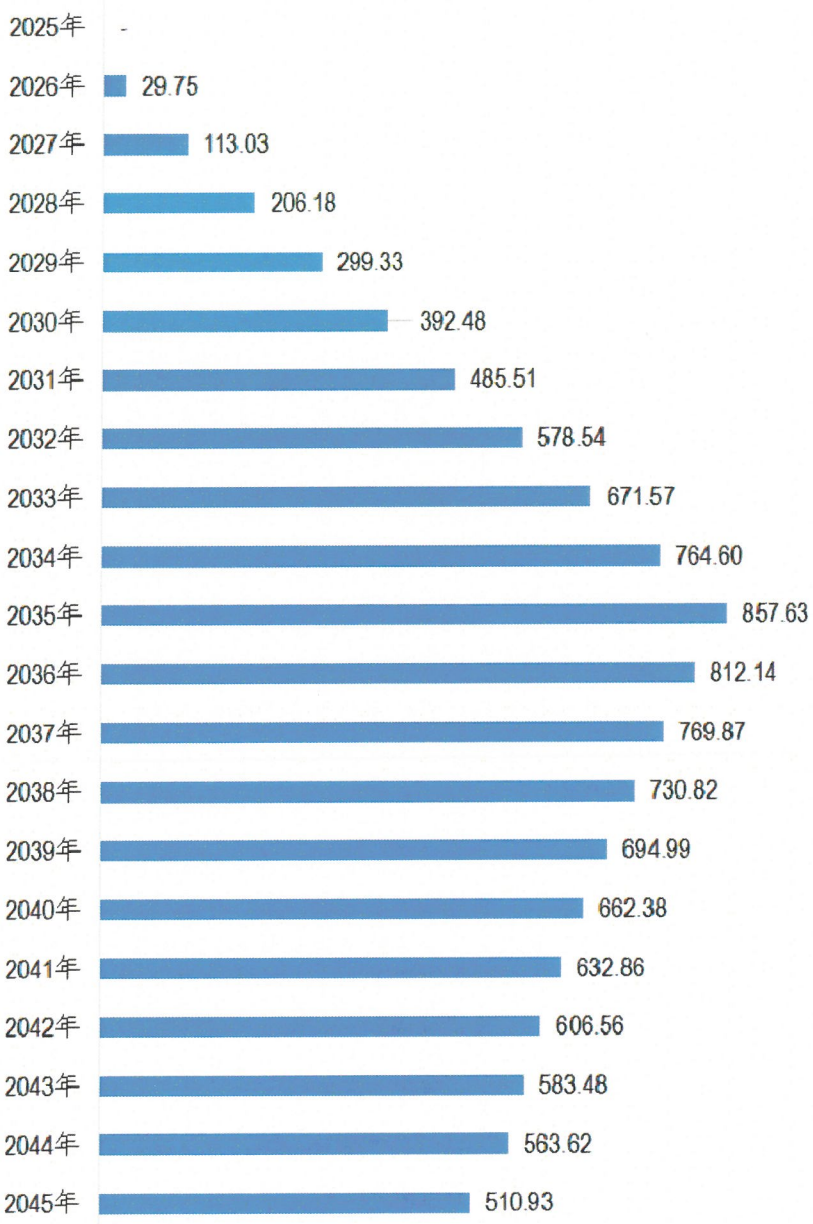


图 1 债券存续期内资金留存情况（单位：万元）

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于粮食保管费用和粮食轮换费用收入，建议进一步关注收费单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行老河口 1.2 万吨仓储及配套设施建设项目用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、 评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的老河口 1.2 万吨仓储及配套设施建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.26 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月二十七日

附件一：还本付息表

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初专项债券余额	-	-	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
本期发行金额	1,400.00	1,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	1,883.00	-	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20
其中：付息	483.00	-	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20
还本	1,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额	-	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00

附表 1 还本付息表（续）

金额单位：人民币万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初专项债券余额	1,400.00	1,400.00	1,260.00	1,120.00	980.00	840.00	700.00	560.00	420.00	280.00	140.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	32.20	170.59	167.37	164.15	160.93	157.71	154.49	151.27	148.05	144.83	141.61
其中：付息	32.20	30.59	27.37	24.15	20.93	17.71	14.49	11.27	8.05	4.83	1.61
还本	-	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
期末专项债券余额	1,400.00	1,260.00	1,120.00	980.00	840.00	700.00	560.00	420.00	280.00	140.00	-

附件二：项目运营收入、支出测算

（一）收入测算

1.项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2.项目收入预测

经测算，老河口1.2万吨仓储及配套设施建设项目收入来源于粮食保管费用，粮食轮换费用。

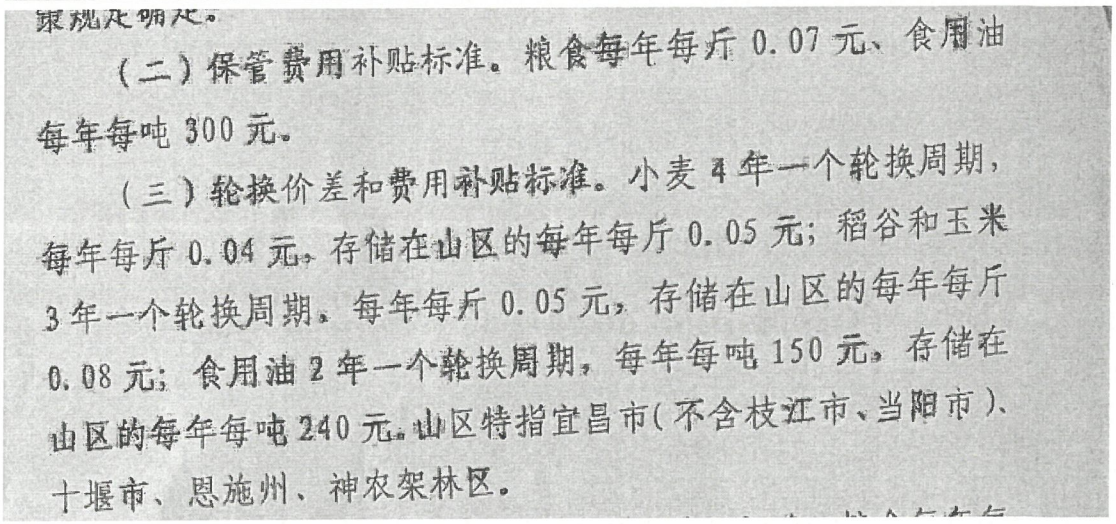
(1)粮食保管费用和粮食轮换费用

根据可研报告可知，本项目建成后，预计地方储备粮仓储量为12000吨。收储规模负荷率第一年按80%，第二年按85%，第三年及以后按90%测算。根据省粮食局、省财政厅《关于省级储备粮油费用标准的通知》（鄂粮函[2022]33号）(见下图):①保管费用标准，粮食每年每斤0.07元，折合140元/吨*年；②轮换价差和费用标准，小麦每年每斤0.04元，折合80元/吨•年，稻谷每年每斤0.05元， 折合100元/吨•年。因本单位与老河口市和改革局签订粮食代保管协议，本项目按照粮食代保管协议价作为粮食保管费用依据，粮食保管费用100元/年/吨，轮换费用200元/3年/吨。具体测算详见下表;

湖北省粮食局
湖北省财政厅

鄂粮函〔2022〕33号

省粮食局 省财政厅
关于省级储备粮油费用补贴标准的通知



规规定确定。

（二）保管费用补贴标准。粮食每年每斤0.07元、食用油每年每吨300元。

（三）轮换价差和费用补贴标准。小麦4年一个轮换周期，每年每斤0.04元。存储在山区的每年每斤0.05元；稻谷和玉米3年一个轮换周期。每年每斤0.05元，存储在山区的每年每斤0.08元；食用油2年一个轮换周期，每年每吨150元。存储在山区的每年每吨240元。山区特指宜昌市（不含枝江市、当阳市）、十堰市、恩施州、神农架林区。

甲　　方：老河口市发展和改革局

乙　　方：湖北老河口华粮粮食储备有限公司

合同签订地点：老河口市发展和改革局

合同签订时间：2023 年 6 月 30 日

甲方委托乙方存储县级储备粮食，甲方依据职责负责监管。为规范各方的权利和义务，依据《湖北省地方储备粮管理办法》《老河口市县级储备粮和调控粮管理办法》和有关法律、法规，订立本合同。

第一条　　委托存储

甲方委托乙方存储 2023 年新增县级储备粮食 7000 吨和原县级储备粮 16400 吨，共计：23400 吨；品种为：小麦。

第二条　　粮权归属

乙方受托存储粮食的所有权属老河口市人民政府，未经市政府批准或甲方书面许可，任何单位和个人不得擅自动用。擅自动用包括但不限于擅自更换、擅自出售、用粮食清偿债务、担保等擅自处置及转移占有等行为。

第三条　　保管、轮换费用及支付方式

粮食保管费用 100 元/年/吨，轮换费用 200 元/3 年/吨。

本项目收入预测情况如下表所示:

附表 2.1 项目运营收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	收入合计（含税）	3,416.67	66.67	170.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
一	粮库储备库保管收入	-									
	储备量（吨）		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	负荷率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	保管费单价（元/吨*年）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收入（不含增值税销项税额）		40.00	102.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	销项税额										
	收入（含增值税销项税额）	2,050.00	40.00	102.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
二	储备粮轮换费收入	-									
	储备量（吨）		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	负荷率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	轮换费单价（元/吨*年）		66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67
	收入（不含增值税销项税额）		26.67	68.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
	销项税额										

序号	项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	收入（含增值税销项税额）	1,366.67	26.67	68.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00

附表 2.1 项目运营收入预测（续）

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	收入合计（含税）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	120.00
一	粮库储备库保管收入											
	储备量（吨）	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	保管费单价（元/吨*年）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收入（不含增值税销项税额）	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	72.00
	销项税额											
	收入（含增值税销项税额）	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	72.00
二	储备粮轮换费收入											
	储备量（吨）	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	轮换费单价（元/吨*年）	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67

序号	项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	收入（不含增值税销项税额）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	48.00
	销项税额											
	收入（含增值税销项税额）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	48.00

（二）成本费用测算

本项目债券存续期内总成本共计2,615.75万元，其中工资与薪金为534.34万元，外购燃料及动力费为217.08万元，外购原材料44.02万元，设备维护费为166.40万元，其他费用为77.00万元，设备更新费用为0万元，折旧费为1110.01万元，摊销费为0.00万元,财务费用-利息支出为466.90万元。

根据项目可行性研究报告，债券存续期内项目的成本费用如下:

1、工资与薪酬

根据本项目可行性研究报告可知，本项目劳动定员为4人，负责运行管理。根据《2023年襄阳统计年鉴》全市全部城镇单位分行业在岗职工平均工资，暂定本项目人均工资与薪酬为7.00万元/年。具体测算详见下表;

3-4 全市全部城镇单位分行业在岗职工平均工资

单位：元

行　业	2021年	2022年
总计	70577	73217
农、林、牧、渔业	45165	47625
采矿业	52706	55283
制造业	73980	77543
电力、燃气及水的生产和供应业	70450	73439
建筑业	59498	61727
批发和零售业	49991	51202
交通运输、仓储和邮政业	67194	70677

2、外购燃料及动力

根据本项目可行性研究报告可知，本项目建成使用后，预计年用电量15.56万KWH、年用水量0.64万立方米。电价参考《省发改委关于湖北电网2020-2022年配电配价和销售电价有关事项的通知》，电价按0.6707元KWH计算。水费收费标准按照微信公众号襄阳本地宝，2021年4月2日发布的《2021年襄阳居民用水收费标准》可知，非居民生活用水价格2元/m^3。具体测算详见下表;

湖北省电网销售电价表(2021年1月1日起执行)

用电分类			电度电价(元/千瓦时)					容(需)量电价	
			不满 1千伏	1-10 千伏	35千伏(20 千伏)	110 千伏	220千伏及以上	最大需量(元/千瓦月)	变压器容量(元/千伏安月)
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580						
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080						
		年用电4800千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6507				
		两部制		0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中:农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

注:1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱。大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱。可再生能源电价附加0.1分钱，共2.72分钱。

2.工商业及其他用电(单一制和两部制)价格含农网还贷资金2分钱。大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱。可再生能源电价附加1.9分钱，共4.52分钱。

根据市发展和改革委员会《关于改革调整襄阳城区供水价格的通知》襄发改价格【2021】83号文规定，自2021年5月1日起新的供水价格标准如下:

用水类型	居民生活用水	非居民生活用水	特种行业用水
水价	1.45元/立方米	2.00元/立方米	6元/立方米
污水处理费	0.95元/立方米	1.40元/立方米	1.4元/立方米
到户价格	2.40元/立方米	3.40元/立方米	7.40元/立方米

1、对于低保、特困家庭实行优惠政策，8吨以内水价为0.80元/立方米；污水为0.80元/立方米。

2、居民生活用水实行阶梯式水价。其水价分为三级，级差为1：1.5：3。每户每月水量的第一级基数为25立方米（含25立方米），价格为1.45元/立方米；第二级水量基数为25.1—33立方米（含33立方米），价格为2.175元/立方米；第三级水量基数为33.1立方米以上，价格为4.35元/立方米（不含污水处理费）。

3、维修费用

据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中关于固定资产修理费的估算的说明:修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。按照可研报告，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。具体测算详见下表;

4、其他费用

按照参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（2009版），其他费用按照上述工资薪酬、外购原材料、外购动力费和设备维护费几项费用之和的8%-12%计算。考虑到本项目特点，按照8%测算。具体测算详见下表；

5、外购原材料费

外购原材料费主要为熏蒸药剂费，本项目熏蒸药剂费每吨储粮按2元计算，粮食储备库容总量为1.2万吨，成本单价上涨比率参考近5年全国产品通货膨胀率指数，近5年全国CPI指数上涨2.3%，出于谨慎性考虑，假设运营期内熏蒸药剂费按每五年上涨5%考虑，则运营期内熏蒸药剂费合计为44.02万元。具体测算详见下表；

2022年-2024年度粮食熏蒸费数据

序号	时间	费用（元）	代储存粮食（吨）	熏蒸费用（元/吨）
1	2022年	30570	16400	1.86
2	2023年	46671	23400	1.99
3	2024年	40500	23400	1.67
熏蒸费平均费用（元/吨）				1.84

6、折旧费用

本项目固定资产(包括房屋、建筑物和设备)原值为1,744.33万元，房屋及建筑物折旧年限为30年，机器设备折旧年限为8年，残值率为5%。具体测算详见下表；

本项目成本预测情况如下表所示：

附表 2.2 项目运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目\名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	工资与薪酬	534.34	11.67	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
二	外购燃料及动力	217.08	2.86	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72
三	外购原材料	44.02	1.12	2.04	2.16	2.16	2.16	2.27	2.27	2.27	2.27
四	设备维护费	166.40	3.63	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72
五	其他费用	77.00	1.54	4.04	4.05	4.05	4.05	4.06	4.06	4.06	4.06
六	运营成本（一+二+三+四+五）	1,038.84	20.82	54.52	54.65	54.65	54.65	54.77	54.77	54.77	54.77
七	折旧费	1,110.01	28.41	68.18	68.18	68.18	68.18	68.18	68.18	68.18	65.35
八	利息支出	466.90	16.10	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20
九	总成本费用（六+七+八）	2,615.75	65.33	154.90	155.03	155.03	155.03	155.15	155.15	155.15	152.32

附表 2.2 项目运营成本预测（续）

金额单位：人民币万元

序号	项目\名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	工资与薪酬	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	18.67
二	外购燃料及动力	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	11.72	3.26
三	外购原材料	2.27	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.51	2.51	2.51	2.51	1.04
四	设备维护费	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	5.81
五	其他费用	4.06	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.08	4.08	4.08	4.08	2.30

序号	项目\名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
六	运营成本（一+二+三+四+五）	54.77	54.90	54.90	54.90	54.90	54.90	55.03	55.03	55.03	55.03	31.08
七	折旧费	50.53	50.53	50.53	50.53	50.53	50.53	50.53	50.53	50.53	50.53	33.69
八	利息支出	32.20	30.59	27.37	24.15	20.93	17.71	14.49	11.27	8.05	4.83	1.61
九	总成本费用（六+七+八）	137.50	136.02	132.80	129.58	126.36	123.14	120.05	116.83	113.61	110.39	66.38

根据《财税字〔1999〕198号》财税字〔1999〕198号及其实施细则规定，该项目收入属于免增值税纳税范围。

根据《财政部 税务总局关于继续实施部分国家商品储备税收优惠政策的公告》（财税〔2023〕48号）等文件，对承担县级以上国有储备粮油业务取得的收入免征企业所得税。

附件三：现金流量模拟测算表

基于上文中的假设，现金流量模拟测算表如下：

附表 3 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、建设期活动											
（一）现金流入	**1,902.48**	**1,502.48**	**400.00**								
资本金	**502.48**	102.48	400.00								
专项债券	**1,400.00**	1,400.00	-								
其他融资											
（二）现金流出	**1,902.48**	**1,502.48**	**400.00**								
静态投资	**1,884.98**	1,501.08	383.90								
建设期利息	**16.10**	-	16.10								
发行费用	**1.40**	1.40	-								
（三）期末现金净流入	**-**										
二、经营期活动	**-**										
（一）运营现金流入	**3,416.67**	**-**	**66.67**	**170.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**
运营收入	**3,416.67**		66.67	170.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
补贴收入	-										
（二）运营现金流出	1,038.84	-	20.82	54.52	54.65	54.65	54.65	54.77	54.77	54.77	54.77
运营成本	1,038.84		20.82	54.52	54.65	54.65	54.65	54.77	54.77	54.77	54.77
税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）运营现金净流入	2,377.83	-	45.85	115.48	125.35	125.35	125.35	125.23	125.23	125.23	125.23
（四）运营期利息	466.90		16.10	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20
（五）运营期债务本金	1,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-		-
（六）期末现金结存额	510.93	-	29.75	83.28	93.15	93.15	93.15	93.03	93.03	93.03	93.03
（七）期末累计现金结存额		-	29.75	113.03	206.18	299.33	392.48	485.51	578.54	671.57	764.60

附表 3 现金流量模拟测算表（续）

金额单位：人民币万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、建设期活动											
（一）现金流入											
资本金											
专项债券											
其他融资											
（二）现金流出											

附件四：压力测试表

附表 4：压力测试表

（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.54	1.63	1.71	1.79	1.88
债券本息资金覆盖率	1.15	1.21	1.27	1.33	1.40
债券本息资金覆盖倍数	1.14	1.20	1.26	1.33	1.39
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71
债券本息资金覆盖率	1.30	1.29	1.27	1.26	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.30	1.28	1.26	1.25	1.23

统一社会信用代码

91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　金鑫

经营范围　；审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目 、期限一致）

成立日期　2012年06月05日

营业期限　长期

营业场所　武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关　武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

证书序号：5003411

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

两湖隧道工程（东湖段）

地方政府专项债券

收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

目录

一、项目概况 3
（一）区域基本情况 3
（二）项目实施单位 5
（三）项目基本情况 6
二、评估要素 8
（一）资金充足性 8
（二）资金稳定性 12
三、资金平衡测算说明 13
（一）收入来源 13
（二）债券年利率 13
（三）收入覆盖债券本息 13
四、项目资金平衡测算 13
（一）项目简介及资金平衡测算 13
（二）债券存续期内项目收益与融资平衡测算 17
五、风险分析 17
六、结论 18

两湖隧道工程（东湖段）

地方政府专项债券

收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北龙华咨字【2025】第 011 号

我们接受委托，对两湖隧道工程(东湖段)进行财务评价并出具报告。

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

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

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

两湖隧道工程（东湖段）

地方政府专项债券

收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目概况

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

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

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

截止2024年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2023年末，湖北省常住人口5838万人。

截止2024年12月31日，湖北省地区生产总值（GDP）60,012.97亿元，同比增长5.8%。

湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03

产业结构			
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额（■亿元 □亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额（■亿元 □亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额（■亿元 □亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（ 元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（ 元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年＝100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.40	97.40	97.50
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.80	95.90	95.60
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01

二、财政收支状况（亿元）

（ 一）近三年一般公共预算收支

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-
（ 二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00

地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2024 年底地方政府债务余额	18,587.00					
2023 年地方政府债务限额	16,398.00					
2024 年地方政府债务限额	21,373.00					

2.武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。2024 年武汉市地区生产总值 21,106.23 亿元 同比增长 5.2%。

武汉市财政自给能力较强，2022-2024 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1-1 武汉市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

（二）项目实施单位

项目单位名称：	武汉市城市建设投资开发集团有限公司（以下简称武汉城投集团）

法定代表人/负责人：	余新民
地址：	汉阳区晴川街解放一村 8 号
统一社会信用代码：	914201002719036584
单位性质：	有限责任公司（国有独资）
注册资本	人民币 450,265 万元
经营范围：	城市道路、桥梁、轨道交通、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化等基础设施的投资、建设与经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发零售；燃气热力设备及用具销售；房地产开发、商品房销售；环保设备、机械设备销售；物业管理；停车服务；城建工程项目总承包。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）
股权结构：	武汉市国有资产监督管理委员会 100%控股

（三）项目基本情况

1、项目建设地点和内容

（1）建设地点

两湖隧道北起秦园路，南至三环线，以卓刀泉北路省卫健委门口为界，分为东湖段和南湖段。本工程为东湖段，采用双接线主线+并线主线设置，秦园路接线主线北起沙湖路路口以西 35 米，沿秦园东路、黄鹂路，经省博物馆东侧水塘向南下穿东湖；二环线接线主线起于东湖路天鹅湖路口以南 30 米，沿东湖路经市水上运动学校下穿东湖；两条接线主线在东湖东路“一棵树”位置汇合，逐渐并线为一条主线，沿卓刀泉北路至省卫健委门口，全长 10,958.784 米。

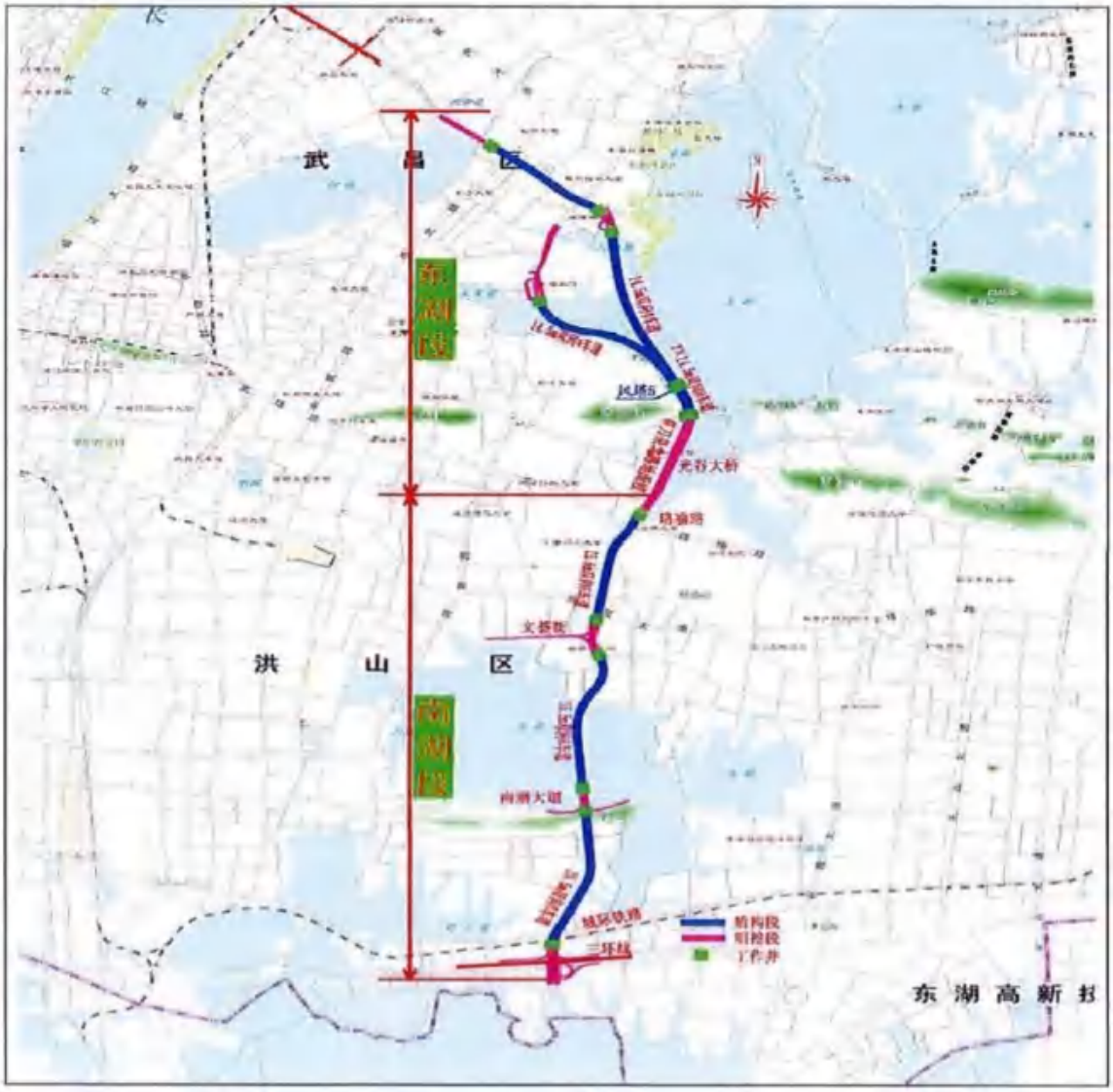


图 1：两湖隧道工程平面总体布置图。

（2）建设内容

主要建设内容包括：隧道工程、地面道路工程，以及桥梁、排水、交通、景观绿化，电气照明、通风、消防、综合监控等附属和配套设施。其中：

1）隧道工程

新建秦园路接线主线隧道 6240 米，二环线接线主线隧道 4305 米，合计 10545 米，盾构隧道外径 14.5 米。秦园路接线主线隧道下层起点接地点在秦园东路沙湖路口以东，终点接地点在卓刀泉北路八一路口以北，下层隧道全长 6240 米，其中敞开段 340 米、暗埋段 5900 米；二环线接线主线隧道起点在东湖路天鹅湖路口以南 30 米，终点接地点在卓刀泉北路八一路路口以北，下层隧道全长 4305 米，其中敞开段 325 米、暗埋段 3980 米。

东湖段在二环线接线工程新建水果湖出入口匝道，上、下层匝道长度共计 1066.9 米。匝道宽约 9.7～11.5 米。

新建 2 处管理用房，总建筑面积 2987 平方米，其中省博分管理中心 2773.3 平方米、东湖路南救援站 213.7 平方米；在黄鹂路（省博）、东湖路南、风光村新建风塔 3 处。

2）地面道路工程

新（改）建地面道路 2749.827 米，红线宽 26.5～93 米，其中：秦园路接线主线改造秦园路沙湖路口至沙湖大道口长 950 米路段，宽 40 米～49 米；二环线接线主线改造东湖路水果湖隧道出入口以北长 720 米路段，宽 50 米～58 米；庙湖地面段改造卓刀泉北路东湖南路口至省卫健委门口长 1009.827 米，宽 33.5 米～93 米；水果湖出入口匝道地面（路基）段新建道路长 70 米，宽约 26.5 米。

新改建桥梁工程 5 座，其中在八一路光谷大桥主线南北两侧新建人行天桥 2 座，主桥长合计 144 米，宽 4.3 米；拆除重建光谷大桥庙湖段上下匝道桥，总长 160 米，宽 13.75 米；拆除重建东湖绿道人行桥，主桥长 60.5 米，宽 3.8～6.1 米；在秦园东路沙湖路口新建人行天桥 1 座，主桥长 34 米，宽 4.9 米。

3）附属和配套设施

在卓刀泉北路地面段建设 2×B×H=2×5.0m×6.0m 地下初雨调蓄箱涵长 940 米（其中 250 米列入东湖段，690 米列入南湖段）；隧道盾构段在各段最低点处设置废水泵房 3 座；在工作井设置废水泵房 4 座，消防泵房 3 座；各隧道洞口位置均设置雨水泵房 1 座，共计 6 座；在秦园路工作井和风光村工作井分别设置两座 10KV 配电所，用于隧道永久外电源引入，在省博工作井和东湖路南工作井设置两座 10KV 开关站，此外东湖段各处共设置 11 座 10/0.4KV 变电所，3 座埋地变；道路迁改及新建 d400~500mm 污水管 1300 米、d600mm～d2000mm 雨水管 3000 米。

同步建设景观绿化、交通，电气照明，隧道通风、消防、综合监控等配套设施。

2、项目建设批复情况

（1）2018 年 8 月 31 日，武汉市国土资源和规划局下发《关于两湖隧道工程道路和排水修建规划的审查意见》（武土资规函〔2018〕236 号），同意项目工程道路和排水修建规划。

（2）2020 年 4 月 26 日，武汉市发展和改革委员会下发《关于两湖隧道工程（东

湖段）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（武发改审批服务〔2020〕43 号），同意项目可行性研究报告。

（3）2020 年 6 月 3 日，武汉市发展和改革委员会下发《关于两湖隧道工程（东湖段）初步设计的批复》（武发改审批服务〔2020〕74 号），同意项目初设。

（4）2020 年 7 月 30 日，武汉市生态环境局下发《关于两湖隧道工程（东湖段）环境影响报告的批复》（武环管〔2020〕46 号），同意项目环境影响报告。

（5）2020 年 9 月 21 日，武汉市自然和规划局下发《建设项目用地预审与选址意见书》（武自规用〔2020〕030 号）。

（6）2020 年 12 月 11 日，两湖隧道工程（东湖段）主体及附属配套工程施工 1 标和 2 标段取得工程开工令。

（7）2021 年 7 月 30 日，两湖隧道工程东湖段（盾构段）取得《建设用地规划许可证》（武自规地〔2021〕047 号）。

（8）2021 年 8 月 6 日，两湖隧道工程东湖段取得《建设工程规划许可证》（武自规建〔2021〕052 号）。

（9）2021 年 8 月 13 日，两湖隧道工程东湖段 2 标取得《建筑工程施工许可证》（编号：420106201803060011 4BJ4001）。

（10）2022 年 3 月 16 日，两湖隧道工程东湖段 1 标取得《建筑工程施工许可证》（编号：420100202203160102）。

3、项目工期

2019 年 12 月到 2029 年 6 月。

二、评估要素

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，地方政府专项债券存续期内还本付息资金充足，债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25。可满足项目地方政府专项债及自筹资本金还本付息的要求。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1、项目投资估算

根据《关于两湖隧道工程（东湖段）初步设计的批复》（武发改审批服务〔2020〕

74 号）（以下简称“批复”），项目建设投资为 1,195,552.79 万元，包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费和专项费用等，投资概算详见下表：

项目投资概算明细表

序号	工程或费用名称	投资概算金额
一	工程费用	731,551.77
（一）	道路工程	31,182.17
（二）	交通工程	1,283.07
（三）	照明工程	2,722.28
（四）	排水工程	14,518.94
（五）	绿化工程	4,598.46
（六）	城市雕塑工程	-
（七）	桥梁工程	7,673.22
（八）	建筑工程	6,351.43
（九）	通道工程	655,012.04
（十）	还湖工程	8,210.16
二	**建设其他费用**	89,444.62
（一）	建设单位管理费	19,139.29
（二）	工程建设监理费	8,838.02
（三）	建设项目前期工作咨询费	250.00
（四）	工程勘察设计费	32,567.86
（五）	场地准备及临时设施费	7,315.52
（六）	工程保险费	4,389.31
（七）	招标代理服务费	159.98
（八）	工程造价咨询费	3,128.12
（九）	建设用地费等	-
（十）	其他	13,656.53
三	预备费	41,049.82
四	专项费用	230,524.61
（一）	专项费用	74,730.00
（二）	建设用地费等	155,794.61
五	建设期贷款利息	102,981.97
	工程建设总投资	1,195,552.79

2、资金筹措

本项目拟通过财政资金和发行政府专项债券筹集资金，项目总投资 1,195,552.79 万元，其资金筹措方案具体如下：

项目建设期资金使用计划表

单位：万元

项目投资	2019	2020	2021	2022	2023	2024
财政资金	12,595.00	0.00	27,844.00	40,000.00	0.00	0.00
专项债券发行	150,000.00	0.00	50,000.00	80,000.00	0.00	0.00
资金筹措小计	**162,595.00**	**0.00**	**77,844.00**	**120,000.00**	**0.00**	**0.00**
工程投资	155,282.50	0.00	72,319.00	94,265.00	0.00	0.00
债券发行费用	150.00	0.00	50.00	80.00	0.00	0.00
建设期利息	2,557.50	4,605.00	5,475.00	7,669.00	8,993.00	8,993.00
资金使用小计	**157,990.00**	**4,605.00**	**77,844.00**	**102,014.00**	**8,993.00**	**8,993.00**
资金结余	**4,605.00**	**-4,605.00**	**0.00**	**17,986.00**	**8,993.00**	**0.00**

续

项目投资	2025	2026	2027	2028	2029 年上半年	合计
财政资金	38,826.94	52,535.77	32,528.95	22,522.13	20,000.00	246,852.79
专项债券发行	73,000.00	200,000.00	218,000.00	177,700.00		948,700.00
资金筹措小计	**111,826.94**	**252,535.77**	**250,528.95**	**200,222.13**	**20,000.00**	1,195,552.79
工程投资	102,045.54	239,605.97	233,076.75	178,443.67	8,281.54	1,083,319.97
债券发行费用	0.00	200.00	208.00	260.70		948.70
建设期利息	9,781.40	12,729.80	17,244.20	21,517.76	11,718.46	111,284.12
资金使用小计	**111,826.94**	**252,535.77**	**250,528.95**	**200,222.13**	**20,000.00**	1,195,552.79
资金结余	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

项目资金筹措方案如下：

（1）项目资本金

本项目总投资 1,195,552.79 万元，其中项目资本金 246,852.79 万元，占投资总额的 20.65%。截至报告日已到位 101,742.84 万元，已使用 101,742.84 万元，资本金主要用于项目建设工程款、建设管理费及建设期利息支出等。剩余资本金后续将按照资金使用计划分年投入使用，其中 2025 年资本金将在发行前落实到位。

（2）专项债券

本项目总投资 1,195,552.79 万元，其中 79.35%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 948,700.00 万元，专项债券分为七年发行，其中项目第一期已于

2019 年发行 150,000.00 万元，债券的票面利率为 3.41%，发行期限为 10 年，每半年付息一次，到期一次性还本；第二期已于 2021 年发行 50,000.00 万元，票面利率为 3.48%，发行期限为 20 年，每半年付息一次，债券存续期第 11 年～20 年每年还本 10%；第三期已于 2022 年 3 月发行 80,000.00 万元，票面利率为 3.31%，发行期限为 20 年，每半年付息一次，债券存续期第 11 年～20 年每年还本 10%；第四期计划于 2027 年发行 73,000.00 万元，第五期计划于 2026 年发行 200,000.00 万元，第六期计划于 2027 年发行 218,000.00 万元，第七期计划于 2028 年发行 177,700.00 万元，拟发行利率拟参照湖北省人民政府 2025 年 2 月 21 日发行的 20 年期债券利率 2.06%基础上，上浮 10BP，按 2.16%计算，每半年付息一次，债券存续期第 11 年～20 年每年还本 10%。

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限	利率	还本付息方式
1	2019 年	150,000.00	10 年期	3.41%	到期一次还本
2	2021 年	50,000.00	20 年期	3.48%	分年还本，第十一年开始分十年等额偿还，每年偿还 10%
3	2022 年	80,000.00	20 年期	3.31%	
4	2025 年	73,000.00	20 年期	2.16%	
5	2026 年	200,000.00			
6	2027 年	218,000.00			
7	2028 年	177,700.00			
	总计	948,700.00			

（3）市场化融资情况

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

3、资金覆盖倍数

本项目偿债资金来源为运营期的专项资金收入、隧道通信通道出租收入、风塔地块经营收入。项目预期收入总额为 1,763,083.75 万元，扣除运营成本及相关税费 12,070.75 万元后预计用于资金平衡相关收益为 1,613,445.00 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
两湖隧道工程(东湖段)	1,613,445.00	1,289,202.26	948,700.00	1.25

4、小结

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

（二）资金稳定性

本项目专项债券还本付息的资金来源为项目运营期的专项资金收入、隧道通信通道出租收入、风塔地块经营收入，扣除经营期运营成本后的净收益，本项目可用于平衡的运营期收益为 1,613,445.00 万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为 563,808.40 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。

综上，针对两湖隧道工程(东湖段)专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目现金流稳定，可保证债券存续期各年度的还本付息。

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的收入来源为：项目运营期的专项资金收入、隧道通信通道出租收入、风塔地块经营收入。本项目收益预测期为 2029 年 1 月至 2048 年 12 月。

（二）债券年利率

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限	利率	还本付息方式
1	2019 年	150,000.00	10 年期	3.41%	到期一次还本
2	2021 年	50,000.00	20 年期	3.48%	分年还本，第十一年开始分十年等额偿还，每年偿还 10%
3	2022 年	80,000.00	20 年期	3.31%	
4	2025 年	73,000.00	20 年期	2.16%	
5	2026 年	200,000.00			
6	2027 年	218,000.00			
7	2028 年	177,700.00			
	总计	948,700.00			

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

1、营业收入估算

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

根据厅字〔2019〕33 号要求，本次两湖隧道工程（东湖段）运营收入和建设发展专项资金均纳入财政专项收入，将及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

武汉市城市建设投资开发集团有限公司作为本项目的实施主体，主要负责项目前期准备、投资建设和运营管理等方面的工作。为了确保本项目资金需求，武汉市人民政府办公厅出台了《明确东湖生态旅游风景区交通改造生态保护项目专项资金来源的通知》，设立了武汉市两湖隧道（东湖段）建设发展专项资金（以下简称“两湖隧道（东湖段）项目专项资金”）。该专项资金用于项目建成后的运营补贴和债务资金的还本付息。

本项目收益预测期间为 2029 年 7 月至 2048 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 1,756,577.63 万元。具体测算如下：

1.土地使用权收益及城市基础设施配套收入

根据武汉市人民政府办公厅出台的《明确东湖生态旅游风景区交通改造生态保护项目专项资金来源的通知》，本项目专项资金包括市级及“两湖”隧道项目周边部分地区国有土地使用权出让收入的一定比例以及市级城市基础设施配套费收入的一定比例。具体如下：

（1）市本级及周边洪山区、江夏区、武昌区、武汉东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区国有土地使用权出让收入的一定比例。市区分摊比例如下：市本级 20.00%，区级 80.00%（含洪山区、江夏区、武昌区、武汉东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区），国有土地使用权出让收入按照各区土地总收益的 1.25%计提。

（2）市级城市基础设施配套费收入的 30.00%。

下表为2022—2024年度武汉市直及各区土地出让收入及城市基础设施配套费收入。

表4-1　2022-2024年度武汉市本级及各区土地出让收入

单位：万元

项目	土地出让收入			
	2022年	2023年	2024年	三年平均金额
武汉市总收入	11,430,934.00	10,353,807.00	12,247,127.00	11,343,956.00
市本级总收入	8,013,502.00	8,053,435.00	8,766,300.00	8,277,745.67
各区收入合计	3,417,432.00	2,300,372.00	3,480,827.00	3,066,210.33
涉及本项目各区收入	1,366,972.80	920,148.80	1,392,330.80	1,226,484.13

数据来源：武汉市总收入、市本级总收入武汉市人民政府网https://www.wuhan.gov.cn/ztzl/yjs/2025/yjsgk/bndys_37170/202501/t20250123_2525029.shtml

说明：涉及本项目各区收入按照各区收入合计的40%计算

表4-2　2022-2024年度武汉市本级城市基础设施配套费收入

单位：万元

年份 / 区域	城市基础设施配套费			
	2022年	2023年	2024年	三年平均金额
市直	216,023.00	184,235.00	117,357.00	172,538.33

数据来源：武汉市人民政府网https://www.wuhan.gov.cn/ztzl/yjs/2025/yjsgk/bndys_37170/202501/t20250123_2525029.shtml

根据《明确东湖生态旅游风景区交通改造生态保护项目专项资金来源的通知》计算每年用于本项目专项资金情况如下：

表4-3　本项目每年专项资金情况

单位：万元

项目	预计每年专项资金收入
市直土地总收益（20%）	1,655,549.13
区级土地总收益（80%）	981,187.31
国有土地使用权出让收益计提（1.25%）	32,959.21
市直配套费	172,538.33
市直配套费计提（30%）	51,761.50
合计	84,720.71

2.隧道通信通道出租收入

参考2018年9月29日武汉市信息管网投资有限公司与中国移动通信集团湖北有限公司武汉分公司签订的《武汉长江隧道通信通道租赁合同》（合同编号：

HBMC-3589-ZN-GDZN-2018-3514）约定，武汉市移动公司租赁长江隧道通信通道，布放 1 根 96 芯光缆用于通信信号传输。租赁期限自 2010 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止，共计 20 年。租赁费用合计 100.00 万元（含税），则单个运营商租赁参考单价为 5.00 万元/年。本项目后期预计还可与武汉市电信公司、联通公司达成类似租赁合同，则本项目隧道通信通道出租收入为每年 15.00 万元，涵盖三家运营商，运营期内合计收入 300.00 万元。


合同编号【 HBMC-3589-ZN-GDZN-2018-3514 】

【武汉长江隧道】

通信通道租赁合同

中国移动通信集团湖北有限公司

甲方:【武汉市信息管网投资有限公司】

乙方:【中国移动通信集团湖北有限公司武汉分公司】

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方经友好协商，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方使用甲方的通信通道事宜达成如下协议：

第一条 通信通道基本情况

【长江隧道自 2008 年建成后，为确保长江隧道两边能够正常通话，武汉市移动公司在长江隧道的通信通道内布放了一根 24 芯光缆，用于开通 2G 室内分布基站，至今已使用多年，且目前隧道内已建设有 2G 和 4G 室分基站。】

第二条 通道的用途

1、乙方使用该通道的用途为:【1 根 96 芯光缆用于通信信号传输】。

2、乙方使用该通道的用途必须符合国家有关法律、法规的规定，除甲方书面同意外，乙方不得任意改变该通信通道用途。

3、未经甲方书面同意，乙方不得将该通道转租、转借给其他任何单位和个人。

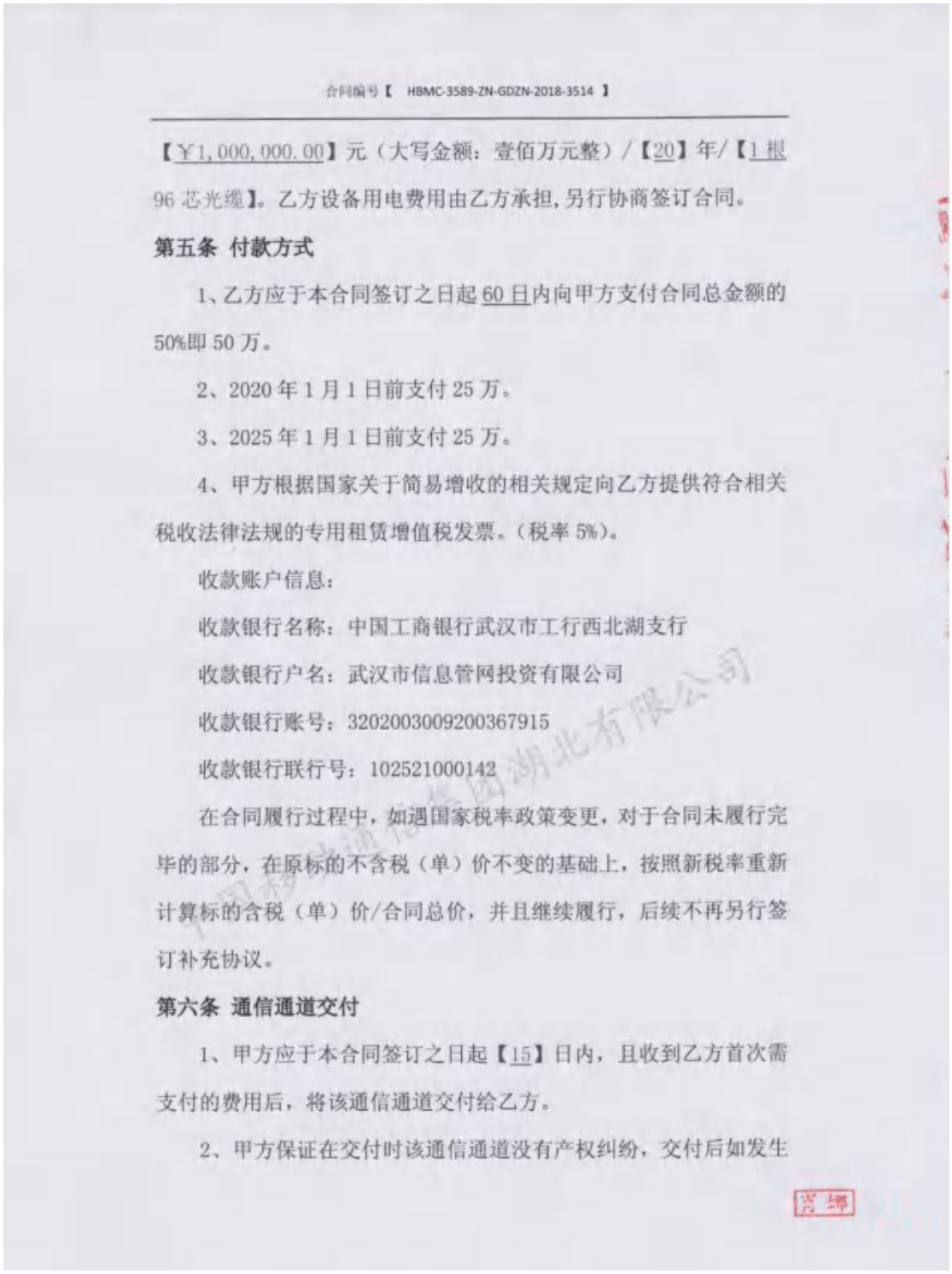
第三条 租赁期限

1、租赁期限【2010 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止，共计 20 年】。

2、租赁期限届满后，由双方协商另行续签协议。如合同终止，届时乙方须将该通信通道内光（电）缆及其附属设施撤除，或在向甲方交纳由甲方拆除所需的费用。

第四条 通信通道租赁费用及其他费用

【2010 年 1 月 1 日】起至 【2029 年 12 月 31 日】止租赁费用为：



合同编号【 HBMC-3589-ZN-GDZN-2018-3514 】

【￥1,000,000.00】元（大写金额：壹佰万元整）/【20】年/【1根96芯光缆】。乙方设备用电费用由乙方承担，另行协商签订合同。

第五条 付款方式

1、乙方应于本合同签订之日起60日内向甲方支付合同总金额的50%即50万。

2、2020年1月1日前支付25万。

3、2025年1月1日前支付25万。

4、甲方根据国家关于简易增收的相关规定向乙方提供符合相关税收法律法规的专用租赁增值税发票。（税率5%）。

收款账户信息：

收款银行名称：中国工商银行武汉市工行西北湖支行

收款银行户名：武汉市信息管网投资有限公司

收款银行账号：3202003009200367915

收款银行联行号：102521000142

在合同履行过程中，如遇国家税率政策变更，对于合同未履行完毕的部分，在原标的不含税（单）价不变的基础上，按照新税率重新计算标的含税（单）价/合同总价，并且继续履行，后续不再另行签订补充协议。

第六条 通信通道交付

1、甲方应于本合同签订之日起【15】日内，且收到乙方首次需支付的费用后，将该通信通道交付给乙方。

2、甲方保证在交付时该通信通道没有产权纠纷，交付后如发生

3.风塔地块经营收入

本项目拟将隧道风塔周边地块用于娱乐、停车等用途；预计可设置篮球场3个，停车位305个，充电桩50个（快20，慢30个），LED广告2个，定播广告30个。

（1）停车场停车位收入

本项目建成后，停车位一共305个，停车场位于东湖风景区道路交汇处，道路两

边有商业和住宅，且风景区人口流量大，居民较多，因此停车位白天可供附近上班人员或者游玩人员停车，晚上可供附近居民停车。《湖北省机动车停放服务收费管理办法》“第五条下列场所的机动车停放服务收费，可实行政府定价管理:

(一)机场、码头、车站，政府定价管理的旅游景区(点)，公交枢纽站、轨道交通换乘站等规划配套建设具有自然垄断经营性质的停车场;(二)公立医疗机构、公办学校、体育馆、图书馆、博物馆、文化宫、青少年宫、公园等公益机构规划配套建设或内设的停车场;(三)党政机关、事业单位、社会团体等办公场所配套建设或内设的停车场;(四)政府财政性资金、城市建设投资(交通投资)公司全额投资建设的停车场;

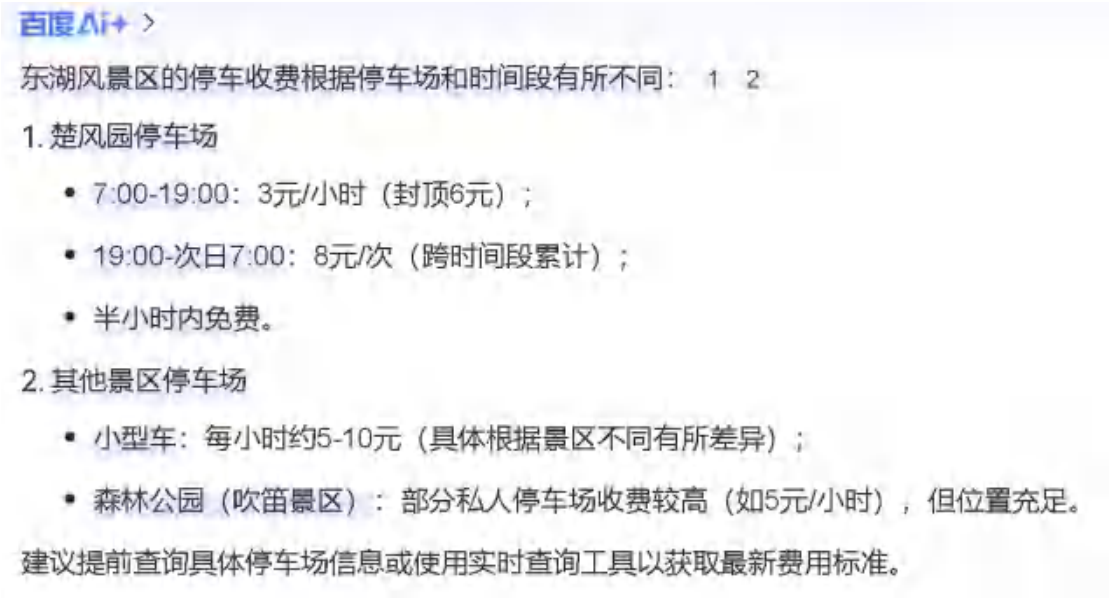
(五)经市(州)人民政府同意、当地人民政府批准，并依法划定的城市道路临时停车泊位。”

本项目可实行政府定价管理。

本项目是露天停车场，有停车位 305 个，属于《武汉市民生收费标准目录清单》中“二级；露天停车场，停车泊位在 80 个以上，进出道口分设有标准的停(行)车标线，配有冲洗及消防设施、保管人员，管理制度和收费程序规范；小型停车场”，停车收费按照“1 小时内 3 元(30 分钟免费);白天 7:00-19:00，收费标准 6 元/次;夜间 19:00-7:00，收费标准 8 元次。”收取，本项目白天 7:00-19:00，收费标准 6 元/次;夜间 19:00-7:00，收费标准 8 元次。假设白天 6 次，晚上 3 次，共计 9 次，平均收费为（6×6+8×3）/(6+3)=6.67（元/次）

考虑到东湖风景区是成熟的景区，人流量大，停车场资源紧缺，因此考虑节假日使用率 80%，工作日使用率 60%来计算。

周边停车收费情况如下：



（2）充电桩服务费收入

1）充电桩数量：根据可研，本项目充电桩数量 50 个。

2）充电桩收费依据：充电桩服务费 1.00 元/千瓦时，参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 1.8%。

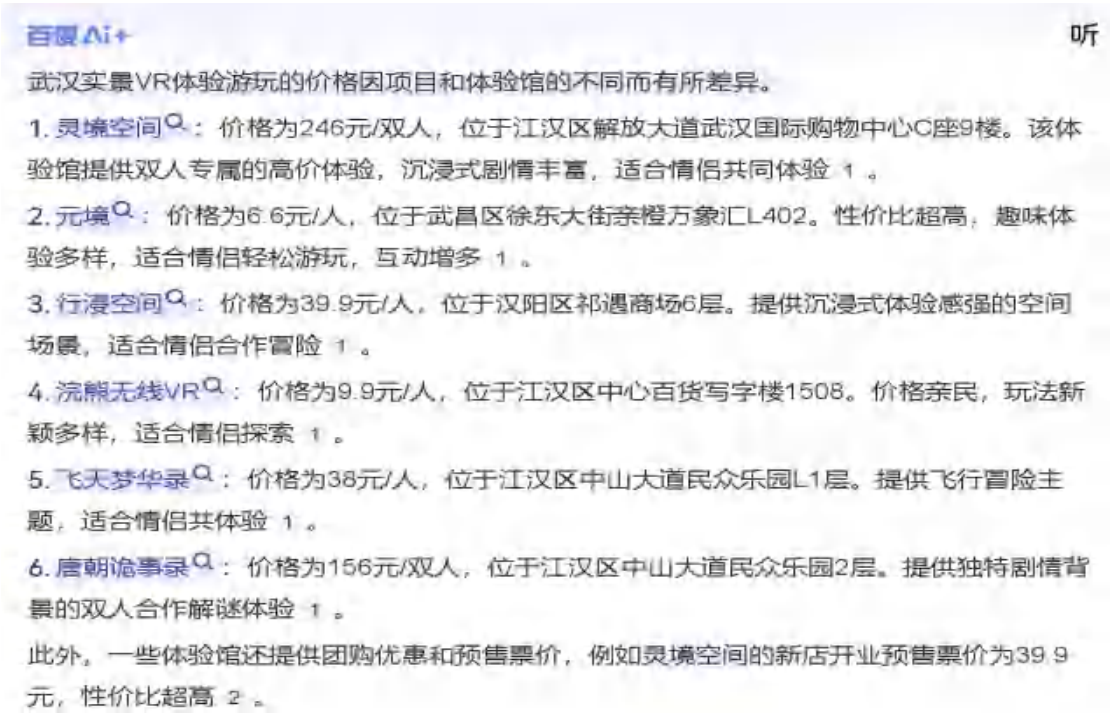
充电桩服务费收费单价依据：根据《市人民政府关于促进新能源汽车产业发展若干政策的通知》（武政规〔2019〕27 号），基于谨慎原则，本项目充电桩服务费为 1.00 元/千瓦时。

3）充电容量估算：本项目 60kW 快充 20 个，7kW 慢充 30 个，实际平均每小时充电 28kW。则一天 24 小时，假设可充电 18 小时，可充电 28×18=504 千瓦。年天数按 365 天计算。

4）使用率预估：根据《新能源汽车产业发展规划（2021—2035 年）》，我国新能源汽车产业进入加速发展阶段，需要抢抓战略机遇，推动新能源汽车产业高质量可持续发展。规划提出了我国新能源汽车“十四五”发展目标，到 2025 年新能源汽车新车销量占比达到 25%左右，智能网联汽车新车销量占比达到 30%。而充电桩作为新能源汽车的配套基础设施，市场需求量将随着电动汽车的增长而随之扩大；同时，碳排放目标、利好政策、财政补贴、新基建等政策的支持以及电动车保有量的增长和充电技术的快速发展等因素也将推动企业积极布局充电桩市场，充电桩市场规模将保持增长，未来市场前景广阔。基于谨慎原则，本方案中充电桩使用率以 2028 年的 30%为基数，预估使用率年增长 10%，至 70%饱和。

（3）VR 实景体验收入

由于本项目地处东湖风景区，拟将本建筑 2 楼作为 VR 游戏实景体验区域，购买 20 架无人机用于 VR 实景体验观光旅游，根据线路远近，分别为 30-300 元/次，综合考虑，平均每次为 150 元/次，项目运营早 6 点到晚 10 点（早晚有日出和夜景观光），预计每年游玩人数达到 10 万人次。


百度 AI+ 听

武汉实景VR体验游玩的价格因项目和体验馆的不同而有所差异。

1. 灵境空间：价格为246元/双人，位于江汉区解放大道武汉国际购物中心C座9楼。该体验馆提供双人专属的高价体验，沉浸式剧情丰富，适合情侣共同体验 1 。

2. 元境：价格为6.6元/人，位于武昌区徐东大街亲橙万象汇L402。性价比超高，趣味体验多样，适合情侣轻松游玩，互动增多 1 。

3. 行漫空间：价格为39.9元/人，位于汉阳区邦遇商场6层。提供沉浸式体验感强的空间场景，适合情侣合作冒险 1 。

4. 浣熊无线VR：价格为9.9元/人，位于江汉区中心百货写字楼1508。价格亲民，玩法新颖多样，适合情侣探索 1 。

5. 飞天梦华录：价格为38元/人，位于江汉区中山大道民众乐园L1层。提供飞行冒险主题，适合情侣共体验 1 。

6. 唐朝诡事录：价格为156元/双人，位于江汉区中山大道民众乐园2层。提供独特剧情背景的双人合作解谜体验 1 。

此外，一些体验馆还提供团购优惠和预售票价，例如灵境空间的新店开业预售票价为39.9元，性价比超高 2 。

（4）VR 实景拍摄收入

上述（3）中若有 20%的人选择 VR 实景拍摄，实景拍摄预计 300-800 之间，综合考虑，平均每次为 600 元/次。



百度AI+ 听

实景VR的价格范围主要取决于拍摄场景的复杂度、分辨率要求以及其他附加功能。

1. 普通VR全景拍摄：每个场景的价格一般在300元至500元之间，如果拍摄10个场景，总价大约在4000元左右 1 2 。

2. 复杂VR全景拍摄：如果场景较为复杂，或者需要高分辨率拍摄（如4K、8K），每个场景的价格可能在500元至800元之间。如果需要使用特殊设备（如航拍器），费用可能会更高 1 2 。

3. 高级VR全景项目：如果需要制作3D/三维场景、添加特效或进行复杂的剪辑处理，费用可能会显著增加，一个场景的费用可能在数百元至数千元不等 2 。

影响价格的因素

1. 场景复杂度：普通场景价格较低，而复杂场景或高分辨率拍摄价格较高 1 2 。

2. 附加功能：如需添加特效、3D场景等，费用会增加 2 。

3. 设备使用：使用专业VR摄像机和航拍器等设备的费用也是不可忽视的一部分 2 。

4. 地域差异：一线城市的价格通常较高，而三、四线城市的拍摄成本较低 4 。

5. 服务商质量：有经验的摄影师和口碑良好的服务商通常收费更高，但服务质量和客户满意度也更高 2 。

具体案例

例如，一个大型酒店可能有20-30个场景需要拍摄，每个场景按照最低500元计算，整体费用就会达到一万到两万左右 4 。

（5）篮球场收入

篮球场三个。

武汉相关场馆收费情况如下：

表 4-1 武汉相关场馆收费情况表

序号	项目	网址	数据
1	篮球场	http://www.dianping.com/shop/G4tVYlgyRwEj0WIL	自由时刻体育公园 40 元/小时/人
		http://www.dianping.com/shop/jOPR5Oe1ZhgQZhLr	火力篮球馆 35 元/小时/人
		http://www.dianping.com/shop/k9mlKEBtKJby5k6e	自由蕴动篮球 50 元/小时/人

因此预测本项目篮球馆 200 元/小时/半场，参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 1.8%。运营时间工作日从下午 3 点运营到晚上 10 点，共运营 8 小时，全年工作日 248 天；节假日从早上 8 点运营到晚上 12 点，共运营 16 小时，全年节假日 117 天；因此全年运营时长 3,856.00 小时，考虑到空置率，拟按照 70%计算，即 2,699.2 小时计算。

（6）广告收入

1）LED 显示屏广告

由于本项目地处武汉东湖风景区核心区域，繁华路段路口，设置 LED 显示屏广

告 2 个，同类广告收费如下：http://www.51ebo.com/spr283-sc284-stf1.html

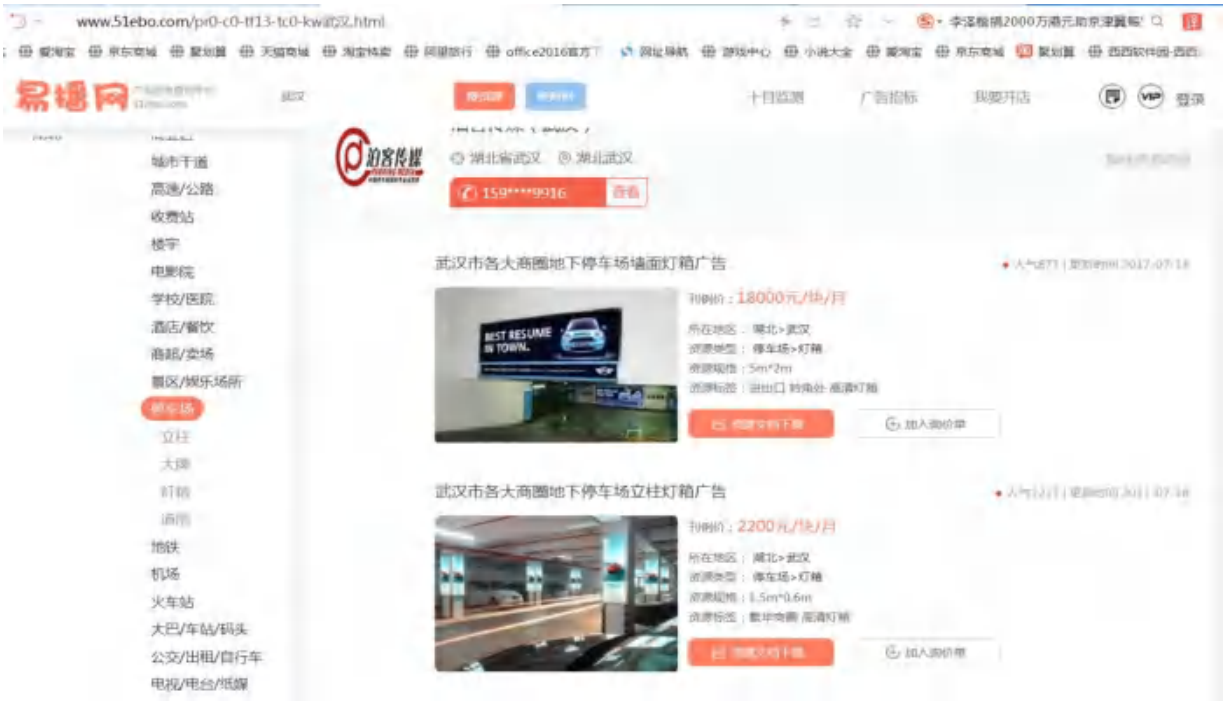


因此，考虑本项目初建，出于谨慎性原则考虑，预测本项目 LED 显示屏广告收费单价 20 万元/月，广告收费单价参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 1.8%。本项目人流量大，且位于道路交汇处，道路两边有商业，景区和住宅，本项目出租率 70%。

2）定播广告

考虑停车场广告及其他外立面广告等定播类广告，本项目拟设置定播广告 30 个。通过市场调研，得到定播广告收费如下：

http://www.51ebo.com/spr283-sc284-stf13.html



因此，预测本项目广告单价 2000 元/个/月，价格参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI）平均增长率，单价每年上涨 1.8%。本项目人流量大，且位于道路交汇处，道路两边有商业，景区和住宅，本项目出租率 70%。

2、经营成本

本项目隧道建成后移交武汉市，隧道运营成本不包含在本次预测范围内，本次预测成本主要是风塔地块建设及运营成本，运营成本包含员工工资、充电桩更新成本、其他费用、广告成本等成本要素。

1.员工工资及福利费

本项目运营需定员 30 人。参考湖北省统计局数据 2022 年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资 103,308 元。结合本项目实际情况确定人均年工资为 10 万元。运营期内，参照近十年武汉市居民消费价格指数（CPI），人均年工资每年上涨 1.8%。

2.外购燃料及动力

本项目停车位 305 个，预测装 120w LED 常规路灯 60 个，安装高杆灯 6 套，每杆装 300w LED 灯 10 套，假设每灯每天亮时约 12 小时。则停车场日耗电量 302.4 千瓦时，则整个停车场灯光年耗电量 11.04 万千瓦时，工业用电 0.783 元/千瓦时，则年度电费 8.64 万元。

用水量 2 万吨。

参考《省发改委关于第三监管周期湖北电网输配电价有关事项的通知》（鄂发改

价管〔2023〕163 号）、《省发改委关于湖北电网 2020—2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号）等文件，本项目工业用电按 0.783 元/千瓦时计算。

根据《关于印发建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度实施意见的通知》（鄂发改价管〔2020〕413 号）及武汉市出具的《超定额累进加价水费的征收标准》，本项目水费按照 3.5 元/吨计算。

3.其他成本

（1）维修保养成本

本项目建成后，管理权无偿移交给武汉市政府，因此不考虑隧道维修保养成本。

（2）其他成本

其他管理费（管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的费用），其他成本按照风塔经营地块收入的 2%计算。

4.广告成本

广告建造维护成本包括建造成本与维护成本。建造成本包括平面结构和立方体结构，立方体结构包括底板材料的龙骨，一般是由钢结构焊接，平面结构是无纺布材质的喷绘材料喷印而成，一般造价在 300-500 每平方米，约占广告收入的 5%。维护成本主要为联络客户产生的经营费，包括差旅费、宣传费、会务费、接待费等，拟根据企业成本控制，将相关费用控制在广告收入的 10%。本项目从谨慎角度考虑，广告成本按照广告收入的 15%计算。

参考案例如下：

https://www.chinabidding.com/bidDetail/262162239-BidResult.html



中国共产党苏州市委员会宣传部关于路名牌公益广告维护保养使用项目的成交公告

序号	供应商名称	社会信用代码	供应商地址	评审总得分	中标/成交金额
1	苏州工业园区苏城广告有限公司	91320594750027755T	苏州工业园区唯新路115号1号楼101室	89.45（均分封）	799000元

此项目广告预计 599 个，年运营成本 79.9 万元，则每个维护成本为 1,333.89 元/年；本项目广告牌共计 32 个，按照 15%计算，平均年成本 69.31 万元，则 21,659.38 元/个，因此，本项目已充分预测广告运行相关成本。

5.充电桩更换成本

充电桩约每 5 年更换一次，60kW 快充，预计 3 万元/个，7KW 慢充预计 0.5 万元/个，每次更换成本为 75 万元。根据测算，预计本债券存续期内项目经营成本情况如下。

3、折旧费

本项目总投资 1,195,552.79 万元，拟按照 50 年计算，净残值按照 0 计算，则每年折旧金额为 23,911.06 万元。

4、税费

税费主要涉及增值税、增值税附加、企业所得税等。

1.项目增值税

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）文件规定，增值税计算中，项目销项税额计税基数为停车位收入适用税率为 9.00%，充

电桩收入及其他收入适用税率 6%；专项资金收入不计算销项税；进项税中，外购燃料及动力、充电桩更换成本适用税率为 13.00%，其他成本及广告成本适用税率 6%；本项目建成后，管理权移交给武汉市政府，因此不考虑进项税。

2.增值税附加

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号），城市维护建设税税率为 7.00%；根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令〔2005〕448 号），教育费附加率为 3.00%；根据国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令〔2005〕448 号），地方教育附加征收率为 2%。

3.印花税

印花税拟按照风塔经营收入的千分之一计提。

4.企业所得税

所得税为应纳税所得额的 25%。

根据《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》(财税(2011)70 号)规定:“一、企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除:

(一)企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件;

(二)财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求;

(三)企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。”

本项目“土地使用权收益及城市基础设施配套收入”在计算企业所得税时扣除。

5. 债券还本付息情况

本项目拟申请政府专项债券规模共 948,000.00 万元，专项债券分为七年发行，其中项目第一期已于 2019 年发行 150,000.00 万元，债券的票面利率为 3.41%，发行期限为 10 年，每半年付息一次，到期一次性还本；第二期已于 2021 年发行 50,000.00 万元，票面利率为 3.48%，发行期限为 20 年，每半年付息一次，债券存续期第 11 年～20 年每年还本 10%;第三期已于 2022 年 3 月发行 80,000.00 万元，票面利率为 3.31%，发行期限为 20 年，每半年付息一次，债券存续期第 11 年～20 年每年还本 10%；第

四期计划于 2027 年发行 73,000.00 万元，第五期计划于 2026 年发行 200,000.00 万元，第六期计划于 2027 年发行 218,000.00 万元，第七期计划于 2028 年发行 177,700.00 万元，拟发行利率拟参照湖北省人民政府 2025 年 2 月 21 日发行的 20 年期债券利率 2.06%基础上，上浮 10BP，按 2.16%计算，每半年付息一次，债券存续期第 11 年～20 年每年还本 10%。

（二）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

经初步测算，在债券存续期（2029-2048 年）内，项目经营活动产生的净现金流入 1,613,445.00 万元，还本付息后，期末现金结余 563,808.40 万元，累计支付全部债券本金 948,700.00 万元，全部本息 1,289,202.26 万元，债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25，可满足项目地方政府专项债及自筹资本金还本付息的要求。

五、风险分析

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

压力测试表（全部债券本息）

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.27	1.25	1.24	1.22

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

六、结论

经上述测算，在债券存续期内，各项收入测算是有可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有可研报告及相关案例为依据，项目成本预测完整、准确、合理。本项目经营活动产生的净现金流入为 1,613,445.00 万元，还本付息后，期末现金结余 563,808.40 万元，累计支付全部债券本金 948,700.00 万元，全部本息 1,289,202.26 万元，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行

专项债券的要求，债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以专项资金收入、隧道通信通道出租收入、风塔地块经营收入所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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

附件：

经营收入估算表

单位：万元

序号	项目	2029 年下半年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	专项资金收入	42,360.36	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71
2	隧道通信通道出租收入	7.50	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3	风塔地块经营收入	2,070.15	4,332.70	4,531.21	4,736.00	4,947.26	5,064.61	5,185.16	5,309.01	5,436.24	5,566.97	5,701.27
3.1	停车位收入	227.03	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07
	工作日	120.84	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68
	单价(元/次）	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67
	停车次数（次）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	数量（个）	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
	使用率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	节假日	106.19	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39
	单价(元/次）	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67
	停车次数（次）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	数量（个）	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
	使用率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3.2	充电桩	137.97	374.54	476.61	582.22	691.48	703.93	716.60	729.50	742.63	756.00	769.61
	单价（元/kW）	1.00	1.02	1.04	1.05	1.07	1.09	1.11	1.13	1.15	1.17	1.20
	时长（小时）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	每小时充电（kW）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	使用率	0.30	0.40	0.50	0.60	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
3.3	VR 实景体验收入	750.00	1,545.00	1,591.35	1,639.09	1,688.26	1,738.91	1,791.08	1,844.81	1,900.16	1,957.16	2,015.87
	单价（元/次)	150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11	184.48	190.02	195.72	201.59
	人数（万人次)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

序号	项目	2029 年下半年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
3.4	VR 实景拍摄收入	600.00	1,236.00	1,273.08	1,311.27	1,350.61	1,391.13	1,432.86	1,475.85	1,520.12	1,565.73	1,612.70
	单价（元/次)	600.00	618.00	636.54	655.64	675.31	695.56	716.43	737.92	760.06	782.86	806.35
	人数（万人次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3.5	篮球场收入	161.95	329.73	335.67	341.71	347.86	354.12	360.50	366.99	373.59	380.32	387.16
	单价（元/次)	200.00	203.60	207.26	211.00	214.79	218.66	222.60	226.60	230.68	234.83	239.06
	个数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	运行时长	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20
3.6	广告收入	193.20	393.36	400.43	407.64	414.98	422.45	430.05	437.79	445.67	453.70	461.86
3.6.1	LED 显示屏广告	168.00	342.05	348.20	354.47	360.85	367.35	373.96	380.69	387.54	394.52	401.62
	单价（万元/月）	20.00	20.36	20.73	21.10	21.48	21.87	22.26	22.66	23.07	23.48	23.91
	个数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
3.6.2	定播广告	25.20	51.31	52.23	53.17	54.13	55.10	56.09	57.10	58.13	59.18	60.24
	单价（元/个、月）	2,000.00	2,036.00	2,072.65	2,109.96	2,147.93	2,186.60	2,225.96	2,266.02	2,306.81	2,348.33	2,390.60
	数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	含税收入总计	44,438.01	89,068.41	89,266.92	89,471.71	89,682.97	89,800.32	89,920.87	90,044.72	90,171.95	90,302.68	90,436.98
	不含税收入总计	44,314.94	88,811.37	88,998.64	89,191.84	89,391.15	89,501.85	89,615.58	89,732.42	89,852.44	89,975.78	90,102.48

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
1	专项资金收入	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	84,720.71	**1,652,053.85**
2	隧道通信通道出租收入	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	**150.00**
3	风塔地块经营收入	5,839.27	5,981.05	6,126.74	6,276.42	6,430.23	6,588.28	6,750.69	6,917.58	7,089.08	**110,879.91**
3.1	停车位收入	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07	454.07	**8,854.30**
	工作日	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68	241.68	**4,712.78**
	单价(元/次）	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
	停车次数（次）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	
	数量（个）	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	
	使用率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	节假日	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39	212.39	**4,141.53**
	单价(元/次）	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	
	停车次数（次）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	
	数量（个）	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	
	使用率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
3.2	充电桩	783.46	797.56	811.92	826.53	841.41	856.56	871.97	887.67	903.65	**14,261.82**
	单价（元/KW）	1.22	1.24	1.26	1.28	1.31	1.33	1.35	1.38	1.40	
	时长（小时）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	
	每小时充电（KW）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
	数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
3.3	VR 实景体验收入	2,076.35	2,138.64	2,202.80	2,268.88	2,336.95	2,407.06	2,479.27	2,553.65	2,630.26	**39,555.56**
	单价（元/次)	207.64	213.86	220.28	226.89	233.70	240.71	247.93	255.36	263.03	
	人数（万人次)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
3.4	VR 实景拍摄收入	1,661.08	1,710.91	1,762.24	1,815.11	1,869.56	1,925.65	1,983.42	2,042.92	2,104.21	**31,644.45**
	单价（元/次)	830.54	855.46	881.12	907.55	934.78	962.82	991.71	1,021.46	1,052.10	
	人数（万人次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
3.5	篮球场收入	394.13	401.23	408.45	415.80	423.29	430.90	438.66	446.56	454.59	**7,553.21**
	单价（元/次)	243.36	247.74	252.20	256.74	261.36	266.07	270.86	275.73	280.70	
	个数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	运行时长	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	2,699.20	
3.6	广告收入	470.18	478.64	487.26	496.03	504.95	514.05	523.30	532.71	542.31	**9,010.56**
3.6.1	LED 显示屏广告	408.85	416.21	423.70	431.33	439.09	447.00	455.04	463.23	471.57	**7,835.27**
	单价（万元/月）	24.34	24.77	25.22	25.67	26.14	26.61	27.09	27.57	28.07	
	个数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
	出租率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
3.6.2	定播广告	61.33	62.43	63.56	64.70	65.86	67.05	68.26	69.48	70.74	**1,175.29**
	单价（元/个、月）	2,433.64	2,477.44	2,522.04	2,567.43	2,613.65	2,660.69	2,708.58	2,757.34	2,806.97	
	数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	使用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
	含税收入总计	90,574.98	90,716.76	90,862.45	91,012.13	91,165.94	91,323.99	91,486.40	91,653.29	91,824.79	**1,763,083.75**
	不含税收入总计	90,232.66	90,366.42	90,503.86	90,645.07	90,790.17	90,939.28	91,092.49	91,249.94	91,411.73	**1,756,577.63**

经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	2029 年下半年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	工资	150.00	306.00	312.12	318.36	324.73	331.22	337.85	344.61	351.50	358.53	365.70
	每人每年	10.00	10.20	10.40	10.61	10.82	11.04	11.26	11.49	11.72	11.95	12.19
	人数	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	外购燃料及动力	6.88	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77
2.1	用水	3.50	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	用水量（万吨）	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2.2	用电	3.38	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77
	用电量（万度）	4.32	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
	单价	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
3	其他成本	41.40	86.65	90.62	94.72	98.95	101.29	103.70	106.18	108.72	111.34	114.03
3.1	维修成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	其他费用	41.40	86.65	90.62	94.72	98.95	101.29	103.70	106.18	108.72	111.34	114.03
4	广告成本	28.98	59.00	60.06	61.15	62.25	63.37	64.51	65.67	66.85	68.06	69.28

序号	项目	2029 年下半年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
5	充电桩更换成本	75.00					75.00					75.00
	含税成本合计	302.27	465.42	476.57	487.99	499.69	584.65	519.82	530.22	540.84	551.69	637.77
	不含税成本合计	288.86	455.59	466.46	477.59	488.98	565.12	508.72	518.91	529.32	539.95	617.18

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
1	工资	373.01	380.47	388.08	395.84	403.76	411.84	420.07	428.47	437.04	**7,139.21**
	每人每年	12.43	12.68	12.94	13.19	13.46	13.73	14.00	14.28	14.57	
	人数	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
2	外购燃料及动力	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	13.77	**201.92**
2.1	用水	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	**70.00**
	用水量（万吨）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	单价	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
2.2	用电	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	**131.92**
	用电量（万度）	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	
	单价	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	
3	其他成本	116.79	119.62	122.53	125.53	128.60	131.77	135.01	138.35	141.78	**2,217.60**
3.1	维修成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**0.00**
3.2	其他费用	116.79	119.62	122.53	125.53	128.60	131.77	135.01	138.35	141.78	**2,217.60**
4	广告成本	70.53	71.80	73.09	74.40	75.74	77.11	78.50	79.91	81.35	**1,351.58**
5	充电桩更换成本					75.00					**300.00**
	含税成本合计	574.09	585.65	597.47	609.54	696.87	634.47	647.35	660.50	673.94	**11,210.31**
	不含税成本合计	561.90	573.24	584.81	596.64	675.09	621.07	633.68	646.56	659.72	**10,950.54**

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	2029 年下半年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年

序号	项目	2029 年下半年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
销项增值税	停车位收入（9%）	18.75	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49
	充电桩及其他销项收入（6%）	104.33	219.55	230.78	242.37	254.33	260.97	267.80	274.81	282.01	289.41	297.01
	销项增值税合计	123.07	257.04	268.27	279.87	291.82	298.47	305.29	312.30	319.50	326.90	334.50
可抵扣		13.40	9.43	9.71	10.00	10.31	19.13	10.70	10.91	11.12	11.34	20.18
应纳增值税		109.67	247.61	258.56	269.86	281.52	279.34	294.59	301.39	308.38	315.57	314.32
城建税（7%）		7.68	17.33	18.10	18.89	19.71	19.55	20.62	21.10	21.59	22.09	22.00
教育附加税（3%）		3.29	7.43	7.76	8.10	8.45	8.38	8.84	9.04	9.25	9.47	9.43
地方教育附加（2%）		2.19	4.95	5.17	5.40	5.63	5.59	5.89	6.03	6.17	6.31	6.29
印花税		2.07	4.33	4.53	4.74	4.95	5.06	5.19	5.31	5.44	5.57	5.70
应纳税额		124.90	281.66	294.12	306.98	320.25	317.92	335.12	342.87	350.82	359.00	357.74
企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
销项增值税	停车位收入（9%）	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49	37.49	731.09
	充电桩及其他销项收入（6%）	304.82	312.85	321.09	329.57	338.27	347.22	356.41	365.86	375.57	5,775.03
	销项增值税合计	342.31	350.34	358.59	367.06	375.77	384.71	393.90	403.35	413.06	6,506.12
可抵扣		11.78	12.02	12.25	12.50	21.38	13.00	13.27	13.54	13.81	259.77
应纳增值税		330.53	338.32	346.33	354.56	354.39	371.71	380.64	389.82	399.25	6,246.35
城建税（7%）		23.14	23.68	24.24	24.82	24.81	26.02	26.64	27.29	27.95	437.24
教育附加税（3%）		9.92	10.15	10.39	10.64	10.63	11.15	11.42	11.69	11.98	187.39
地方教育附加（2%）		6.61	6.77	6.93	7.09	7.09	7.43	7.61	7.80	7.98	124.93
印花税		5.84	5.98	6.13	6.28	6.43	6.59	6.75	6.92	7.09	110.88
应纳税额		376.03	384.90	394.02	403.38	403.35	422.90	433.07	443.51	454.25	7,106.79
企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
期初专项债券余额	0.00	150,000.00	150,000.00	200,000.00	280,000.00	280,000.00	280,000.00	353,000.00	553,000.00	771,000.00	948,700.00
2019 年		150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
2021 年		0.00	0.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
2022 年		0.00	0.00	0.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
2025 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00
2026 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
2027 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	218,000.00	218,000.00
2028 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	177,700.00
发行合计	150,000.00	0.00	50,000.00	80,000.00	0.00	0.00	73,000.00	200,000.00	218,000.00	177,700.00	
2019 年	150,000.00										
2021 年			50,000.00								
2022 年				80,000.00							
2025 年							73,000.00				
2026 年								200,000.00			
2027 年									218,000.00		
2028 年										177,700.00	
还款合计	2,557.50	4,605.00	5,475.00	7,669.00	8,993.00	8,993.00	9,781.40	12,729.80	17,244.20	21,517.76	173,436.92
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150,000.00
2019 年											150,000.00
2021 年											
2022 年											
2025 年											
2026 年											
2027 年											
2028 年											

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
利息合计	2,557.50	4,605.00	5,475.00	7,669.00	8,993.00	8,993.00	9,781.40	12,729.80	17,244.20	21,517.76	23,436.92
2019 年	2,557.50	4,605.00	4,605.00	4,605.00	4,605.00	4,605.00	4,605.00	4,605.00	4,605.00	4,605.00	4,605.00
2021 年	0.00	0.00	870.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	1,324.00	2,648.00	2,648.00	2,648.00	2,648.00	2,648.00	2,648.00	2,648.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	\	0.00	0.00	788.40	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80
2026 年	0.00	0.00	0.00	\	0.00	0.00	0.00	2,160.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,354.40	4,708.80	4,708.80
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,919.16	3,838.32
期末专项债券余额	150,000.00	150,000.00	200,000.00	280,000.00	280,000.00	280,000.00	353,000.00	553,000.00	771,000.00	948,700.00	798,700.00
2019 年	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	0.00
2021 年	0.00	0.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	177,700.00	177,700.00

年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
期初专项债券余额	798,700.00	798,700.00	798,700.00	793,700.00	780,700.00	767,700.00	754,700.00	734,400.00	694,100.00	632,000.00
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	50,000.00	50,000.00	50,000.00	45,000.00	40,000.00	35,000.00	30,000.00	25,000.00	20,000.00	15,000.00
2022 年	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	72,000.00	64,000.00	56,000.00	48,000.00	40,000.00	32,000.00
2025 年	73,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	65,700.00	58,400.00	51,100.00
2026 年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	180,000.00	160,000.00
2027 年	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	196,200.00
2028 年	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00

年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
发行合计										
2019 年										
2021 年										
2022 年										
2025 年										
2026 年										
2027 年										
2028 年										
还款合计	18,831.92	18,831.92	23,744.92	31,438.52	30,999.72	30,560.92	37,343.28	56,530.80	77,066.88	93,145.60
其中：还本	0.00	0.00	5,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	20,300.00	40,300.00	62,100.00	79,870.00
2019 年										
2021 年			5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
2022 年				8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
2025 年							7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00
2026 年								20,000.00	20,000.00	20,000.00
2027 年									21,800.00	21,800.00
2028 年										17,770.00
利息合计	18,831.92	18,831.92	18,744.92	18,438.52	17,999.72	17,560.92	17,043.28	16,230.80	14,966.88	13,275.60
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	1,740.00	1,740.00	1,653.00	1,479.00	1,305.00	1,131.00	957.00	783.00	609.00	435.00
2022 年	2,648.00	2,648.00	2,648.00	2,515.60	2,250.80	1,986.00	1,721.20	1,456.40	1,191.60	926.80
2025 年	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,497.96	1,340.28	1,182.60	1,024.92
2026 年	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,104.00	3,672.00	3,240.00
2027 年	4,708.80	4,708.80	4,708.80	4,708.80	4,708.80	4,708.80	4,708.80	4,708.80	4,473.36	4,002.48
2028 年	3,838.32	3,838.32	3,838.32	3,838.32	3,838.32	3,838.32	3,838.32	3,838.32	3,838.32	3,646.40

年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
期末专项债券余额	798,700.00	798,700.00	793,700.00	780,700.00	767,700.00	754,700.00	734,400.00	694,100.00	632,000.00	552,130.00
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	50,000.00	50,000.00	45,000.00	40,000.00	35,000.00	30,000.00	25,000.00	20,000.00	15,000.00	10,000.00
2022 年	80,000.00	80,000.00	80,000.00	72,000.00	64,000.00	56,000.00	48,000.00	40,000.00	32,000.00	24,000.00
2025 年	73,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	73,000.00	65,700.00	58,400.00	51,100.00	43,800.00
2026 年	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	180,000.00	160,000.00	140,000.00
2027 年	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	218,000.00	196,200.00	174,400.00
2028 年	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	177,700.00	159,930.00

年份	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
期初专项债券余额	552,130.00	472,260.00	392,390.00	317,520.00	250,650.00	183,780.00	116,910.00	57,340.00	17,770.00	
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2021 年	10,000.00	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2022 年	24,000.00	16,000.00	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025 年	43,800.00	36,500.00	29,200.00	21,900.00	14,600.00	7,300.00	0.00	0.00	0.00	
2026 年	140,000.00	120,000.00	100,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	20,000.00	0.00	0.00	
2027 年	174,400.00	152,600.00	130,800.00	109,000.00	87,200.00	65,400.00	43,600.00	21,800.00	0.00	
2028 年	159,930.00	142,160.00	124,390.00	106,620.00	88,850.00	71,080.00	53,310.00	35,540.00	17,770.00	
发行合计										948,700.00
2019 年										150,000.00
2021 年										50,000.00
2022 年										80,000.00
2025 年										73,000.00
2026 年										200,000.00
2027 年										218,000.00
2028 年										177,700.00

年份	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
还款合计	91,262.41	89,379.22	82,583.03	73,006.24	71,561.84	70,117.45	61,451.90	40,381.19	17,961.92	1,289,202.26
其中：还本	79,870.00	79,870.00	74,870.00	66,870.00	66,870.00	66,870.00	59,570.00	39,570.00	17,770.00	948,700.00
2019 年										150,000.00
2021 年	5,000.00	5,000.00			0.00		0.00		0.00	50,000.00
2022 年	8,000.00	8,000.00	8,000.00		0.00		0.00		0.00	80,000.00
2025 年	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00				73,000.00
2026 年	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00			200,000.00
2027 年	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00	21,800.00		218,000.00
2028 年	17,770.00	17,770.00	17,770.00	17,770.00	17,770.00	17,770.00	17,770.00	17,770.00	17,770.00	177,700.00
利息合计	11,392.41	9,509.22	7,713.03	6,136.24	4,691.84	3,247.45	1,881.90	811.19	191.92	340,502.26
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48,607.50
2021 年	261.00	87.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26,970.00
2022 年	662.00	397.20	132.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41,044.00
2025 年	867.24	709.56	551.88	394.20	236.52	78.84	0.00	0.00	0.00	24,440.40
2026 年	2,808.00	2,376.00	1,944.00	1,512.00	1,080.00	648.00	216.00	0.00	0.00	66,960.00
2027 年	3,531.60	3,060.72	2,589.84	2,118.96	1,648.08	1,177.20	706.32	235.44	0.00	72,986.40
2028 年	3,262.57	2,878.74	2,494.91	2,111.08	1,727.24	1,343.41	959.58	575.75	191.92	59,493.96
期末专项债券余额	472,260.00	392,390.00	317,520.00	250,650.00	183,780.00	116,910.00	57,340.00	17,770.00	0.00	
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2021 年	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2022 年	16,000.00	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025 年	36,500.00	29,200.00	21,900.00	14,600.00	7,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2026 年	120,000.00	100,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	
2027 年	152,600.00	130,800.00	109,000.00	87,200.00	65,400.00	43,600.00	21,800.00	0.00	0.00	
2028 年	142,160.00	124,390.00	106,620.00	88,850.00	71,080.00	53,310.00	35,540.00	17,770.00	0.00	

项目模拟利润表

单位：万元

项目	2029 年下半年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
含税收入	44,438.01	89,060.91	89,259.42	89,464.21	89,675.47	89,792.82	89,913.37	90,037.22	90,164.45	90,295.18	90,429.48
不含税收入	44,314.94	88,803.87	88,991.14	89,184.34	89,383.65	89,494.35	89,608.08	89,724.92	89,844.94	89,968.28	90,094.98
含税成本	302.27	461.92	473.07	484.49	496.19	581.15	516.32	526.72	537.34	548.19	634.27
不含税成本	288.86	452.50	463.36	474.49	485.88	562.02	505.62	515.81	526.22	536.85	614.08
税费	15.23	34.05	35.56	37.12	38.73	38.58	40.54	41.48	42.44	43.43	43.42
折旧及摊销	11,955.53	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06
利息	11,718.46	18,831.92	18,831.92	18,744.92	18,438.52	17,999.72	17,560.92	17,043.28	16,230.80	14,966.88	13,275.60
利润总额	20,336.85	45,574.35	45,749.24	46,016.76	46,509.46	46,982.97	47,589.94	48,213.29	49,134.42	50,510.06	52,250.81
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	20,336.85	45,574.35	45,749.24	46,016.76	46,509.46	46,982.97	47,589.94	48,213.29	49,134.42	50,510.06	52,250.81

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
含税收入	90,567.48	90,709.26	90,854.95	91,004.63	91,158.44	91,316.49	91,478.90	91,645.79	91,817.29	1,763,083.75
不含税收入	90,225.16	90,358.92	90,496.36	90,637.57	90,782.67	90,931.78	91,084.99	91,242.44	91,404.23	1,756,577.63
含税成本	570.59	582.15	593.97	606.04	693.37	630.97	643.85	657.00	670.44	11,210.31
不含税成本	558.81	570.14	581.72	593.54	672.00	617.97	630.58	643.46	656.63	10,950.54
税费	45.50	46.58	47.69	48.82	48.96	51.19	52.43	53.70	55.00	860.44
折旧及摊销	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	23,911.06	466,265.67
利息	11,392.41	9,509.22	7,713.03	6,136.24	4,691.84	3,247.45	1,881.90	811.19	191.92	229,218.14
利润总额	54,317.38	56,321.92	58,242.87	59,947.91	61,458.82	63,104.11	64,609.02	65,823.03	66,589.63	1,049,282.83
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	54,317.38	56,321.92	58,242.87	59,947.91	61,458.82	63,104.11	64,609.02	65,823.03	66,589.63	1,049,282.83

现金流量模拟测算表

单位：万元

年份		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入	运营收入											44,438.01
	再融资资金											120,000.00
	资本金	12,595.00	0.00	27,844.00	40,000.00	0.00	0.00	38,826.94	52,535.77	32,528.95	22,522.13	20,000.00
	债券资金	150,000.00	0.00	50,000.00	80,000.00	0.00	0.00	73,000.00	200,000.00	218,000.00	177,700.00	
现金流入总额		**162,595.00**	**0.00**	**77,844.00**	**120,000.00**	**0.00**	**0.00**	**111,826.94**	**252,535.77**	**250,528.95**	**200,222.13**	**184,438.01**
现金流出	工程支出	155,282.50	0.00	72,319.00	94,265.00	0.00	0.00	102,045.54	239,605.97	233,076.75	178,443.67	
	运营期资金流出											317.50
	再融资还本付息											2,196.00
	债券发行费用	150.00	0.00	50.00	80.00	0.00	0.00	0.00	200.00	208.00	260.70	
	债券付息	2,557.50	4,605.00	5,475.00	7,669.00	8,993.00	8,993.00	9,781.40	12,729.80	17,244.20	21,517.76	23,436.92
	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150,000.00
现金流出总额		**157,990.00**	**4,605.00**	**77,844.00**	**102,014.00**	**8,993.00**	**8,993.00**	**111,826.94**	**252,535.77**	**250,528.95**	**200,222.13**	**175,950.42**
当年现金净流量		4,605.00	-4,605.00	0.00	17,986.00	-8,993.00	-8,993.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,487.59
期末项目累计现金结存额		4,605.00	0.00	0.00	17,986.00	8,993.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,487.59
可用于专项债券还本付息的净收益					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41,924.51

年份		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入	运营收入	89,060.91	89,259.42	89,464.21	89,675.47	89,792.82	89,913.37	90,037.22	90,164.45	90,295.18	90,429.48
	再融资资金										
	资本金										
	债券资金										

年份		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入总额		**89,060.91**	**89,259.42**	**89,464.21**	**89,675.47**	**89,792.82**	**89,913.37**	**90,037.22**	**90,164.45**	**90,295.18**	**90,429.48**
现金流出	工程支出										
	运营期资金流出	495.97	508.63	521.61	534.92	619.73	556.86	568.20	579.78	591.62	677.69
	再融资还本付息	2,196.00	2,196.00	2,196.00	2,196.00	26,196.00	25,756.80	25,317.60	24,878.40	24,439.20	
	债券发行费用										
	债券付息	18,831.92	18,831.92	18,744.92	18,438.52	17,999.72	17,560.92	17,043.28	16,230.80	14,966.88	13,275.60
	债券还本	0.00	0.00	5,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	20,300.00	40,300.00	62,100.00	79,870.00
现金流出总额		**21,523.89**	**21,536.55**	**26,462.53**	**34,169.44**	**57,815.45**	**56,874.58**	**63,229.08**	**81,988.98**	**102,097.70**	**93,823.29**
当年现金净流量		67,537.02	67,722.86	63,001.68	55,506.03	31,977.36	33,038.79	26,808.14	8,175.47	-11,802.52	-3,393.81
期末项目累计现金结存额		76,024.61	143,747.47	206,749.15	262,255.19	294,232.55	327,271.34	354,079.48	362,254.94	350,452.43	347,058.62
可用于专项债券还本付息的净收益		86,368.94	86,554.78	86,746.60	86,944.55	62,977.08	63,599.71	64,151.42	64,706.27	65,264.36	89,751.79

年份		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
现金流入	运营收入	90,567.48	90,709.26	90,854.95	91,004.63	91,158.44	91,316.49	91,478.90	91,645.79	91,817.29	1,763,083.75
	再融资资金										
	资本金										246,852.79
	债券资金										948,700.00
现金流入总额		**90,567.48**	**90,709.26**	**90,854.95**	**91,004.63**	**91,158.44**	**91,316.49**	**91,478.90**	**91,645.79**	**91,817.29**	3,078,636.54
现金流出	工程支出										1,075,038.43
	运营期资金流出	616.09	628.73	641.66	654.87	742.33	682.17	696.27	710.69	725.44	12,070.75
	再融资还本付息										137,568.00
	债券发行费用										948.70
	债券付息	11,392.41	9,509.22	7,713.03	6,136.24	4,691.84	3,247.45	1,881.90	811.19	191.92	340,502.26
	债券还本	79,870.00	79,870.00	74,870.00	66,870.00	66,870.00	66,870.00	59,570.00	39,570.00	17,770.00	948,700.00
现金流出总额		**91,878.50**	**90,007.95**	**83,224.69**	**73,661.10**	**72,304.17**	**70,799.62**	**62,148.17**	**41,091.88**	**18,687.35**	2,514,828.14

年份	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
当年现金净流量	-1,311.03	701.31	7,630.26	17,343.53	18,854.27	20,516.88	29,330.72	50,553.91	73,129.94	563,808.40
期末项目累计现金结存额	345,747.59	346,448.90	354,079.16	371,422.69	390,276.95	410,793.83	440,124.55	490,678.45	563,808.40	
可用于专项债券还本付息的净收益	89,951.39	90,080.53	90,213.29	90,349.76	90,416.11	90,634.33	90,782.62	90,935.09	91,091.86	1,613,445.00

中国南水北调丹江口市城乡生活垃圾填埋场生态修复工程

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0090 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 5
（一）项目概况 6
（二）投资估算 6
（三）资金筹措 6
（四）债券应还本付息情况 8
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 10
（七）项目资金稳定性 10
三、风险分析 11
四、评价结论 11
附件一：项目收入明细表 13
附件二：成本费用明细表 19
附件三：税费估算表 24
附件四：利润估算表 26
附件五：债券存续期现金流估算表 27

中国南水北调丹江口市城乡生活垃圾填埋场生态修复工程收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0090 号

丹江口市环境卫生管理所：

我们接受委托，对中国南水北调丹江口市城乡生活垃圾填埋场生态修复工程专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

一、区域概况

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

1.中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联

动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位，形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

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

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

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

——社会文明程度实现新提高。巩固、深化和提升全国文明城市创建成果，全国文明典范城市创建取得积极进展。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提升，公共文

化服务体系更加健全，文旅产业成为战略性支柱产业，优秀文化产品不断涌现，人民精神文化生活日益丰富，文化软实力不断增强。

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

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

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（1）十堰市

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	2,304.68	2,359.03	2,565.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,827.00	39,851.00	41,529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,190.00	15,354.00	16,294.00
4.地方财政总收入	222.44	253.19	253.56
4.1地方公共预算收入	115.66	139.42	154.55
其中：税收收入	79.33	97.84	100.46
非税收入	36.33	41.59	54.09

项目	2022 年	2023 年	2024 年
4.2 政府性基金收入	106.78	113.76	99.01
其中：国有土地使用权出让收益	104.01	108.56	91.08
5.地方财政总支出	589.96	599.71	715.05
5.1 一般公共预算支出	408.13	458.61	519.11
5.2 政府性基金支出	181.83	141.10	198.94
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	95.83	-	-

（2）丹江口市

丹江口市财政经济数据

单位：万元

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

3.专项债务情况

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

专项债务情况表

单位：亿元

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

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

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

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于中国南水北调丹江口市城乡生活垃圾填埋场生态修复工程债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位丹江口市环境卫生管理所提

供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的中国南水北调丹江口市城乡生活垃圾填埋场生态修复工程的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.26，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

该项目位于丹江口市城区、均县、浪河、六里坪、习家店、龙山和石鼓。

建设内容及规模：丹江口市7座生活垃圾填埋场生态修复工程，项目修复面积约204560.00平方米。主要建设内容：具体包括堆体整形、封场覆盖、库区防渗系统、填埋气体导排系统、渗滤液导排系统、雨水导排系统、封场道路、生态恢复工程等。

本项目建设期24个月，2025年1月开工，2026年12月完工。

（二）投资估算

根据《关于中国南水北调丹江口市城乡生活垃圾填埋场生态修复工程初步设计的批复》（丹发改环资能源〔2024〕29号），项目静态总投资为20,000.01万元,经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资为19,375.13万元，其中工程费用15,645.67万元,占比80.75%，工程建设其他费用1,650.36万元,占比8.52%;预备费1,729.60万元,占比8.93%;静态总投资19,025.63万元；建设期利息334.50万元,占比1.73%，债券

发行费用15.00万元，占比0.08%。投资估算如下：

建设项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**15,645.67**	**645.67**	**-**	**15,000.00**		**-**
1	**城区**	**6,194.30**	**-**	**-**	**6,194.30**		-
1.1	堆体整形	484.36	-		484.36		-
1.2	封场覆盖	1,672.44	-		1,672.44		-
1.3	库区防渗系统	1,185.11	-		1,185.11		-
1.4	填埋气体导排系统	531.09	-		531.09		-
1.5	渗滤液导排系统	260.58	-		260.58		
1.6	雨水导排系统	489.17	-		489.17		
1.7	封场道路	381.67	-		381.67		
1.8	生态修复工程	1,189.88	-		1,189.88		
2	**石鼓**	**711.48**	**-**	**-**	**711.48**		
2.1	堆体整形	61.47	-		61.47		
2.2	封场覆盖	182.52	-		182.52		
2.3	填埋气体导排系统	126.11	-		126.11		
2.4	渗滤液导排系统	79.97	-		79.97		
2.5	雨水导排系统	32.80	-		32.80		
2.6	封场道路	97.72	-		97.72		
2.7	生态修复工程	130.89	-		130.89		
3	**习家店**	**1,632.08**	**-**	**-**	**1,632.08**		
3.1	堆体整形	137.98	-		137.98		
3.2	封场覆盖	434.84	-		434.84		
3.3	库区防渗系统	308.13	-		308.13		
3.4	填埋气体导排系统	190.29	-		190.29		
3.5	渗滤液导排系统	100.56	-		100.56		
3.6	雨水导排系统	49.95	-		49.95		
3.7	封场道路	100.96	-		100.96		
3.8	生态修复工程	309.37	-		309.37		
4	**均县**	**1,886.17**	**-**	**-**	**1,886.17**		
4.1	堆体整形	184.32	-		184.32		
4.2	封场覆盖	602.09	-		602.09		

4.3	填埋气体导排系统	251.49	-		251.49		
4.4	渗滤液导排系统	182.99	-		182.99		
4.5	雨水导排系统	69.90	-		69.90		
4.6	封场道路	167.02	-		167.02		
4.7	生态修复工程	428.36	-		428.36		
5	**浪河**	**1,304.77**	**-**	**-**	**1,304.77**		
5.1	堆体整形	128.71	-		128.71		
5.2	封场覆盖	401.39	-		401.39		
5.3	填埋气体导排系统	189.29	-		189.29		
5.4	渗滤液导排系统	123.43	-		123.43		
5.5	雨水导排系统	62.75	-		62.75		
5.6	封场道路	113.63	-		113.63		
5.7	生态修复工程	285.57	-		285.57		
6	**龙山**	**720.53**	**-**	**-**	**720.53**		
6.1	开挖焚烧	556.30	-		556.30		
6.2	原地封场	164.23	-		164.23		
7	**六里坪**	**3,196.34**	**645.67**	**-**	**2,550.67**		
7.1	堆体整形	422.74	-		422.74		
7.2	封场覆盖	923.83	-		923.83		
7.3	库区防渗系统	237.46	-		237.46		
7.4	填埋气体导排系统	299.93	-		299.93		
7.5	渗滤液导排系统	190.19	-		190.19		
7.6	雨水导排系统	80.14	-		80.14		
7.7	封场道路	373.34	-		373.34		
7.8	生态修复工程	668.71	645.67		23.04		
二	**工程建设其他费用**	**1,650.36**	**1,650.36**	**-**	**-**		
三	**预备费**	**1,729.60**	**1,729.60**				**-**
四	**静态总投资**	**19,025.63**	**4,025.63**	**-**	**15,000.00**		**-**
五	**建设期利息**	**334.50**	**334.50**				**-**
六	**债券发行费用**	**15.00**	**15.00**				**-**
七	**项目总投资**	**19,375.13**	**4,375.13**		**15,000.00**		**-**

（三）资金筹措

项目投资总额19,375.13万元，资金筹措方式为自筹资金 4,375.13万元；计划发行专项债券融资15,000.00万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划发行专项债券融资15,000.00万元，债券期限为20年，

假设按照2025年6月25日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券(三十七期）期票面利率1.1倍作为发行债券的测算利率，即20年期债券发行利率为2.23%，每半年支付一次利息，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	15,000.00	-	15,000.00	-	-
2026年	15,000.00	-	-	15,000.00	334.50	334.50
2027年	15,000.00	-	-	15,000.00	334.50	334.50
2028年	15,000.00	-	-	15,000.00	334.50	334.50
2029年	15,000.00	-	-	15,000.00	334.50	334.50
2030年	15,000.00	-	-	15,000.00	334.50	334.50
2031年	15,000.00	-	-	15,000.00	334.50	334.50
2032年	15,000.00	-	-	15,000.00	334.50	334.50
2033年	15,000.00	-	-	15,000.00	334.50	334.50
2034年	15,000.00	-	-	15,000.00	334.50	334.50
2035年	15,000.00	-	-	15,000.00	334.50	334.50
2036年	15,000.00	-	1,500.00	13,500.00	334.50	1,834.50
2037年	13,500.00	-	1,500.00	12,000.00	301.05	1,801.05
2038年	12,000.00	-	1,500.00	10,500.00	267.60	1,767.60
2039年	10,500.00	-	1,500.00	9,000.00	234.15	1,734.15
2040年	9,000.00	-	1,500.00	7,500.00	200.70	1,700.70
2041年	7,500.00	-	1,500.00	6,000.00	167.25	1,667.25
2042年	6,000.00	-	1,500.00	4,500.00	133.80	1,633.80
2043年	4,500.00	-	1,500.00	3,000.00	100.35	1,600.35
2044年	3,000.00	-	1,500.00	1,500.00	66.90	1,566.90
2045年	1,500.00	-	1,500.00	-	33.45	1,533.45
合计	——	15,000.00	15,000.00	——	5,184.75	20,184.75

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
中国南水北调丹江口市城乡生活垃圾填埋场生态修复工程	25,420.05	20,184.75	15,000.00	1.26

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.20	1.26	1.32	1.39
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.28	1.26	1.24	1.23

（七）项目资金稳定性

中国南水北调丹江口市城乡生活垃圾填埋场生态修复工程专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为25,420.05万元，且在2045年债券本金偿还后仍有5,569.80万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

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

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，，投向领域为生态环保—城镇污水垃圾收集处理。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

3.项目单位识别地对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相

关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为25,420.05万元，对债券的本息覆盖倍数为1.26，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有5,569.80万元的期末结余。综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1、居民垃圾处理收入	**325.94**	**353.11**	**380.27**	**407.43**	**407.43**	**407.43**	**407.43**	**407.43**	**407.43**	**407.43**
家庭户数（万户/年）	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09
收费标准（元/户/年）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
负荷率（%）	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
销项税额	18.45	19.99	21.52	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06
2、机关事业单位垃圾处理收入	**373.50**	**410.85**	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**448.20**
公共管理与服务用地（万㎡）	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00
单价（元/㎡/月）	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
负荷率（%）	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
销项税额	21.14	23.26	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37
3、企业垃圾处理收入	**1,203.00**	**1,323.30**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**
工业用地（万㎡）	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00
单价（元/㎡/月）	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
负荷率（%）	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
销项税额	68.09	74.90	81.71	81.71	81.71	81.71	81.71	81.71	81.71	81.71
含税营业收入（含税）	**1,902.44**	**2,087.26**	**2,272.07**	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**
销项税额	**107.68**	**118.15**	**128.60**	**130.14**	**130.14**	**130.14**	**130.14**	**130.14**	**130.14**	**130.14**
含税营业收入（不含税）	**1,794.76**	**1,969.11**	**2,143.47**	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1、居民垃圾处理收入	**407.43**	**407.43**	**407.43**	**407.43**	**407.43**	**407.43**	**407.43**	**407.43**	**203.72**	**7,374.49**
家庭户数（万户/年）	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09	15.09	
收费标准（元/户/年）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	
负荷率（%）	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
销项税额	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	23.06	11.53	417.39
2、机关事业单位垃圾处理收入	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**448.20**	**224.10**	**8,179.65**
公共管理与服务用地（万㎡）	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00	249.00	
单价（元/㎡/月）	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	
负荷率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
销项税额	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	25.37	12.68	463.00
3、企业垃圾处理收入	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**1,443.60**	**721.80**	**26,345.70**
工业用地（万㎡）	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00	802.00	
单价（元/㎡/月）	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	
负荷率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
销项税额	81.71	81.71	81.71	81.71	81.71	81.71	81.71	81.71	40.86	1,491.21
含税营业收入（含税）	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**	**2,299.23**	**1,149.62**	**41,899.84**
销项税额	**130.14**	**130.14**	**130.14**	**130.14**	**130.14**	**130.14**	**130.14**	**130.14**	**65.07**	**2,371.60**
含税营业收入（不含税）	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**	**2,169.09**	**1,084.55**	**39,528.24**

说明：

本项目收入主要来源于居民垃圾处理收入、机关事业单位垃圾处理收入、企业垃圾处理收入。2026 年 12 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2045 年到期，因此项目收益预测期为 2027 年 1 月至 2045 年 6 月。

（1）居民垃圾处理收入

本项目垃圾填埋场垃圾处理收集整个城乡的生活垃圾。根据《2024 年十堰市统计年鉴》（http://www.shiyan.gov.cn/xxgk/xxgk_fdgk/qtzdgknr/data/tjnj/202505/t20250512_4737884.shtml）显示，2023 年丹江口市家庭户数为 15.09 万户，本项目生活垃圾处理收入按户收取。根据丹江口市城管执法局 2025 年 1 月 5 日于丹江口市人民政府网发布的《丹江口市生活垃圾处理收费标准》(http://www.djk.gov.cn/xxgk/fdzdgk/xzsyxsf/202506/t20250605_4750541.shtml)，居民生活垃圾处理费按户计算，每户每月 3 元，则全年 36 元/户。因收费标准为公用事业服务收费，由政府定价，且考虑政府定价标准执行周期较长，故秉持谨慎性原则，本项目收费标准暂不考虑价格的增长，运营期内保持不变。项目投入运营第一年负荷率 60%，第二年负荷率 65%，第三年负荷率 70%，第四年开始负荷率稳定在 75%。

3-1　总人口

单位：万人

年　份 地　区	总户数 （万户）	户籍人口		
			男	女
2010	115.48	346.45	183.16	163.29
2011	116.88	348.36	184.27	164.09
2012	117.17	345.95	182.66	163.29
2013	117.98	346.69	182.82	163.87
2014	119.62	346.97	183.35	163.62
2015	118.33	345.94	182.43	163.51
2016	119.42	347.52	183.03	164.49
2017	119.87	346.16	181.98	164.18
2018	120.05	346.60	182.04	164.56
2019	120.00	346.16	181.63	164.53
2020	117.99	341.48	179.14	162.34
2021	117.61	339.95	178.23	161.72
2022	117.45	339.21	177.75	161.45
2023	118.84	338.10	177.06	161.04
茅箭区	13.68	30.96	15.23	15.73
张湾区	10.22	25.77	12.68	13.09
郧阳区	18.92	61.40	32.38	29.02
郧西县	17.23	50.13	26.63	23.50
竹山县	14.78	44.13	24.07	20.07
竹溪县	11.73	34.38	18.37	16.01
房县	17.20	46.09	24.45	21.64
丹江口市	15.09	45.24	23.25	21.99

注：本表为公安部门的年报表，按户籍状况统计，同人口普查登记原则有差异。

丹江口市生活垃圾处理收费标准

索引号	011433020/2025-22792	主题分类	城乡建设、环境保护	发文日期	2025年01月05日 10:50:26
发布机构	丹江口市城管执法局	文号	无		

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	定价方法	备注
公用事业服务收费	生活垃圾处理收费标准	居民生活垃圾处理收费	3元/月.户	丹价字（2004）48号、丹价字（2004）118号、丹价字（200）16号、丹价字（2012）18号、丹价字（2016）33号	市（州）、县人民政府制定	住房城乡建设部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		非居民生活垃圾处理收费	1、对机关、团体、事业单位以及垃圾量较少的企业、工商户等，可按人或户计征生活垃圾处理费； 2、对生产经营单位，商业网点可按营业面积计收； 3、对汽车、船舶、列车及飞机等交通工具可以按核定载重吨位或座位计收； 4、对房屋建筑工程，可按建筑面积计收； 5、其它可按垃圾产生量计收。		市（州）、县人民政府制定	住房城乡建设部门	是	否	否	准许成本加合理收益	

（2）机关事业单位垃圾处理收入

根据《2024 年十堰市统计年鉴》（http://www.shiyan.gov.cn/xxgk/xxgk_fdgk/qtzdgknr/data/tjnj/202505/t20250512_4737884.shtml）显示，2023 年丹江口市公共管理与服务用地为 2.49 平方公里。本项目公共建筑用地建筑面积垃圾处理收入按用地面积保守预估。

国家发展改革委发布的《中华人民共和国国家发展和改革委员会 公告》2023 年第 1 号，制定的《政府定价的经营服务性收费目录清单（2023 版）》（https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2023-01/23/content_5738559.htm），目录清单中涉及广东、北京、天津、河北、湖北、 山西、内蒙古、辽宁、吉林、黑龙江、上海、江苏、浙江等 30 个省 市和自治区的环保类别收费情况。项目参考湖北的收费情况，非居民生活垃圾处理费拟定为 0.25 元/㎡·月。因收费标准为公用事业服务收费，由政府定价，且考虑政府定价标准执行周期较长，故秉持谨慎性原则，本项目收费标准暂不考虑价格的增长，运营期内保持不变。项目投入运营第一年负荷率 50%，第二年负荷率 55%，第三年开始负荷率稳定在 60%。

21-9　城市建设基本情况

（2023）

项　目	总计	城区	邵阳区	邵西县	竹山县	竹溪县	房县	丹江口市
城市建成区面积（平方公里）	193.24	115.74	18.75	6.50	13.00	11.05	17.00	29.95
城市建设用地面积（平方公里）	257.25	135.24	38.24	14.21	14.09	21.54	17.01	55.16
居住用地	54.60	32.96	5.84	2.36	2.72	3.20	5.22	8.14
公共管理与服务用地	19.37	12.42	1.44	0.26	0.78	1.88	1.54	2.49
公用设施用地	5.77	3.70	0.23	0.09	0.09	0.13	0.95	0.81
绿地与广场用地	21.54	6.67	1.39	1.85	5.21	3.00	4.03	0.78
工业用地	48.06	37.84	4.19	0.15	0.80	0.35	0.90	8.02

注：城区数据包含邵阳区。

公用事业服务收费	五、生活垃圾处理收费（按经营服务性收费管理的）	（一）居民生活垃圾处理收费	1.5~8元/户·月，具体收费标准见各市、县相关文件。	鄂发改规〔2021〕2号等	授权的各市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	否	否	否	按经营服务性收费管理的生活垃圾处理收费仅指居民生活垃圾处理收费
		（二）非居民生活垃圾处理收费	1.机关、企事业单位、社会团体等按人头收费1.6~6元/人·月，按面积收费0.25~0.3元/m²·月等； 2.餐饮业按经营面积收费0.6~3元/m²·月，按菜收费3~20元/桌·月等； 3.宾馆业按经营面积收费0.15元~2元/m²·月，按床位收费1.2~4元/床·月等； 4.门店摊点按经营面积收费0.4~3元/m²·月等。 5.非居民厨余垃圾按计量收费，240升每桶收费20元，1500升每斗收费150元。 具体收费标准见各市、县相关文件。				是	否	否	
	六、有线数字电视基本收视维护费		主终端每月不超过25元，副终端每月不超过8元。	鄂价工服〔2018〕55号	价格主管部门	广电部门	是	否	否	

（3）企业垃圾处理收入

根据《2024 年十堰市统计年鉴》（http://www.shiyan.gov.cn/xxgk/xxgk_fdgk/qtzdgknr/data/tjnj/202505/t20250512_4737884.shtml）显示，2023 年丹江口市工业用地 8.02 平方公里。本项目工业用地建筑面积垃圾处理收入按用地面积保守预估。

国家发展改革委发布的《中华人民共和国国家发展和改革委员会 公告》2023 年第 1 号，制定的《政府定价的经营服务性收费目录清单（2023 版）》

（https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2023-01/23/content_5738559.htm），目录清单中涉及广东、北京、天津、河北、湖北、 山西、内蒙古、辽宁、吉林、黑龙江、上海、江苏、浙江等30个省 市和自治区的环保类别收费情况。项目参考湖北的收费情况，非居民生活垃圾处理费拟定为0.25元/㎡·月。因收费标准为公用事业服务收费，由政府定价，且考虑政府定价标准执行周期较长，故秉持谨慎性原则，本项目收费标准暂不考虑价格的增长，运营期内保持不变。项目投入运营第一年负荷率50%，第二年负荷率55%，第三年开始负荷率稳定在60%。

公用事业服务收费	五、生活垃圾处理收费（按经营服务性收费管理的）	（一）居民生活垃圾处理收费	1.5~8元/户·月，具体收费标准见各市、县相关文件。	鄂发改规〔2021〕2号等	授权的各市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	否	否	否	按经营服务性收费管理的生活垃圾处理收费仅指居民生活垃圾处理收费
		（二）非居民生活垃圾处理收费	1.机关、企事业单位、社会团体等按人头收费1.6~6元/人·月，按面积收费0.25~0.3元/㎡·月等； 2.餐饮业按经营面积收费0.6~5元/㎡·月，按桌收费5~20元/桌·月等； 3.宾馆业按经营面积收费0.15元~2元/㎡·月，按床位收费1.2~4元/床·月等； 4.门店摊点按经营面积收费0.4~3元/㎡·月等。 5.非居民厨余垃圾按计量收费，240升每桶收费20元，1500升每斗收费150元。 具体收费标准见各市、县相关文件。				是	否	否	
	六、有线数字电视基本收视维护费		主终端每月不超过25元，副终端每月不超过8元。	鄂价工服〔2018〕55号	价格主管部门	广电部门	是	否	否	

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、含税运营成本	**660.17**	**669.41**	**678.65**	**699.52**	**699.52**	**699.52**	**720.00**	**720.00**	**720.00**	**741.50**
1.燃料及动力费	87.97	87.97	87.97	92.37	92.37	92.37	96.99	96.99	96.99	101.84
2.人员工资及福利	302.10	302.10	302.10	317.21	317.21	317.21	333.07	333.07	333.07	349.72
3.修理费	174.98	174.98	174.98	174.98	174.98	174.98	174.98	174.98	174.98	174.98
4.其他费用	95.12	104.36	113.60	114.96	114.96	114.96	114.96	114.96	114.96	114.96
二、折旧费	**454.54**	**454.54**	**454.54**	**454.54**	**454.54**	**454.54**	**454.54**	**454.54**	**454.54**	**454.54**
三、摊销费	**314.37**	**314.37**	**314.37**	**314.37**	**314.37**	**314.37**	**314.37**	**314.37**	**314.37**	**314.40**
总成本费用	**1,429.08**	**1,438.32**	**1,447.56**	**1,468.43**	**1,468.43**	**1,468.43**	**1,488.91**	**1,488.91**	**1,488.91**	**1,510.44**
其中：含税运营成本	**660.17**	**669.41**	**678.65**	**699.52**	**699.52**	**699.52**	**720.00**	**720.00**	**720.00**	**741.50**
不含税运营成本	**636.61**	**645.85**	**655.09**	**675.50**	**675.50**	**675.50**	**695.50**	**695.50**	**695.50**	**716.50**

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、含税运营成本	**741.50**	**741.50**	**764.08**	**764.08**	**764.08**	**787.78**	**787.78**	**787.78**	**406.33**	**13,553.20**
1.燃料及动力费	101.84	101.84	106.93	106.93	106.93	112.27	112.27	112.27	58.94	1,854.05
2.人员工资及福利	349.72	349.72	367.21	367.21	367.21	385.57	385.57	385.57	202.42	6,367.06
3.修理费	174.98	174.98	174.98	174.98	174.98	174.98	174.98	174.98	87.49	3,237.13
4.其他费用	114.96	114.96	114.96	114.96	114.96	114.96	114.96	114.96	57.48	2,094.96

项目 / 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
二、折旧费	454.54	454.54	454.54	454.54	454.54	454.54	454.54	454.54	227.27	8,408.99
三、摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,143.73
总成本费用	1,196.04	1,196.04	1,218.62	1,218.62	1,218.62	1,242.32	1,242.32	1,242.32	633.60	25,105.92
其中：含税运营成本	741.50	741.50	764.08	764.08	764.08	787.78	787.78	787.78	406.33	13,553.20
不含税运营成本	716.50	716.50	738.55	738.55	738.55	761.70	761.70	761.70	393.01	13,093.81

说明：

本项目总成本构成包括燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费、摊销费组成。主要运营成本费用预测假设如下：

1.燃料及动力费

根据可研报告第 181 页能耗分析，本项目耗电量为 87.55 万度/年，耗水量 11.07 万吨/年。

表 8.5.2-1 项目能源消耗汇总表

序号	用电区域	用电面积	定额（㎡/w）	年使用时长（h）	年用电（万 kw）
1	公共面积	5600	9.26	3000.00	15.55
2	主要设备	65.5kw	240000	3000.00	72.00
合计					87.55
序号	用水区域	用水面积（㎡）	用水定额	年用天数	用水量（万吨）
1	修复用水	204560.00	1.5	300	9.21
2	人员用水	35	200L/d	300	0.42
3	其他用水	上述合计的 15%			1.44
合计					11.07

4、项目年能源消耗总量

（1）项目年用电能耗量

本项目最大负荷下年总耗电量为 87.55 万 kwh，电消耗折算为标准煤按当量值折标煤系数 0.1229kgce/kwh 计算，折算标准煤当量值为 107.60tce。

（2）项目年用水能耗量

本项目年用水量为 11.07 万 m³，水消耗折算为标准煤耗量按当量值折标煤系数 0.2571kgce/m³计算，折算标准煤当量值为 28.46tce。

181

根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格[2019]175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(1~10 千伏)两部制每度 0.6507 元，该项目电价参照标准 0.6507 元/度计取。

根据《关于印发建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度实施意见的通知》（鄂发改价管〔2020〕413 号），丹江口市市场监督管理局发布的《丹江口市水电气行业收费价格信息公示》，本项目水费按照 2.8 元/吨（水价+污水处理费）计算。

（http://www.djk.gov.cn/xxgk/bmxzdh/zfbm/scjgj/zfxxgk_83736/zc/tzgg/202306/t20230627_4257563.shtml）

根据十堰市 2021-2024 年 CPI 增长趋势，每三年价格按 5%增长。

2、非居民用水价格

序号	水价类别	单　价 （元/立方米）	收费依据
1	非居民用水	1.60	丹价字【2014】63号文件《关于物价局调整城区自来水价格的通知》
2	特种用水	3.40	

（二）代收污水处理费价格

序号	用水类别	单　价 （元/立方米）	备 注	收费依据
1	居民生活用水	0.85	城市低保户、城市福利机构（社会福利院、儿童福利院、救助管理站）按0.80元/立方米的标准执行。	丹价字【2016】28号文件《关于调整丹江口市区污水处理收费标准的通知》
2	城市低保用水	0.80		
3	非居民用水	1.20		
4	特种用水	1.20		

2.人员工资及福利费

本项目管理人员设置5人，普通工作人员设置30人。

根据《2024 年十堰统计年鉴》（http://www.shiyan.gov.cn/xxgk/xgk_fdgk/qtzdgknr/data/tjnj/202505/t20250512_4737884.shtml），2021 至 2023 年在岗职工平均工资分别为 68698 元/年、71206 元/年、75802 元/年。管理人员工资按 8 万元/年计算，普通工作人员工资按 7.5 万元/年计算。职工福利费按总职工薪酬的 14%计算。根据十堰市 2021—2024 年 CPI 增长趋势，每三年价格按 5%增长。

3.修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目不含税静态投资总额的 1%估算。

4.其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。本项目其他费用按不含税营业收入的 5%计算。

5.折旧费

本项目固定资产投资中建筑物原值按照不含税工程费用计，即 14,353.83 万元，折旧费采用年限平均法计算，残值率暂定为 5%，折旧年限为 30 年，年折旧额为 454.54 万元。

6.摊销费

本项目长期待摊费用原值按照不含税工程建设其他费用及预备费计，即 3,143.73 万元，采用年限平均法计算，残值率暂定为 0，摊销年限为 10 年，年摊销额为 314.37 万元。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	建设期留抵进项	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税销项税		107.68	118.15	128.60	130.14	130.14	130.14	130.14	130.14	130.14	130.14
增值税进项税		23.56	23.56	23.56	24.02	24.02	24.02	24.50	24.50	24.50	25.00
建设期留抵进项税额	1,528.07										
应缴纳的增值税											
城市维护建设税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

（续）

项目 / 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
增值税销项税	130.14	130.14	130.14	130.14	130.14	130.14	130.14	130.14	65.07	2,371.60
增值税进项税	25.00	25.00	25.53	25.53	25.53	26.08	26.08	26.08	13.32	459.39
建设期留抵进项税额										1,528.07
应缴纳的增值税					**20.21**	**104.06**	**104.06**	**104.06**	**51.75**	**384.14**
城市维护建设税	-	-	-	-	1.41	7.28	7.28	7.28	3.62	26.87
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	1.01	5.20	5.20	5.20	2.59	19.20

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
税金及附加合计	-	-	-	-	2.42	12.48	12.48	12.48	6.21	46.07

说明：

根据财政部、国家税务总局、海关总署联合 2019 年第 39 号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则）第一条，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16.00%税率的，税率调整为 13.00%；原适用 10.00%税率的，税率调整为 9.00%。不动产租税率为 9%。

根据以上文件第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣。

1.增值税：项目运营期内垃圾处理费收入增值税税率按 6%计算。

运营期内电费增值税进项税按税率 13%计算，水费、修理费增值税进项税按税率 9%计算。

该项目建设期工程费用、预备费增值税进项留抵税额按税率 9%计算，工程建设其他费用增值税进项留抵税额按税率 6%计算。

2.附加税：项目城市维护建设税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育附加 2.00%。

3.企业所得税：按照应纳税所得额的 25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
不含税营业收入	1,794.76	1,969.11	2,143.47	2,169.09	2,169.09	2,169.09	2,169.09	2,169.09	2,169.09	2,169.09
减：不含税总成本费用	1,405.52	1,414.76	1,424.00	1,444.41	1,444.41	1,444.41	1,464.41	1,464.41	1,464.41	1,485.44
减：税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50
利润总额	54.74	219.85	384.97	390.18	390.18	390.18	370.18	370.18	370.18	349.15
减：所得税费用	13.69	54.96	96.24	97.55	97.55	97.55	92.55	92.55	92.55	87.29
净利润	41.05	164.89	288.73	292.63	292.63	292.63	277.63	277.63	277.63	261.86

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
不含税营业收入	2,169.09	2,169.09	2,169.09	2,169.09	2,169.09	2,169.09	2,169.09	2,169.09	1,084.55	39,528.24
减：不含税总成本费用	1,171.04	1,171.04	1,193.09	1,193.09	1,193.09	1,216.24	1,216.24	1,216.24	620.28	24,646.53
减：税金及附加	-	-	-	-	2.42	12.48	12.48	12.48	6.21	46.07
减：财务费用	301.05	267.60	234.15	200.70	167.25	133.80	100.35	66.90	33.45	4,850.25
利润总额	697.00	730.45	741.85	775.30	806.33	806.57	840.02	873.47	424.61	9,985.39
减：所得税费用	174.25	182.61	185.46	193.83	201.58	201.64	210.01	218.37	106.15	2,496.38
净利润	522.75	547.84	556.39	581.47	604.75	604.93	630.01	655.10	318.46	7,489.01

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金											
运营收入收到的现金	-	-	1,902.44	2,087.26	2,272.07	2,299.23	2,299.23	2,299.23	2,299.23	2,299.23	2,299.23
运营成本费用支付的现金	-	-	660.17	669.41	678.65	699.52	699.52	699.52	720.00	720.00	720.00
经营活动支付税费			13.69	54.96	96.24	97.55	97.55	97.55	92.55	92.55	92.55
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**1,228.58**	**1,362.89**	**1,497.18**	**1,502.16**	**1,502.16**	**1,502.16**	**1,486.68**	**1,486.68**	**1,486.68**
二、投资活动产生的现金											
购建固定资产支付的现金	15,285.00	3,740.63									
投资活动现金净流量	**-15,285.00**	**-3,740.63**	**-**	**-**							
三、融资活动产生的现金											
1.融资活动现金流入	15,300.00	4,075.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
项目资本金	300.00	4,075.13	-	-							
专项债融资	15,000.00	-	-	-							
银行借款											
2.融资活动现金流出	15.00	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50
支付利息	-	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50
偿还本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行手续	15.00	-									

项目 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
融资活动现金净流量	**15,285.00**	**3,740.63**	**-334.50**	**-334.50**	**-334.50**	**-334.50**	**-334.50**	**-334.50**	**-334.50**	**-334.50**	**-334.50**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**894.08**	**1,028.39**	**1,162.68**	**1,167.66**	**1,167.66**	**1,167.66**	**1,152.18**	**1,152.18**	**1,152.18**
五、累计现金净流量	**-**	**-**	**894.08**	**1,922.47**	**3,085.15**	**4,252.81**	**5,420.47**	**6,588.13**	**7,740.31**	**8,892.49**	**10,044.67**
六、本息覆盖倍数											

（续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金											
运营收入收到的现金	2,299.23	2,299.23	2,299.23	2,299.23	2,299.23	2,299.23	2,299.23	2,299.23	2,299.23	1,149.62	41,899.84
运营成本费用支付的现金	741.50	741.50	741.50	764.08	764.08	764.08	787.78	787.78	787.78	406.33	13,553.20
经营活动支付税费	87.29	174.25	182.61	185.46	193.83	224.21	318.18	326.55	334.91	164.11	2,926.59
经营活动现金净流量	**1,470.44**	**1,383.48**	**1,375.12**	**1,349.69**	**1,341.32**	**1,310.94**	**1,193.27**	**1,184.90**	**1,176.54**	**579.18**	**25,420.05**
二、投资活动产生的现金											-
购建固定资产支付的现金											19,025.63
投资活动现金净流量											**-19,025.63**
三、融资活动产生的现金											-
1.融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,375.13
项目资本金											4,375.13
专项债融资											15,000.00
银行借款											-
2.融资活动现金流出	1,834.50	1,801.05	1,767.60	1,734.15	1,700.70	1,667.25	1,633.80	1,600.35	1,566.90	1,533.45	20,199.75

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
支付利息	334.50	301.05	267.60	234.15	200.70	167.25	133.80	100.35	66.90	33.45	5,184.75
偿还本金	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	15,000.00
债券发行手续											15.00
融资活动现金净流量	**-1,834.50**	**-1,801.05**	**-1,767.60**	**-1,734.15**	**-1,700.70**	**-1,667.25**	**-1,633.80**	**-1,600.35**	**-1,566.90**	**-1,533.45**	**-824.62**
四、本年现金净流量	**-364.06**	**-417.57**	**-392.48**	**-384.46**	**-359.38**	**-356.31**	**-440.53**	**-415.45**	**-390.36**	**-954.27**	**5,569.80**
五、累计现金净流量	**9,680.61**	**9,263.04**	**8,870.56**	**8,486.10**	**8,126.72**	**7,770.41**	**7,329.88**	**6,914.43**	**6,524.07**	**5,569.80**	
六、本息覆盖倍数											**1.26**

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区万松街道 CBD 楚世家崇章中心 11、12 栋 11 号楼 12 层 1201-6 号

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46 号

批准执业日期：2022 年 11 月 25 日

证书序号：5005045

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四 年 七 月 九 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区万松街道CBD楚世家崇章中心11、12栋11号楼12层1201-6号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2024 年 7 月 8 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

茅箭区和谐安置区配套基础设施项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506627 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目录

一、项目资金平衡测算.....1
（一）项目实施单位基本情况.....1
（二）项目概况.....2
1.项目建设地点.....2
2.项目建设内容.....2
3. 项目建设期间.....2
（三）投资估算与资金筹措.....2
1.项目投资估算依据.....2
2.项目投资估算.....3
3.项目资金筹措.....3
（四）资金的充足性.....7
1.项目收入预测.....7
2.项目预期成本预测.....13
3.项目税费预测.....17
4.项目财务费用预测.....20
5.项目预期收益与融资平衡情况.....24
（五）压力测试.....27
二、评价结论.....28

茅箭区和谐安置区配套基础设施项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506627 号

我们接受委托，对茅箭区和谐安置区配套基础设施项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	十堰市茅箭区国有资本投资管理有限公司
法定代表人/负责人	陈正浩
注册资本：	200,000 万
地址：	十堰市武当路 71 号
统一社会信用代码：	91420300695139411H
单位性质：	国有企业
业务范围：	经营范围包括基础设施建设投资（国家有专项规定的除外）
股权结构：	十堰市茅箭区国有资产监督管理局 100%控股
行业主管部门：	
建设单位名称：	十堰市茅箭区国有资本投资管理有限公司
代建单位名称：	

（二）项目概况

1.项目建设地点

十堰市茅箭区和谐大道

2.项目建设内容

本项目用地面积 17280.00 ㎡，规划建筑面积 112699.14 ㎡，其中：住宅楼 59442.88 ㎡，配套服务设施 24472.02 ㎡，地下停车场及人防工程 28784.24 ㎡（771 个停车位），并完善配套用房周边的道路、给排水及燃气管网、绿化亮化、安防通风及装修等基础设施工程建设。

3. 项目建设期间

整个项目建设期约为 24 个月，从 2024 年 7 月至 2026 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）信息价：《2022 年第一期（2 月）十堰市建设工程主要材料市场信息预算价》茅箭区材料市场信息价，并参照当地近期完工的同类建筑物的单位面积综合造价估算；

（2）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

（3）鄂建办〔2018〕27 号文颁发的《湖北省建筑工程消耗量定额及全费用基价表》；

（4）鄂建办〔2018〕27 号文颁发的《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》；

（5）建设部建标〔2007〕163 号文颁发的关于印发《建筑工程投资

估算指标》的通知；

（6）建设部建标〔2007〕164 号文颁发的《市政工程投资估算编制办法》；

（7）建设工程造价咨询规范（GB/T51095-2015）；

（8）鄂建办〔2018〕27 号文颁发的《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》；

（9）鄂建办〔2018〕27 号文颁发的《湖北省施工机械台班费用定额》；

（10）工程估算依据鄂建办〔2019〕93 号文《关于调整湖北省建设工程计价依据的通知》；

（11）建设单位提供的其它资料；

（12）部分工程费用参考类似工程经济技术指标。

2.项目投资估算

依据项目批复的可行性研究报告，项目总投资为 35,026.90 万元，增加债券发行费及调整建设期利息后，项目总投资为 35,771.58 万元，具体金额详见下表。

估算结构表

单位：万元

序号	工程名称	估算价值				占比	备注
		建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计		
1	工程费	24,606.31	6,783.81		31,390.12	87.75%	
2	工程建设其他费			1,304.55	1,304.55	3.65%	

3	预备费			1,634.73	1,634.73	4.57%	
4	建设投资				34,329.40	95.97%	1+2+3
5	建设期利息				1,437.18	4.02%	
6	债券发行费				5.00	0.01%	
7	总投资				35,771.58	100.00%	4+5+6

表 3-2 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称及费用	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**31,390.12**	**14,390.12**		**5,000.00**	**12,000.00**	
1	主体建安工程	23,991.70	6,991.70		5,000.00	12,000.00	
1.1	地上建筑工程	15,356.43	1,056.43		2,300.00	12,000.00	
1.2	地下停车及人防工程	8,635.27	5,935.27		2,700.00		
2	配套设施工程	7,398.42	7,398.42				
2.1	区内车行道及人行道	233.85	233.85				
2.2	室外消防系统	34.56	34.56				
2.3	室外变配电工程	1,148.85	1,148.85				
2.4	室外给、排水工程	2,692.58	2,692.58				
2.5	绿化工程	41.47	41.47				
2.6	充电桩及基础工程	632.50	632.50				
2.7	安防及弱电系统	135.24	135.24				
2.8	通风工程	225.40	225.40				
2.9	装修工程	2,253.97	2,253.97				
二	**工程建设其他费**	**1,304.55**	**1,304.55**				
1	建设管理费	406.02	406.02				
2	可行性研究费	31.77	31.77				
3	工程勘察设计费用	524.05	524.05				
4	建设工程评价费	33.38	33.38				
5	场地准备及临时设施费	156.95	156.95				
6	工程保险费	62.78	62.78				
7	其他与工程建设相关费用	89.60	89.60				

三	预备费用	1,634.73	623.90				
四	建设投资(万元)	34,329.40	17,329.40		5,000.00	12,000.00	
五	建设期利息	1,437.18	1,437.18				
六	债券发行费用	5.00	5.00				
七	总投资	35,771.58	18,771.58		5,000.00	12,000.00	

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 35,771.58 万元，其中项目单位市场化融资 12,000.00 万元，5,000.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由项目单位自筹资金解决。

项目投资计划和资金筹措计划安排如下：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	**资本金**	**5,446.01**	**8,563.73**	**4,761.84**	**18,771.58**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	5,446.01	8,563.73	4,761.84	18,771.58
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**12,000.00**	**2,300.00**	**2,700.00**	**17,000.00**
2.1	专项债券资金		2,300.00	2,700.00	5,000.00
2.2	项目单位市场化融资	12,000.00			12,000.00
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**17,446.01**	**10,863.73**	**7,461.84**	**35,771.58**

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计18,771.58万元，已到位资本金500.00万元，主要用于项目前期工作，目前已使用资本金500.00万元。

（3）项目融资计划

①专项债券融资情况

本项目2024年度已发行1期，2025年度申请发行1期。

依据项目实施计划，本项目2024年已发行金额为2,300.00万元，由2023年湖北省政府专项债券（四十四期）“十堰市茅箭区泗河流域马家河下游水生态修复项目”中调出，发行期限20年，利率按实际发行利率3.07%计算。2025年度申请发行金额为2,700.00万元，利率参考2025年湖北省政府专项债券（三十一期）相同偿债期（20年期）票面利率2.02%上浮25BP即2.27%进行测算。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024年	2,300.00	2300	20	3.07	每半年付息一次	第11年-20年每年等额偿还发行金额10%
2025年	2,700.00		20	2.27	每半年付息一次	第11年-20年每年等额偿还发行金额10%
合计	5,000.00	2300				

②已发行专项债券的使用情况。

截至目前，本项目已发行专项债券2,300.00万元已使用完毕。

③市场化融资情况

本项目目前已于2023年市场化融资12,000.00万元，贷款年限为14年，其中宽限期2年、还款期为12年，贷款利率按照4.10%进行计算。

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

项目收入主要来源于停车位运营收入、充电桩收入、房屋租赁收入、配套服务用房租赁收入。项目建成运营后，债券存续期内，可实现综合收入合计52,257.52万元。

（1）停车位运营收入

停车位共计771个，停车位收费标准为2元/小时，每5年上涨1元/小时，每个车位每天有效停车时长为10小时，一年按365天计算。使用率：按照谨慎原则，运营期第一年为50%，之后每年上涨5%，直至达到95%后维持不变。

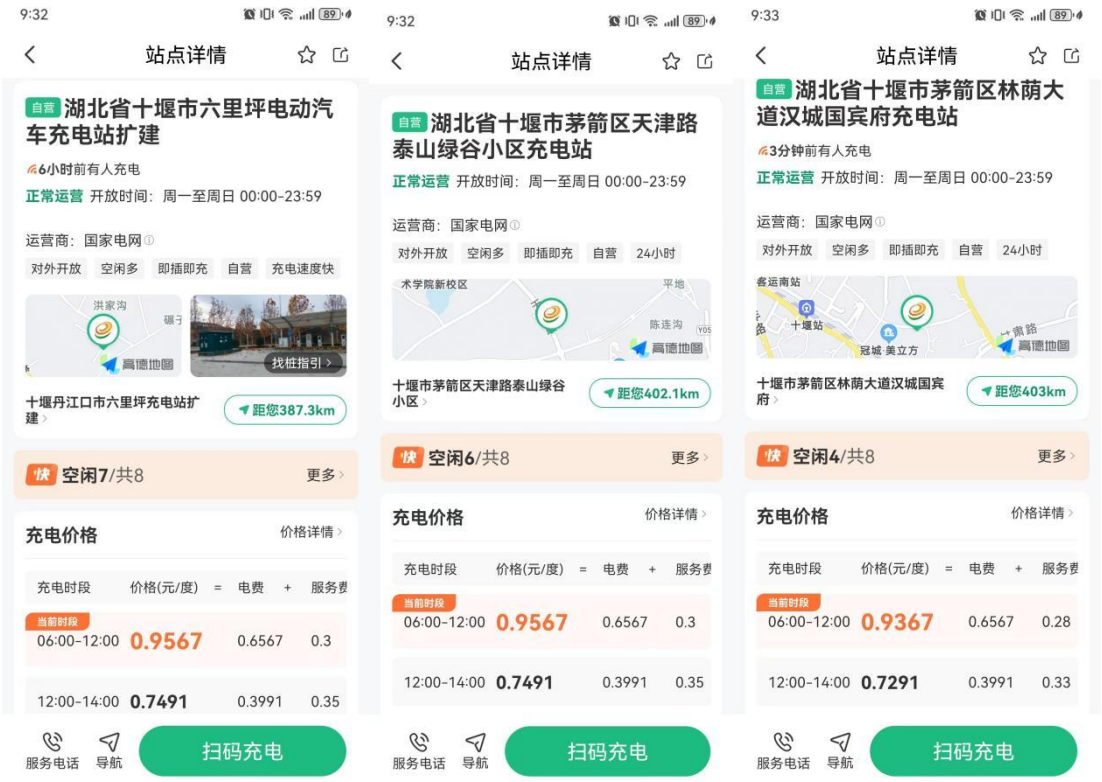
收费依据：《十堰市政府定价的经营服务性收费目录清单》

二、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费 （二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	3元－5元/小时，具体收费标准见相关文件。	鄂价工服〔2016〕151号 十发改文〔2021〕15号、 十发改文〔2021〕42号、 十发改文〔2021〕81号、 十发改文〔2021〕82号、 十发改文〔2023〕28号、 十发改文〔2024〕9号等	授权市（州）、县人民政府	城市管理执法部门	是	否	否

（2）充电桩收入

充电桩建设在公共区域，服务范围涵盖本小区居民和周边群体，充电桩共计115个。充电费一般由基本电费和服务费组成。充电桩服务费参照国家电网标准，考虑本项目区位条件，按0.3元/kW·h。实际服务费按市场水平计，最终收费价格为充电费加服务费之和。本项目直流快充充电桩功率为7kW，则一天24小时可充电168kW·h。

使用率：按照谨慎原则，运营期第一年充电桩每日充电的有效时间占比为 50%，以后每年增加 5%，直至每日有效时间为 95%为止，一年按 365 天计算。



（3）房屋租赁收入

可出租的房屋面积为 34556.37 m2，结合项目区域周边实际情况，按谨慎性原则，本项目建成后的第 1-3 年房屋租赁初期价格取 96 元/m2·年（周边市场价格的 29.72%），并每隔三年租赁价格上浮 5%进行估算。出租率：按照谨慎原则，运营期第一年为 75%，之后每年上涨 5%，直至达到 95%后维持不变。

项目区域周边市场价格信息情况调查汇总表

位置	规模（m²）	单价（元/m²/天）	单价（元/m²/年）
茅箭周边大都会广场	40	0.83	300

茅箭周边	22	1.06	381.82
茅箭周边	80	0.54	195.00
茅箭周边	39	1.15	415.38
均价		0.9	323.05



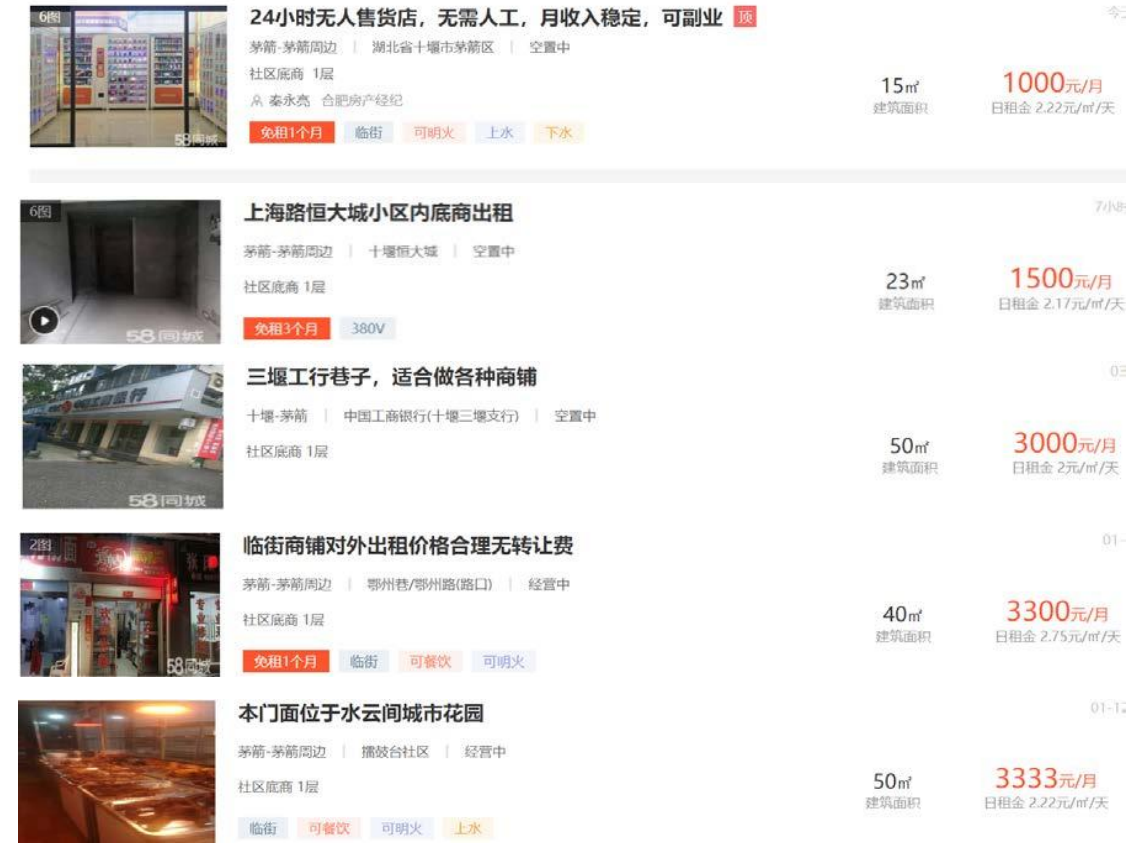
（4）配套服务用房租赁收入

配套服务用房中可出租的包括农副产品超市2933.84m2，商铺19260.90m2，合计面积为22194.74m2；结合项目区周边实际情况，按谨慎性原则，本项目建成后的第1-3年配套服务用房租赁初期价格取600元/m2·年（周边市场价格的72.78%），并每隔三年租赁价格上浮5%进行估算。出租率：按照谨慎原则，运营期第一年为75%，之后每年上涨5%，直至达到95%后维持不变。

项目区域周边市场价格信息情况调查汇总表

位置	规模（m²）	单价（元/m²/天）	单价（元/m²/年）
24 小时无人售货店	15	2.22	799.20

上海路恒大城小区内底商	23	2.17	781.20
鄂州路临街商铺	40	2.75	990.00
三堰工行巷子	50	2.00	720.00
水云间城市花园底层商铺	50	2.22	799.20
上海路社区底商	35	2.38	856.80
均价		2.29	824.40



本项目收入明细详见下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	费率/单位	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**营业收入**			**817.38**	**1,634.77**	**1,839.82**	**1,961.72**	**2,075.29**	**2,114.01**	**2,363.79**	**2,495.17**	**2,547.96**	**2,600.75**
1	**停车位运营收入**	**万元**		**140.71**	**281.42**	**309.56**	**337.70**	**365.84**	**393.98**	**633.18**	**675.40**	**717.61**	**759.82**
	停车位数量	个		771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00
	收费标准	元/小时		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率			0.50	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90
2	**充电桩收入**	**万元**		**52.89**	**105.78**	**116.35**	**126.93**	**137.51**	**148.09**	**158.67**	**169.24**	**179.82**	**190.40**
	充电桩数量	个		115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00
	收费标准	元/kwh		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	充电有效时间占比			0.50	0.50	0.55	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.90
3	**房屋租赁收入**			**124.40**	**248.81**	**281.98**	**298.57**	**313.50**	**313.50**	**313.50**	**329.17**	**329.17**	**329.17**
	面积	m^2		34556.37	34556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37
	出租率			0.75	0.75	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	出租单价	元/m^2年		96.00	96	96	96	100.8	100.8	100.8	105.84	105.84	105.84
4	**配套服务用房收入**			**499.38**	**998.76**	**1,131.93**	**1,198.52**	**1,258.44**	**1,258.44**	**1,258.44**	**1,321.36**	**1,321.36**	**1,321.36**
	面积	m^2		22194.74	22194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74
	出租率			0.75	0.75	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	出租单价	元/m^2年		600.00	600	600	600	630	630	630	661.5	661.5	661.5

续表

序号	项目	费率/单位	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一	**营业收入**		**2,736.07**	**3,003.42**	**3,003.42**	**3,090.09**	**3,090.09**	**3,090.09**	**3,448.42**	**3,448.42**	**3,448.42**	**3,448.42**	**52,257.52**
1	**停车位运营收入**	**万元**	**802.03**	**1,069.38**	**1,069.38**	**1,069.38**	**1,069.38**	**1,069.38**	**1,336.72**	**1,336.72**	**1,336.72**	**1,336.72**	**16,111.03**
	停车位数量	个	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	771.00	
	收费标准	元/小时	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	使用率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
2	**充电桩收入**	**万元**	**200.98**	**200.98**	**200.98**	**200.98**	**200.98**	**200.98**	**200.98**	**200.98**	**200.98**	**200.98**	**3,395.48**
	充电桩数量	个	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	
	收费标准	元/kwh	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	
	充电有效时间占比		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
3	**房屋租赁收入**		**345.62**	**345.62**	**345.62**	**362.91**	**362.91**	**362.91**	**381.05**	**381.05**	**381.05**	**381.05**	**6,531.56**
	面积	m^2	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	34,556.37	
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
	出租单价	元/m^2年	111.13	111.13	111.13	116.69	116.69	116.69	122.52	122.52	122.52	122.52	
4	**配套服务用房收入**		**1,387.44**	**1,387.44**	**1,387.44**	**1,456.82**	**1,456.82**	**1,456.82**	**1,529.67**	**1,529.67**	**1,529.67**	**1,529.67**	**26,219.45**
	面积	m^2	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	22,194.74	
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
	出租单价	元/m^2年	694.58	694.58	694.58	729.31	729.31	729.31	765.78	765.78	765.78	765.78	

2.项目预期成本预测

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

（1）经营成本

运营成本主要包括外购燃料及动力费、职工薪酬、修理费、其他费用等。全部计算期内，经营成本合计为 6,314.50 万元。

①外购燃料及动力费用

本项目外购燃料及动力费包括项目正常运营所需的智慧化设备及充电桩消耗的电费。根据本项目《可行性研究报告》，项目年耗电量为 7.738 万 kWh，电费按 0.69 元/kWh 计。

二、工商业及其他用电

单一制：不满1千伏为0.6907元/度、1-10千伏为0.6707元/度、20-35千伏以下为0.6657元/度、35-110千伏以下为0.6507元/度。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	总人容量元/千瓦/月	变压器容量元/千瓦/月
一、居民生活用电	城乡（户、表）居民用电	年用电260千瓦时以内	0.5583							
		年用电261至4800千瓦时	0.6083							
		年用电4800千瓦时以上	0.6583							
	居民合表用电		0.5803	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.5917	0.5717	0.5667	0.5517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4627			

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.8分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。

两部制：不满1千伏为0元/度、1-10千伏为0.6117元/度、20-35千伏以下为0.6069元/度、35-110千伏以下为0.5919元/度、110千伏为0.5738元/度、220千伏及以上为0.5548元/度。

②职工薪酬

本项目共需要用工 15 人，年薪 3.6 万。参考市场上同类项目及人工成本情况，以及十堰市统计局发布《2023 年十堰经济运行情况》，

2023 年十堰市城镇居民人均可支配收入 39,851 元。综合设定人均综合年薪为 3.60 万元。

③修理费

基本运营成本包括项目正常运作所需要的基本费用，如日常能耗、软硬件维护、建筑物保养费等成本，据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，修理费用按年折旧摊销费的 10%进行估算。

④其他管理费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，“总成本费用-8.其他费用。其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分，一般以上述成本费用 1 至 7 项之和为基数，按照一定的费率（8%~12%）提取。”因此，本项目其他费用按前三项成本之和的 10%进行每年计提。

（2）固定资产折旧

按照直线法折旧，建筑折旧年限 30 年，残值 5%；设备折旧年限为 15 年，残值 5%，其他费用折旧年限为 20 年，不计残值。预计固定资产折旧为 22,916.91 万元。

（3）无形资产摊销

本项目土地费用未计入总投资，无无形资产摊销费。

（4）利息支出

本项目2024年已发行金额为2,300.00万元。由2023年湖北省政府专项债券（四十四期）“十堰市茅箭区泗河流域马家河下游水生态修复项目”中调出，发行期限20年，利率按实际发行利率3.07%计算。

2025年度申请发行金额为2,700.00万元，利率参考2025年湖北省政府专项债券（三十一期）相同偿债期（20年期）票面利率2.02%上浮25BP即2.27%进行测算。

本项目已于2023年市场化融资12,000.00万元，贷款年限为14年，其中宽限期2年、还款期为12年，贷款利率按照4.10%计算。

则全部计算期内，本项目利息支出6,181.28万元，其中建设期利息为1,437.18万元。

具体如下表所示：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**经营成本**		**168.34**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**336.69**
1.1	外购燃料及动力费		2.67	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34
1.2	职工薪酬		27.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
1.3	修理费用		123.37	246.74	246.74	246.74	246.74	246.74	246.74	246.74	246.74	246.74
1.4	其他费用		15.30	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61
2	折旧摊销		616.86	1,233.72	1,233.72	1,233.72	1,233.72	1,233.72	1,233.72	1,233.72	1,233.72	1,233.72
3	利息			607.03	578.33	543.48	504.53	461.48	416.38	371.28	324.13	264.34
4	**总成本费用**		**785.20**	**2,177.44**	**2,148.74**	**2,113.89**	**2,074.94**	**2,031.89**	**1,986.79**	**1,941.69**	**1,894.54**	**1,834.75**

续表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	总计
1	**经营成本**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**336.69**	**253.04**	**253.04**	**253.04**	**6,314.50**
1.1	外购燃料及动力费	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	104.13
1.2	职工薪酬	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	1,053.00
1.3	修理费用	246.74	246.74	246.74	246.74	246.74	246.74	246.74	170.70	170.70	170.70	4,583.31
1.4	其他费用	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	30.61	23.00	23.00	23.00	574.06
2	折旧摊销	1,233.72	1,233.72	1,233.72	1,233.72	1,233.72	1,233.72	1,233.72	853.51	853.51	853.51	22,916.91
3	利息	208.08	143.01	101.01	85.65	70.30	54.95	39.60	24.25	12.43	4.14	4,814.40
4	**总成本费用**	**1,778.49**	**1,713.42**	**1,671.42**	**1,656.06**	**1,640.71**	**1,625.36**	**1,610.01**	**1,130.80**	**1,118.98**	**1,110.69**	**34,045.81**

3.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 8,378.88 万元，其中增值税 1,146.05 万元，税金及附加 4,067.68 万元，所得税 3,165.15 万元。

（1）增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订），《财政部税务总局海关总署<关于深化增值税改革有关政策的公告>》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目停车位运营收入、房屋租赁收入、配套服务用房租赁收入增值税税率为 9%，充电桩收入增值税税率为 13%。

（2）税金及附加

房产税税率为 12%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的 7%、3%、2%。

（3）所得税

本项目企业所得税取 25%。

具体测算如下表所示：

项目增值税及附加估算表

单位：万元

序号	项目	税率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	销项税合计			69.20	138.42	155.69	166.09	175.83	179.37	200.33	211.52	216.22	220.92
1.1	停车位收入销项税额	9%		11.62	23.24	25.56	27.88	30.21	32.53	52.28	55.77	59.25	62.74
1.2	充电桩收入销项税额	13%		6.08	12.17	13.39	14.60	15.82	17.04	18.25	19.47	20.69	21.90
1.3	公租房收入销项税额	9%		10.27	20.54	23.28	24.65	25.89	25.89	25.89	27.18	27.18	27.18
1.4	配套服务用房收入销项税额	9%		41.23	82.47	93.46	98.96	103.91	103.91	103.91	109.10	109.10	109.10
2	进项税合计			69.20	138.42	155.69	166.09	175.83	179.37	200.33	211.52	216.22	220.92
2.1	经营成本进项税	9%		8.07	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14
2.2	建设期进项税额抵扣			61.13	122.28	139.55	149.95	159.69	163.23	184.19	195.38	200.08	204.78
	待抵扣固定资产进项税额		2,978.52	2,917.39	2,795.11	2,655.56	2,505.61	2,345.92	2,182.69	1,998.50	1,803.12	1,603.04	1,398.26
3	**实缴增值税**			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**(0.00)**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
4	**税金及附加税**			**74.85**	**149.71**	**169.67**	**179.65**	**188.63**	**188.63**	**188.63**	**198.06**	**198.06**	**198.06**
4.1	**房产税**			**74.85**	**149.71**	**169.67**	**179.65**	**188.63**	**188.63**	**188.63**	**198.06**	**198.06**	**198.06**
4.2	城市建设维护税	7%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	教育费附加	3%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.4	地方教育附加税	2%		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	**所得税**	25%		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5.03**	**43.99**	**67.80**	**94.77**
6	**合计(3+4+5)**			**74.85**	**149.71**	**169.67**	**179.65**	**188.63**	**188.63**	**193.66**	**242.05**	**265.86**	**292.83**

续表

序号	项目	税率	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	销项税合计		232.44	254.52	254.52	261.68	261.68	261.68	291.25	291.25	291.25	291.25	4,425.11
1.1	停车位收入销项税额	9%	66.22	88.30	88.30	88.30	88.30	88.30	110.37	110.37	110.37	110.37	1,330.28
1.2	充电桩收入销项税额	13%	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12	390.61
1.3	公租房收入销项税额	9%	28.54	28.54	28.54	29.97	29.97	29.97	31.46	31.46	31.46	31.46	539.32
1.4	配套服务用房收入销项税额	9%	114.56	114.56	114.56	120.29	120.29	120.29	126.30	126.30	126.30	126.30	2,164.90
2	进项税合计		232.44	254.52	254.52	261.68	261.68	230.26	16.14	11.41	11.41	11.41	3,279.06
2.1	经营成本进项税	9%	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	16.14	11.41	11.41	11.41	300.54
2.2	建设期进项税额抵扣		216.30	238.38	238.38	245.54	245.54	214.12	0.00	0.00	0.00	0.00	2,978.52
	待抵扣固定资产进项税额		1,181.96	943.58	705.20	459.66	214.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	**实缴增值税**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**31.42**	**275.11**	**279.84**	**279.84**	**279.84**	**1,146.05**
4	**税金及附加税**		**207.97**	**207.97**	**207.97**	**218.37**	**218.37**	**222.14**	**262.30**	**262.88**	**262.88**	**262.88**	**4,067.68**
4.1	**房产税**		**207.97**	**207.97**	**207.97**	**218.37**	**218.37**	**218.37**	**229.29**	**229.29**	**229.29**	**229.29**	**3,930.13**
4.2	城市建设维护税	7%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.20	19.26	19.59	19.59	19.59	80.23
4.3	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.94	8.25	8.40	8.40	8.40	34.39
4.4	地方教育附加税	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.63	5.50	5.60	5.60	5.60	22.93
5	**所得税**	25%	**137.31**	**208.84**	**219.34**	**240.46**	**244.30**	**247.19**	**323.18**	**441.65**	**444.61**	**446.68**	**3,165.15**
6	**合计(3+4+5)**		**345.28**	**416.81**	**427.31**	**458.83**	**462.67**	**500.75**	**860.59**	**984.37**	**987.33**	**989.40**	**8,378.88**

4.项目财务费用预测

（1）专项债券

本项目共发行专项债券5,000.00万元，2024年已发行2,300.00万元，由2023年湖北省政府专项债券（四十四期）“十堰市茅箭区泗河流域马家河下游水生态修复项目”中调出，发行期限20年，利率按实际发行利率3.07%计算。还本付息方式：每半年付息一次，分期还本，第11至20年每年等额偿还发行金额10%。

本期（2025年）申请发行金额为2,700.00万元，利率参考2025年湖北省政府专项债券（三十一期）相同偿债期（20年期）票面利率2.02%上浮25BP即2.27%进行测算。还本付息方式：每半年付息一次，分期还本，第11至20年每年等额偿还发行金额10%。

调整项目利息支出为1,027.38万元，本项目利息支出为1,058.00万元，合计利息支出为2,085.38万元，其中建设期利息为215.14万元。

调整项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2023年		2,300.00		2,300.00	35.31	35.31
2024年	2,300.00			2,300.00	70.61	70.61
2025年	2,300.00			2,300.00	70.61	70.61
2026年	2,300.00			2,300.00	70.61	70.61
2027年	2,300.00			2,300.00	70.61	70.61
2028年	2,300.00			2,300.00	70.61	70.61
2029年	2,300.00			2,300.00	70.61	70.61
2030年	2,300.00			2,300.00	70.61	70.61
2031年	2,300.00			2,300.00	70.61	70.61
2032年	2,300.00			2,300.00	70.61	70.61

2033 年	2,300.00		230.00	2,070.00	70.61	300.61
2034 年	2,070.00		230.00	1,840.00	60.02	290.02
2035 年	1,840.00		230.00	1,610.00	52.96	282.96
2036 年	1,610.00		230.00	1,380.00	45.90	275.90
2037 年	1,380.00		230.00	1,150.00	38.84	268.84
2038 年	1,150.00		230.00	920.00	31.77	261.77
2039 年	920.00		230.00	690.00	24.71	254.71
2040 年	690.00		230.00	460.00	17.65	247.65
2041 年	460.00		230.00	230.00	10.59	240.59
2042 年	230.00		230.00	0.00	3.53	233.53
合计		**2,300.00**	**2,300.00**		**1,027.38**	**3,327.38**

本项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025 年		2,700.00		2,700.00	30.65	30.65
2026 年	2,700.00			2,700.00	61.29	61.29
2027 年	2,700.00			2,700.00	61.29	61.29
2028 年	2,700.00			2,700.00	61.29	61.29
2029 年	2,700.00			2,700.00	61.29	61.29
2030 年	2,700.00			2,700.00	61.29	61.29
2031 年	2,700.00			2,700.00	61.29	61.29
2032 年	2,700.00			2,700.00	61.29	61.29
2033 年	2,700.00			2,700.00	61.29	61.29
2034 年	2,700.00			2,700.00	61.29	61.29
2035 年	2,700.00			2,700.00	61.29	61.29
2036 年	2,700.00		270.00	2,430.00	78.75	347.22
2037 年	2,430.00		270.00	2,160.00	70.46	340.46
2038 年	2,160.00		270.00	1,890.00	62.17	332.17
2039 年	1,890.00		270.00	1,620.00	53.88	323.88
2040 年	1,620.00		270.00	1,350.00	45.59	315.59
2041 年	1,350.00		270.00	1,080.00	37.30	307.30
2042 年	1,080.00		270.00	810.00	29.01	299.01
2043 年	810.00		270.00	540.00	20.72	290.72

2044 年	540.00		270.00	270.00	12.43	282.43
2045 年	270.00		270.00	0.00	4.14	274.14
合计		**2,700.00**	**2,700.00**		**1,058.00**	**3,758.00**

（2）市场化融资

本项目已于 2023 年市场化融资 12,000.00 万元，贷款年限为 14 年，其中宽限期 2 年、还款期为 12 年，贷款利率为最新公布的 5 年期以上 LPR3.85%的基础上加 25 个基点即 4.10%。本项目利息支出 4,095.90 万元，其中建设期利息为 1,230.00 万元。

市场化融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2023 年		12,000.00		12,000.00	246.00	246.00
2024 年	12,000.00			12,000.00	492.00	492.00
2025 年	12,000.00			12,000.00	492.00	492.00
2026 年	11,500.00		1,100.00	10,900.00	469.45	1,569.45
2027 年	10,900.00		800.00	10,100.00	430.50	1,230.50
2028 年	10,100.00		900.00	9,200.00	395.65	1,295.65
2029 年	9,200.00		1,000.00	8,200.00	356.70	1,356.70
2030 年	8,200.00		1,100.00	7,100.00	313.65	1,413.65
2031 年	7,100.00		1,100.00	6,000.00	268.55	1,368.55
2032 年	6,000.00		1,100.00	4,900.00	223.45	1,323.45
2033 年	4,900.00		1,200.00	3,700.00	176.30	1,376.30
2034 年	3,700.00		1,200.00	2,500.00	127.10	1,327.10
2035 年	2,500.00		1,200.00	1,300.00	77.90	1,277.90
2036 年	1,300.00		1,300.00	0	26.65	1,326.65
合计		**12,000.00**	**12,000.00**		**4,095.90**	**16,095.50**

借款期限内该利率保持不变。

5.1.2 浮动利率。每笔借款在实际提款日的利率，根据 5.1.2.1 约定的日期最新公布的**5年期以上**（1 年期/5 年期以上）LPR 基础上**加**（加/减）**25** 个基点（一个基点等于 0.01%）确定，此后遇 LPR 调整按**半年**（月/季/半年/年）调整，分段计息。按月、季、半年、年调整的时间分别为自 5.1.2.1 约定的日期起，每隔 1 个月、3 个月、6 个月、12 个月的对应日，若调整当月无对应日，则以调整当月最后一日为对应日。利率调整当日，依据最新公布的 LPR 计算利率，加减点数值不变。

8.1 对于本合同项下的借款，借款人应当按照还款计划的约定偿还借款本金，并按合同约定按期、足额支付利息，借款到期，利随本清。借款人偿还借款本金的计划如下：

8.2.1 **2025** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**贰佰伍拾万元整**（小写 RMB**2,500,000.00**）；

8.2.2 **2025** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**贰佰伍拾万元整**（小写 RMB**2,500,000.00**）；

8.2.3 **2026** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**叁佰万元整**（小写 RMB**3,000,000.00**）；

8.2.4 **2026** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**叁佰万元整**（小写 RMB**3,000,000.00**）；

8.2.5 **2027** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**肆佰万元整**（小写 RMB**4,000,000.00**）；

8.2.6 **2027** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**肆佰万元整**（小写 RMB**4,000,000.00**）；

8.2.7 **2028** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**肆佰伍拾万元整**（小写 RMB**4,500,000.00**）；

8.2.8 **2028** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**肆佰伍拾万元整**（小写 RMB**4,500,000.00**）；

8.2.9 **2029** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**伍佰万元整**（小写 RMB**5,000,000.00**）；

8.2.10 **2029** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**伍佰万元整**（小写 RMB**5,000,000.00**）；

8.2.11 **2030** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**伍佰伍拾万元整**（小写 RMB**5,500,000.00**）；

8.2.12 **2030** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**伍佰伍拾万元整**（小写 RMB**5,500,000.00**）；

8.2.13 **2031** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**伍佰伍拾万元整**（小写 RMB**5,500,000.00**）；

8.2.14 **2031** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**伍佰伍拾万元整**（小写 RMB**5,500,000.00**）；

8.2.15 **2032** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**伍佰伍拾万元整**（小写 RMB**5,500,000.00**）；

8.2.16 **2032** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**伍佰伍拾万元整**（小写 RMB**5,500,000.00**）；

8.2.17 **2033** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**陆佰万元整**（小写 RMB**6,000,000.00**）；

8.2.18 **2033** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**陆佰万元整**（小写 RMB**6,000,000.00**）；

8.2.19 **2034** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**陆佰万元整**（小写 RMB**6,000,000.00**）；

8.2.20 **2034** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**陆佰万元整**（小写 RMB**6,000,000.00**）；

8.2.21 **2035** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**陆佰万元整**（小写 RMB**6,000,000.00**）；

8.2.22 **2035** 年 **7** 月 **21** 日，金额（大写）**陆佰万元整**（小写 RMB**6,000,000.00**）；

8.2.23 **2036** 年 **1** 月 **21** 日，金额（大写）**陆佰伍拾万元整**（小写 RMB**6,500,000.00**）；

8.2.24 **2036** 年 **4** 月 **24** 日，金额（大写）**陆佰伍拾万元整**（小写 RMB**6,500,000.00**）；

5.项目预期收益与融资平衡情况

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

项目现金流预测表（单位：万元）

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**现金流入**	**17,446.01**	**10,863.73**	**7,461.84**	**817.38**	**1,634.77**	**1,839.82**	**1,961.72**	**2,075.29**	**2,114.01**	**2,363.79**	**2,495.17**	**2,547.96**	**2,600.75**
1.1	资本金流入	5,446.01	8,563.73	4,761.84										
1.2	贷款资金流入	12,000.00												
1.3	专项债券流入		2,300.00	2,700.00										
1.4	运营期现金流入（含税）				817.38	1,634.77	1,839.82	1,961.72	2,075.29	2,114.01	2,363.79	2,495.17	2,547.96	2,600.75
2	**现金流出**	**17,446.01**	**10,863.73**	**7,461.84**	**836.45**	**2,187.75**	**1,868.76**	**1,943.89**	**2,013.92**	**2,070.87**	**2,030.80**	**2,034.09**	**2,340.75**	**2,307.93**
2.1	建设投资资金流出	17,164.70	10,298.82	6,865.88										
2.2	运营期现金流出（含税）				168.34	336.69	336.69	336.69	336.69	336.69	336.69	336.69	336.69	336.69
2.3	还本付息	281.31	562.61	593.26	593.26	1,701.35	1,362.40	1,427.55	1,488.60	1,545.55	1,500.45	1,455.35	1,738.20	1,678.41
2.4	债券发行费		2.30	2.70										
2.5	各项税费				74.85	149.71	169.67	179.65	188.63	188.63	193.66	242.05	265.86	292.83
3	**现金净流量**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-19.07**	**-552.98**	**-28.94**	**17.83**	**61.37**	**43.14**	**332.99**	**461.08**	**207.21**	**292.82**
4	**期末项目累计现金结存额**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-19.07**	**-572.05**	**-600.99**	**-583.16**	**-521.79**	**-478.65**	**-145.66**	**315.42**	**522.63**	**815.45**

续表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	**现金流入**	**2,736.07**	**3,003.42**	**3,003.42**	**3,090.09**	**3,090.09**	**3,090.09**	**3,448.42**	**3,448.42**	**3,448.42**	**3,448.42**	**88,029.10**
1.1	资本金流入											18,771.58
1.2	贷款资金流入											12,000.00
1.3	专项债券流入											5,000.00
1.4	运营期现金流入（含税）	2,736.07	3,003.42	3,003.42	3,090.09	3,090.09	3,090.09	3,448.42	3,448.42	3,448.42	3,448.42	52,257.52
2	**现金流出**	**2,304.12**	**2,704.80**	**1,373.30**	**1,389.46**	**1,377.95**	**1,400.68**	**1,745.17**	**1,769.95**	**1,531.09**	**1,524.87**	**72,528.18**
2.1	建设投资资金流出											34,329.40
2.2	运营期现金流出（含税）	336.69	336.69	336.69	336.69	336.69	336.69	336.69	253.04	253.04	253.04	6,314.50
2.3	还本付息	1,622.15	1,951.30	609.30	593.94	578.59	563.24	547.89	532.54	290.72	282.43	23,500.40
2.4	债券发行费											5.00
2.5	各项税费	345.28	416.81	427.31	458.83	462.67	500.75	860.59	984.37	987.33	989.40	8,378.88
3	**现金净流量**	**431.95**	**298.62**	**1,630.12**	**1,700.63**	**1,712.14**	**1,689.41**	**1,703.25**	**1,678.47**	**1,917.33**	**1,923.55**	**15,500.92**
4	**期末项目累计现金结存额**	**1,247.40**	**1,546.02**	**3,176.14**	**4,876.77**	**6,588.91**	**8,278.32**	**9,981.57**	**11,660.04**	**13,577.37**	**15,500.92**	**75,165.59**

本项目偿债资金来源为项目收入。项目预期收入总额为 52,257.52 万元，扣除运营成本 6,314.50 万元，扣除相关税费 8,378.88 万元，预计用于资金平衡相关收益为 37,564.14 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.62 倍。

项目收益覆盖情况表（单位：万元）

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
茅箭区和谐安置区配套基础设施项目	37,564.14	23,181.28	17,000.00	1.62

（五）压力测试

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

敏感性变动比例（单一净收益因素）

单位：人民币万元

资金覆盖倍数 - 压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
用于资金平衡的相关收益	33,807.73	35,685.93	37,564.14	39,442.35	41,320.55
债券还本付息总额	23,181.28	23,181.28	23,181.28	23,181.28	23,181.28
本息覆盖倍数	1.48	1.56	1.62	1.72	1.80

注：专项债券本息覆盖倍数=(运营期流入-运营期现金流出-税费)/(债券还本付息)

基于上表，当项目净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场信息和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的茅箭区和谐安置区配套基础设施项目实际情况相符。

经执行上述程序，本次评价的茅箭区和谐安置区配套基础设施项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 27 日

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

营业执照

统一社会信用代码
91420106MAC39J9U5X

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
类　　型　特殊普通合伙企业分支机构
经 营 范 围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

登记机关　武昌区行政审批局
2024 年 5 月 17 日

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

湖北省（赤壁市）政府专项债券
赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目
收益与融资自求平衡

财务评估报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

财务评估报告 1
一、项目概况 2
（一） 债券申报单位基本情况 2
（二） 债券基本信息 6
（三） 建设内容与规模 6
（四）债券发行计划 6
（五）项目建设计划进度 6
二、项目收益及现金流入预测编制说明 7
（一）债券应付本息情况 7
（二）投资估算与资金筹措 7
（三）项目收益及现金流入预测说明 11
五、执行的主要程序 23
六、财务评估结论 24

湖北省（赤壁市）政府专项债券
赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目
收益与融资自求平衡

财务评估报告

湖北青砖茶产业发展集团有限公司：

我们接受委托，对赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核（评估咨询）是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。

根据我们的审核，我们认为，该项目收益预测是恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们认为，本次评价的赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概况

（一）债券申报单位基本情况

机构名称：湖北青砖茶产业发展集团有限公司

住所：湖北省咸宁市赤壁市茶庵岭镇八王庙村羊楼洞茶文化生态产业园

区域概况：

1.咸宁市

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

“十四五”时期，咸宁市处于战略机遇叠加期、政策红利释放期、生态价值显现期、综合优势彰显期、市域治理优化期，机遇大于挑战，前景十分广阔。《咸宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确了咸宁市未来的发展目标：

——综合实力迈上新台阶。新旧动能转换实现平稳接续，实体经济核心竞争力显著提升，产业结构更加合理，农业产业化取得显著成效，高新技术产业实现跨越式发展，服务业标准化、品牌化建设取得重大突破，现代产业体系加快建立。城市发展能级进一步提升，县域经济竞相发展，城乡区域发展协调性明显增强。地区生产总值跨越2000亿元大关。

——改革开放取得新突破。产权制度改革和要素市场化配置改革等重要领域、关键环节改革取得新进展，市场化、法治化、国际化营商环境水平显著提升。开放型经济加快发展，跨区域合作深度拓展，利用国际国内两个市场两种资源能力明显增强。

——社会文明程度达到新高度。社会主义核心价值观更加深入人心，人民群众思想道德素质、科学文化素质、身心健康素质明显提高，全国文明城市创建取得重大成效。全国社会信用体系建设示范城市作用进一步显现。公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，文旅产业实现突破性发展，优秀文化产品不断涌现，

文化软实力不断增强。

——生态文明建设取得新成效。“两山”理念更加深入人心，生态保护和绿色发展取得显著成效，鄂东南生态屏障进一步巩固。资源能源利用效率大幅提高，单位GDP能耗持续下降，主要污染物减排持续推进，空气质量综合指数稳居全省前列，生态文明制度体系更加完善，城乡人居环境实现根本性改善，绿色生产生活方式加快形成。

——民生福祉达到新水平。就业结构性矛盾有效化解，居民收入增长和经济增长基本同步，城乡居民生活水平差距持续缩小。基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，疾控体系改革和公共卫生体系建设取得显著成效。脱贫攻坚成果巩固提升，乡村振兴战略全面推进。

——市域治理效能得到新提升。社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，行政效率和公信力显著提升，防范化解重大风险能力和应急处置能力明显增强，自然灾害防御水平明显提升。党建引领的自治、法治、德治相结合的基层治理体系进一步完善，共建、共治、共享的社会治理格局基本形成，群众自觉、自发、自主、自动解决问题意识显著增强，市域治理体制机制更加完善。

2024年咸宁市全市实现生产总值1944.57亿元，按不变价格计算，比上年增长6.1%。分产业看，第一产业增加值283.43亿元，增长3.3%；第二产业增加值641.09亿元，增长7.6%；第三产业增加值1020.04亿元，增长5.8%。

咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,875.57	1,819.20	1,944.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,366.00	40,361.00	42,145.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,017.00	21,609.00	22,867.00
4.地方财政总收入	152.17	169.82	185.58
4.1地方公共预算收入	96.03	106.97	115.68
其中：税收收入	69.12	77.89	80.31
非税收入	26.91	29.08	35.37
4.2政府性基金收入	69.63	81.31	69.90
其中：国有土地使用权出让收益	61.81	72.48	/
5.地方财政总支出	434.14	420.96	487.23
5.1一般公共预算支出	304.69	315.57	370.33
5.2政府性基金支出	129.45	105.39	116.90

其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	45.15	54.89	/

2.赤壁市

赤壁市位于湖北省东南部。东与咸安区接壤，南与崇阳县交界，西隔蟠河与湖南省临湘市相邻，东北与嘉鱼县连接，西北隔长江与洪湖市相望。地理位置为东经113°32′—114°13′，北纬29°28′—29°59′。京广铁路、107国道、京港澳高速公路和京广高速铁路自东北向西南贯穿全境，素有“湖北南大门”之称。

赤壁市呈头西尾东奔兔形，东西长68.9千米，南北宽60千米，中部最窄处仅25.98千米，版图面积为1723平方千米。 根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，赤壁市常住人口470355人 。

赤壁市辖赤马港、蒲圻、陆水湖3个街道办事处，新店、赵李桥、茶庵岭、中伙铺、官塘驿、神山、车埠、赤壁、柳山湖、黄盖湖10个镇，余家桥1个乡，官塘驿林场、羊楼洞茶场2个场，沧湖生态农业开发区、赤壁高新区、蒲纺工业园区3个区，共辖144个村、34个社区居委会和4个居民委员会。

2024年，赤壁全市实现地区生产总值575.79亿元。政府性基金总收入7.86亿元，城镇居民人均可支配收入44,152.00元，农村居民人均可支配收入25,880.00元。

2023年，赤壁全市实现地区生产总值532.09亿元，同比下降1.8%。其中，第一产业增加值70.46亿元，增长4.3%；第二产业增加值170.11亿元，下降16.9%；第三产业增加值291.53亿元，增长9.4%，三次产业占比从2022年的12.5:39.2:48.2调整为13.2:32.0:54.8。在第三产业中，交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值分别增长21.7%、9.3%、6.8%、12.8%、-1.5%、9.3%，人均地区生产总值为112409元，比上年下降6.7%。

2022年，赤壁全市实现地区生产总值544.00亿元，同比增长6.4%，高于咸宁市2.1个百分点，高于省3.7个百分点。其中，第一产业完成增加值68.2亿元，增长6.5%；第二产业完成增加值228.88亿元，增长8.4%；第三产业完成增加值275.01亿元，增长4.9%。三次产业结构由2021年的11.8:39.3:48.8调整为11.9:40.0:48.1。在第三产业中，交通运输仓储和邮政业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值分别增长3.4%、0.9%、

0.8%、9.4%、-4.5%、7.3%。人均地区生产总值为120440元，比上年增长6.0%。

赤壁市2022-2024年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区国内生产总值	544.00	532.09	575.79
城镇居民人均可支配收入（元）	40,144.00	42,372.00	44,152.00
农村居民人均可支配收入（元）	22,512.00	24,313.00	25,880.00
一般公共预算收入	20.75	23.51	26.06
一般公共预算支出	52.89	56.51	59.70
政府性基金收入	15.09	13.35	7.86
政府性基金支出	23.33	10.07	15.42

3.赤壁市专项债务情况

截至2024年12月末地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	债务限额	债务余额
赤壁市	74.96	70.24

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	
2年期	
3年期	0.06
5年期	2.52
7年期	3.12
10年期	15.20
15年期	16.58
20年期	25.84
30年期	6.92

（二）债券基本信息

项目名称	赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目
发行规模	20,000.00 万元
项目地址	武深高速赤壁南出口与 G107 交汇附近、羊楼洞茶文化生态产业园。
募集资金用途	赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目
债券期限	20 年
债券利率及还本方式	本项目计划发行专项债券融资 20,000.00 万元，其中 2024 年 8 月 27 日已发行 6,000.00 万元（2024 年湖北省政府专项债券（四十一期）），年限为 20 年，利率 2.38%，每半年付息一次，第 11-20 年每年偿还本金的 10%；2025 年预计还发行 14,000.00 万元专项债券，债券利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（二十四期）票面利率 2.14%，在此基础上上浮 10%，即债券发行利率为 2.35%（债券最终利率以市场价格为准），年限为 20 年，每半年付息一次，第 11-20 年每年偿还本金的 20%。

（三）建设内容与规模

项目总用地面积：133333.33m²,总建筑面积：135640.92m²,其中计容建筑面积：134852.84m²、不计容建筑面积：788.08m²。地上建筑包含 9 栋 4 层加工车间，4 栋 2 层仓储，一栋 7 层服务综合楼，1 栋 1 层维修车间，1 栋 1 层服务站，一栋3层交易大厅,一栋2层检测中心。地下建筑为一层地下设备房,面积788.08m²。

（四）债券发行计划

本项目计划发行专项债券融资 20,000.00 万元，其中 2024 年 8 月 27 日已发行 6,000.00 万元（2024 年湖北省政府专项债券（四十一期）），年限为 20 年，利率 2.38%，每半年付息一次，第 11-20 年每年偿还本金的 10%；2025 年预计还发行 14,000.00 万元专项债券，债券利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（二十四期）票面利率 2.14%，在此基础上上浮 10%，即债券发行利率为 2.35%（债券最终利率以市场价格为准），年限为 20 年，每半年付息一次，第 11-20 年每年偿还本金的 20%。

（五）项目建设计划进度

本项目建设本项目计划从以下三个阶段实施：

第一阶段为前期准备阶段，主要工作内容包括编制项目可研报告；编制计划任务书；办理相关审批手续；进行项目工程设计等工作。

第二阶段为施工阶段，主要工作内容包括制定工作计划、建设准备、组织施工、生产准备等。

第三阶段为竣工投产阶段，主要工作包括项目竣工验收和交付使用工作。

根据项目设计工程量、工程地质情况和施工难度，项目从完成前期准备工作到竣工验收投入使用合理工期为24个月。项目建设工程前期准备工作已经完成，并于2024年12月底正式进入全面实质性开工建设。目前本项目主体结构及安装工程全部完工，装饰装修正在进行，已完成建安产值约7500万元，预计项目能够于2026年12月底按时完工投入使用。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）债券应付本息情况

1.1 专项债券融资情况

本项目计划发行专项债券融资20,000.00万元，其中2024年8月27日已发行6,000.00万元（2024年湖北省政府专项债券（四十一期）），年限为20年，利率2.38%，每半年付息一次，第11-20年每年偿还本金的10%；2025年预计还发行14,000.00万元专项债券，债券利率参考2025年湖北省政府专项债券（二十四期）票面利率2.14%，在此基础上上浮10%，即债券发行利率为2.35%（债券最终利率以市场价格为准），年限为20年，每半年付息一次，第11-20年每年偿还本金的20%。

（二）投资估算与资金筹措

根据本项目初设批复（赤发改审批〔2024〕303号），本项目总投资33,473.67万元，结合发债利息和发行费，调整后总投资为34,108.27万元。其中：建设工程费用29,049.30万元，占比86.78%；建设工程其他费用2,830.38万元，占比8.46%；预备费1,593.98万元，占比4.76%，静态总投资33,473.67万元，建设期利息614.60万元；债券发行兑付费用20.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程费用名称	估算价值(万元)			资金来源				
		建筑工程	其他费用	合计	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
						其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**29,049.30**	-	**29,049.30**	**9,049.30**	-	**20,000.00**		
1	加工车间(1~9号共9栋)	16,631.14	-	16,631.14	3,631.14		13,000.00		
1.1	土建工程	13,904.53		13,904.53	904.53		13,000.00		
1.2	通风工程	33.42		33.42	33.42				
1.3	电气工程	1,194.35		1,194.35	1,194.35				
1.4	消防工程	1,170.82		1,170.82	1,170.82				
1.5	给排水工程	328.03		328.03	328.03				
2	仓储(10~13号共4栋)	4,448.87	-	4,448.87	1,548.87		2,900.00		
2.1	土建工程	2,937.68		2,937.68	37.68		2,900.00		
2.2	通风工程	14.85		14.85	14.85				
2.3	电气工程	836.90		836.90	836.90				
2.4	消防工程	513.65		513.65	513.65				
2.5	给排水工程	145.79		145.79	145.79				
3	交易大厅	1,571.72	-	1,571.72	571.72		1,000.00		
3.1	土建工程	1,041.58		1,041.58	41.58		1,000.00		
3.2	通风工程	20.49		20.49	20.49				
3.3	电气工程	192.39		192.39	192.39				
3.4	消防工程	163.31		163.31	163.31				
3.5	给排水工程	153.95		153.95	153.95				
4	检测中心	897.92	-	897.92	297.92	-	600.00		
4.1	土建工程	602.71		602.71	2.71		600.00		
4.2	通风工程	115.58		115.58	115.58				
4.3	电气工程	91.48		91.48	91.48				
4.4	消防工程	74.26		74.26	74.26				
4.5	给排水工程	13.89		13.89	13.89				
5	服务综合楼	1,358.44	-	1,358.44	458.44	-	900.00		
5.1	土建工程	981.69		981.69	81.69		900.00		
5.2	通风工程	11.50		11.50	11.50				
5.3	电气工程	157.87		157.87	157.87				

5.4	消防工程	43.93		43.93	43.93				
5.5	给排水工程	163.45		163.45	163.45				
6	维修车间	910.42	-	910.42	210.42	-	700.00		
6.1	土建工程	770.22		770.22	70.22		700.00		
6.2	通风工程	0.67		0.67	0.67				
6.3	电气工程	75.25		75.25	75.25				
6.4	消防工程	47.72		47.72	47.72				
6.5	给排水工程	16.56		16.56	16.56				
7	服务站	208.79	-	208.79	108.79	-	100.00		
7.1	土建工程	150.89		150.89	50.89		100.00		
7.2	电气工程	48.28		48.28	48.28				
7.3	给排水工程	9.62		9.62	9.62				
8	配套基础设施	3,022.00	-	3,022.00	2,222.00	-	800.00		
8.1	道路工程	460.00		460.00	460.00				
8.2	停车场及广场	93.00		93.00	93.00				
8.3	绿化工程	200.00		200.00	200.00				
8.4	室外电气	135.00		135.00	135.00				
8.5	室外给排水	675.00		675.00	675.00				
8.6	安装配套工程	1,439.00		1,439.00	639.00		800.00		
8.7	智慧工地	20.00		20.00	20.00				
二	**工程建设其他费用**		**2,830.38**	**2,830.38**	**2,830.38**		-		
1	建设单位管理费		264.39	264.39	264.39				
2	建设项目前期工作咨询费		221.58	221.58	221.58				
2.1	可行性研究报告		39.20	39.20	39.20				
2.2	水土保持补偿费		20.00	20.00	20.00				
2.3	重大项目社会稳定风险评价费		11.87	11.87	11.87				
2.4	劳动安全卫生评价费		145.25	145.25	145.25				
2.5	环境影响咨询服务费		5.26	5.26	5.26				
3	工程勘察费		262.14	262.14	262.14				
4	工程设计费		660.97	660.97	660.97				
5	城市基础设施配套费		120.00	120.00	120.00				
6	场地准备费		290.49	290.49	290.49				
7	工程招标费		48.77	48.77	48.77				
8	工程监理费		527.53	527.53	527.53				
9	造价咨询费		247.05	247.05	247.05				
10	工程保险费		174.30	174.30	174.30				
11	高可靠供电费		13.16	13.16	13.16				

三	**基本预备费**		**1,593.98**	1,593.98	**1,593.98**		-		
1	基本预备费		1,593.98	1,593.98	1,593.98				
2	价差预备费			-	-				
四	**建设投资**	**29,049.30**	**4,424.36**	**33,473.67**	**13,473.67**		**20,000.00**		
五	**建设期利息**		**614.60**	**614.60**	**614.60**				
六	**债券发行费**		**20.00**	**20.00**	**20.00**				
七	合计	**29,049.30**	**5,058.96**	**34,108.27**	**14,108.27**		**20,000.00**		

（三）项目收益及现金流入预测说明

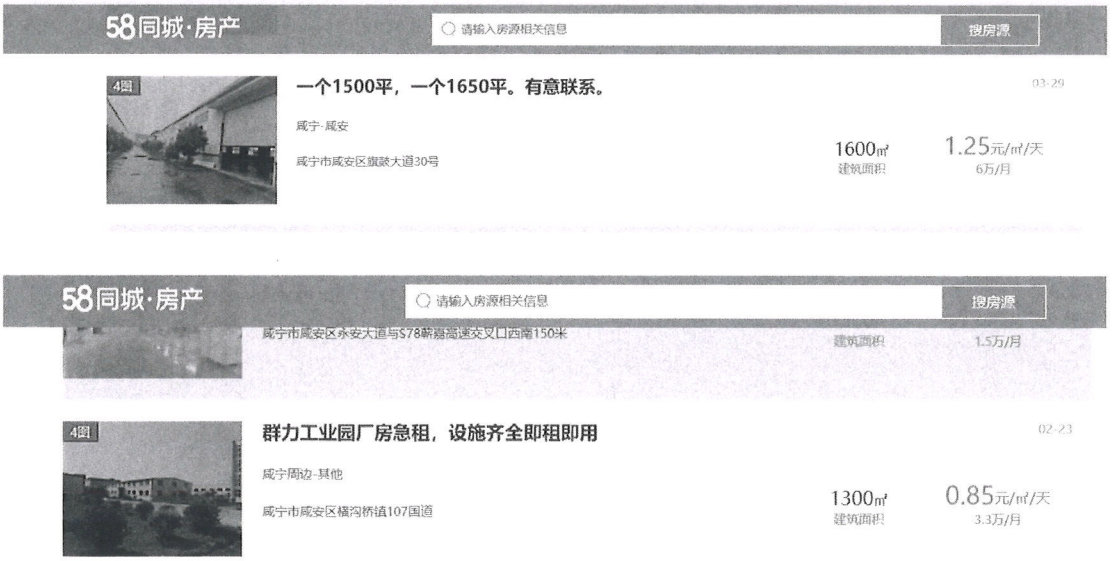
1.项目收入预测

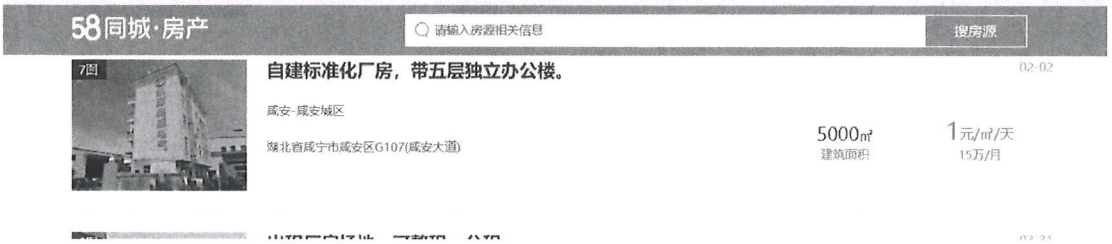
本项目收益预测期间为2027年1月至2045年12月，则2027年有效运营月份为12个月。债券存续期内项目不含税营业收入为74,987.72万元，其中：仓储、加工车间出租收入65,578.74万元、交易大厅出租收入2,345.67万元、检测中心出租收入1,314.01万元、停车费收入2,320.12万元、充电桩收入3,429.18万元。具体测算如下：

1.1项目定价分析

项目在价格定位方面，根据市场调研情况分析，项目区域同一区域不同物业、不同区域相同物业的价格差异性较大。本项目价格方面会受到市场供求、宏观经济等因素的影响。价格定位主要参照各板块类似项目物业价格以及充分考虑了城市发展前景、城市规划、房地产市场发展趋势、土地供求等因素而制定。

序号	类型	路段	面积（㎡）	单价（元/平方米·月）
1	崇阳县厂房	崇阳县金城大道	5,000.00	30.00
2	通城县厂房	通城城区	550.00	32.36
3	凤凰工业园	咸宁市咸安区	1,000.00	25.00
4	长江工业园	长江工业园三环方向机厂	3,000.00	18.00
5	咸安工业园	咸安经济技术开发区	/	20.00
	平均价格			25.072





根据可行性研究报告中对于市场分析，根据市场调查情况，结合园区实际招商情况及业态利率水平，基于谨慎原则，拟定运营期初期定价情况如下表：

序号	建筑	经营性质	项目初期定价	未来定价上涨
1	仓储、加工车间出租收入	租赁	30.00 元/㎡/月	每三年上涨 1%
2	交易大厅	租赁	24.00 元/㎡/月	每三年上涨 1%
3	检测中心	租赁	24.00 元/㎡/月	每三年上涨 1%

注：结合湖北省 2022 年—2024 年，全年 CPI 同比涨幅为 2.10%、0.10%、0.40%，本项目考虑到物价上涨等因素，秉着谨慎的原则项目收费单价按每三年上涨 1%计算。

1.2 经营收入

（1）园区厂房租赁收入

①仓储、加工车间出租收入

根据可研批复，仓储、加工车间可出租面积为 115,000.00 平方米，结合以上定价，根据谨慎性原则，预计项目运营期第一年出租率 70.00%，第二年 80.00%，第三年及以后稳定为 90.00%。

②交易大厅出租收入

根据可研批复，交易大厅可出租面积为 5,142.48 平方米，结合以上定价，根据谨慎性原则，预计项目运营期第一年出租率 70.00%，第二年 80.00%，第三年及以后稳定为 90.00%。

③检测中心出租收入

根据可研批复，检测中心可出租面积为 2,880.76 平方米，结合以上定价，根据谨慎性原则，预计项目运营期第一年出租率 70.00%，第二年 80.00%，第三年及以后稳定为 90.00%。

（2）停车位租赁收入

根据可研报告，本项目设 310 个停车位，全部对外出租，收取停车费，其中

按月租 155 个车位，临时停车 155 个车位。停车工作日为全年 365 天，营业时间为 24 小时。根据赤壁市发改局 2024 年 9 月 29 日发布执行的《关于动态调整收费标准清单的通知》中附件 2《赤壁市政府定价的经营服务性收费目录清单》如下图并结合赤壁市部分停车场收费标准如下表：

赤壁市政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	备注
交通服务收费	二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	详见文件	鄂价工服〔2016〕151号	市、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	
		政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费（包括道路临时停车收费）	收费标准在1.5-3元/小时之间							

http://www.chibi.gov.cn/bmlb/fgj/zwgk_6166/fgxx/202409/t20240929_3749948.shtml

赤壁市部分停车场收费标准

序号	停车场名称	收费标准
1	西湖休闲小区停车场	停车半小时以内免收停车服务费；停车 1 小时内收费 2 元；停车超过 1 小时后的时段，每小时收费 3 元，不足 1 小时按 1 小时计收；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 25 元。超过 24 小时另按规定标准计时收费。
2	教育局旁临时停车场	停车半小时以内免收停车服务费；停车 1 小时内收费 2 元；停车超过 1 小时后的时段，每小时收费 3 元，不足 1 小时按 1 小时计收；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 25 元。超过 24 小时另按规定标准计时收费。
3	赤壁北站停车场	停车半小时以内免收停车服务费；停车 1 小时内收费 2 元；停车超过 1 小时后的时段，每小时收费 3 元，不足 1 小时按 1 小时计收；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 25 元。超过 24 小时另按规定标准计时收费。
4	龙泉大酒店停车场	停车半小时以内免收停车服务费；停车 1 小时内收费 2 元，停车超过 1 小时后每小时收费 2.5 元，不足 1 小时按 1 小时计收；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 20 元。超过 24 小时另按规定标准计时收费。
5	兴地停车场	停车半小时以内免收停车服务费；停车 1 小时内收费 2 元；停车超过 1 小时后的时段，每小时收费 3 元，不足 1 小时按 1 小时计收；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 25 元。超过 24 小时另按规定标准计时收费。
6	第二实验中学停车场	停车半小时以内免收停车服务费；停车 1 小时内收费 2 元；停车超过 1 小时

		后的时段，每小时收费 2 元，不足 1 小时按 1 小时计收；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 20 元。超过 24 小时另按规定标准计时收费。
7	货运停车场（斋公岭、周画岭、中伙）	停车半小时以内免收停车服务费；小型车停车超过半小时按实际停车时长每小时收费 2 元，不足 1 小时按 1 小时计收；中、大型车停车超过半小时按实际停车时长每小时收费 3 元，不足 1 小时按 1 小时计收；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 20 元；超过 24 小时另按规定标准计时收费。
8	金三角停车场	停车半小时以内免收停车服务费；停车 1 小时内收费 2 元；停车超过 1 小时后的时段，每小时收费 3 元，不足 1 小时按 1 小时计收；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 25 元。超过 24 小时另按规定标准计时收费。
9	赤壁火车南站	停车半小时以内免收停车服务费；停车 1 小时内收费 2 元；停车超过 1 小时后的时段，每小时收费 3 元，不足 1 小时按 1 小时计收；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 25 元。超过 24 小时另按规定标准计时收费。

基于谨慎考虑的原则，本项目停车位月租价格取 240 元/月，临时停车：停车 1 小时内收费 2 元；停车超过 1 小时后的时段，每小时收费 3 元，不足 1 小时按 1 小时计收；市场接受度较高；单价均按每 3 年涨幅 1%计算，运营率为运营期第一年 70%，第二年 80%，第三年及之后为 90%。

（3）充电桩收入

根据湖北省能源局、湖北省电力勘测设计院编制的《湖北省电动汽车充电基础设施建设专项规划》有关内容：按照《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充换电设施经营企业依法向电动汽车用户收取电费和充电服务费。电费直接执行电网充电设施用电价格（该费用直接由电网收取）。充电服务费实行政府指导价格，按充电电量收取费用，充电服务费标准上限由各市州价格主管部门制定并调整。

根据可研报告，项目园区内设 100 个充电桩，，综合考虑充电桩用电功率、用电时间、用电单价等因素，暂设定充电桩单次能耗 30kW.h，每个充电桩日充电时长暂定 6 小时。

赤壁市周边部分充电桩收费标准

名称	运营方	充电桩数量
赤壁市官塘供电所充电站	**国家电网**	**2**

【地址】赤壁市官塘供电所 107 国道		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市神山供电所充电站	**国家电网**	2
【地址】赤壁市神山供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市中伙供电所充电站	**国家电网**	2
【地址】赤壁市中伙供电所中兴路		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市开发区充电站	**国家电网**	8
【地址】赤壁市蒲圻大道富康路口		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
赤壁市龙翔山供电所充电站	**国家电网**	2
【地址】赤壁市龙翔山供电所河北大道 238 号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市沁园小区充电站	**国家电网**	8
【地址】赤壁市沁园小区停车场		

【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
京港澳高速赤壁服务区（港澳方向）充电站	**国家电网**	4
【地址】京港澳高速赤壁服务区（港澳方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
京港澳高速赤壁服务区（北京方向）充电站	**国家电网**	4
【地址】京港澳高速赤壁服务区（北京方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
赤壁市赤马港供电所充电站	**国家电网**	2
【地址】赤壁市赤马港供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市陆水湖供电所充电站	**国家电网**	2
【地址】赤壁市陆水湖供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市蒲川供电所充电站	**国家电网**	2
【地址】赤壁市供电公司蒲川供电所金鸡山路 68 号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		

【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市凤凰城充电站	**国家电网**	**8**
【地址】赤壁市凤凰城小区		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
赤壁市车埠供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市车埠供电所新世纪大道		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市茶庵供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市茶庵供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.05 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市新店供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市新店供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		
赤壁市赵李桥供电所充电站	**国家电网**	**2**
【地址】赤壁市赵李桥供电所		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.05 元/度。		
【充电桩数量】直流 1 个，交流 1 个		

赤壁古战场充电站	国家电网	4
【地址】湖北省咸宁市赤壁古战场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.5 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		

根据市场调查，赤壁周边充电桩收费单价如上表所示，价格从 1.05 元/度到 1.89 元/度不等。基于谨慎原则，本项目充电桩收费价格暂按均价取整后计算，即 1.47 元/度，扣除代收电费 0.6907 元/度，则充电桩服务费单价为 0.78 元/度，根据谨慎原则，单价按照每 3 年增长 1.00%进行计算。预计项目运营期第一年出租率 20.00%，第二年 30.00%，第三年及以后稳定为 40.00%。

综上所述，在本期债券存续期内，该项目各项收入测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

2.项目运营成本费用预测

项目债券存续期内运营成本共计 16,121.74 万元，其中人员职工薪酬为 1,951.75 万元，维修费用为 5,805.76 万元，外购燃料及动力成本为 7,876.26 万元，管理及其他费用为 487.97 万元，根据可研报告具体测算如下：

2.1 经营成本

（1）人员职工薪酬

根据项目《可行性研究报告》，本项目建成后，新增项目建设劳动定员 20 人，根据《湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》（鄂政办发[2024]2 号)文件精神，按照不低于赤壁市全日制就业劳动者最低工资标准的水平 1800 元/月，结合赤壁市 2023 年财政经济数据：“全年城镇常住居民人均可支配收入 42372 元”，本项目运营期按人均工资按 50,000.00 元/人/年，根据谨慎

原则，按照每 3 年增长 1.00%进行计算。

湖北省分区域最低工资标准

最低工资标准	适用范围
2210 元／月 22 元／小时	武汉市区、襄城区、樊城区、西陵区、伍家岗区。
1950 元／月 19.5 元／小时	大冶市、黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区、茅箭区、张湾区、枣阳市、老河口市、襄州区、宜都市、枝江市、夷陵区、点军区、猇亭区、荆州区、沙市区、东宝区、掇刀区、汉川市、应城市。
1800 元／月 18 元／小时	阳新县、丹江口市、郧西县、竹山县、竹溪县、房县、郧阳区、宜城市、南漳县、保康县、谷城县、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利市、洪湖市、沙洋县、京山市、钟祥市、鄂城区、华容区、梁子湖区、孝南区、云梦县、安陆市、大悟县、孝昌县、黄州区、团风县、红安县、麻城市、罗田县、英山县、浠水县、蕲春县、武穴市、黄梅县、咸安区、嘉鱼县、赤壁市、通城县、崇阳县、通山县、随县、广水市、曾都区、恩施市、利川市、建始县、巴东县、宣恩县、咸丰县、来凤县、鹤峰县、仙桃市、天门市、潜江市、神农架林区。

（2）修理费

根据国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目固定资产原值 0.1%～2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目固定资产原值的 1%估算。

项目运营年限为 20 年，考虑充电桩使用年限，每 10 年更新一次，根据可研报告投资估算表，充电桩不含税金额为 281.13 万元。

（3）外购燃料和动力费

①用电单价：本项目电价按照《国家发展改革委关于核定 2020—2022 年省级电网输配电价的通知》（发改价格规〔2020〕1508 号）的相关规定，按照 0.6907 元/kwh 设定；根据可研报告该项目年耗电量为 673.3 万 KWH。

湖北省电网销售电价表(2021年1月1日起执行)

用电分类			电度电价(元/千瓦时)					容(需)量电价	
			不满 1千伏	1-10 千伏	35千伏(20 千伏)	110 千伏	220千伏及以上	最大需量(元/千瓦·月)	变压器容量(元/千伏安·月)
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580						
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080						
		年用电4800千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中:农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

②用水：本项目水价根据赤发改价管〔2025〕8号文，参考非居民用水2.0元/t；根据可研报告该项目年耗水量为1.63万t。

赤壁市城乡供水价格信息公示栏

一、执行文件

赤发改价管[2025]8号

二、城乡供水价格

用水分类	阶梯范围	基本水价	污水处理费	垃圾处理费
居民生活用水	第一阶梯：0-22立方米（含）	1.70	0.95	3元/户/月
	第二阶梯：23-36.5立方米（含）	2.55	0.95	3元/户/月
	第三阶梯：36.5立方米以上	5.10	0.95	3元/户/月
非居民用水	-	2.00	1.40	-
特种用水	-	3.00	1.40	-
未抄表到户合表户	-	2.27	0.95	-

（4）其他费用

管理费用及其他费用主要包含办公费、人员社保、过节福利等，根据中华人民共和国企业所得税法实施条例，福利费一般不超过工资、薪金总额的14%，加上社保和办公费后本项目其他管理费用暂按本项目人工薪酬的25%估算。

债券存续期内，项目经营成本为 16,121.74 万元。详见附表四：营业成本估算表。

综上所述，在本期债券存续期内，该项目各项成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

3.折旧摊销费

本项目固定资产折旧采用直线法计算，建筑物原值为27,988.37万元（不含税），折旧年限暂按50年考虑，残值率为5.00%，于2027年开始折旧，债券存续期内，在考虑进项税额抵扣效应后，本项目建筑折旧费合计为10,103.82万元。设备购置原值为1,370.25万元（不含税），折旧年限暂按20年考虑，残值率为10.00%，于2027年开始折旧，债券存续期内，在考虑进项税额抵扣效应后，本项目设备购置折旧费合计为1,411.89万元，其中充电桩原值为281.13万元（不含税），折旧年限暂按10年考虑（第11年更新设备，更新费用计入维修费用）残值率为10.00%，于2027年开始折旧，债券存续期内，在考虑进项税额抵扣效应后，折旧费合计为480.70万元。长期待摊费用原值为2,228.58万元（不含税），摊销年限暂按20年考虑，残值率为0，于2027年开始摊销，债券存续期内，本项目长期待摊费用及无形资产摊销合计为2,117.17万元。

4.税金及附加

（1）增值税

本项目涉及增值税税率取13.00%、9.00%、6.00%。

增值税销项税中，涉及园区厂房租赁收入、停车位租赁收入增值税税率为9.00%，涉及充电桩收入增值税税率为13.00%。

增值税进项税中，涉及工程费用进项税建筑工程税率为9.00%，设备采购及安装税率为6.00%，涉及运营成本为电费水费税率分别为13.00%、9.00%。

（2）税金及附加税

城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加分别为增值税的7.00%、3.00%及2.00%。债券存续期内累计产生城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加401.19万元。

（3）房产税

根据《财政部国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税[2005]181号）规定，对于与地上房屋相连的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体，按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。本项目需要计征房产税的收入主要是商铺的租金收入和停车位的停车服务收入。房产税税率按租金的12%计算。债券存续期内累计产生房产税8,308.62万元。

（4）所得税

所得税按照应纳税所得额的25.00%进行计提，出于谨慎性，未考虑可抵扣亏损影响，测算详见模拟利润表，债券存续期内累计产生所得税费用7,456.26万元：

详见附表二、三：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

5.现金流量分析

经过对收入，经营性付现现金流进行分析，净现金流量额合计为18,522.67万元。现金流量具体情况详见附表五项目现金流模拟测算表。

6.项目资金稳定性

赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目专项债券还本付息以租赁收入、停车收入和充电桩收入为基础，在考虑还本付息后，赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为45,220.97万元，且在2045年债券本金偿还后仍有18,522.67万元的期末结余。本项目债券存续期20年内资金留存情况详见附表五项目现金流模拟测算表。

7.项目资金充足性

在对该项目运行期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的

现金流量进行了模拟测算，因该项目拟发债本金20,000.00万元，预计2045年到期，2045年还清债务本金。

本项目本息覆盖倍数=（运行期收入一运行期成本-相关税费）/（债券本金+债券付息），计算：(81,873.75－17,143.37-19,509.41)/(20,000.00+7,312.90)=1.66，根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.66，具体现金流测算见附表五项目现金流模拟测算情况表。

综上所述，在本期债券存续期内，该项目资金能够满足还本付息的要求。

通过对赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目收益与融资自求平衡情况的分析，在本期债券存续期内，该项目资金能满足还本付息要求。整个项目的资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数可以达到财政部的相关规定。

8.风险分析（压力测试）

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以可用于偿还债券本息的净收益为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有较高的风险抵抗能力，压力测试结果详情下表。

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	40,698.87	42,959.92	45,220.97	47,482.02	49,743.07
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.57	1.66	1.74	1.82
债券利率变动	2.12%	2.23%	2.35%	2.47%	2.59%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.68	1.67	1.66	1.64	1.63

五、执行的主要程序

1.获取并检查了赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，不存在拟发行债券不符合地方政府专项债券的公益性特征或其他异常迹象。

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

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

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

六、财务评估结论

根据上述测算，本次申报的赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目政府专项债券的经营净收益45,220.97万元能够项目收益及现金流评价说明合理保障偿还融资本金及利息27,312.90万元，债券本息资金覆盖倍数为1.66倍。当项目净收益变动及利率浮动5.00%、10.00%的时候，本项目债券本息资金覆盖倍数依然大于1.0,完全可覆盖债券的应付本息。本次项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

本项目专项债券还本付息以租赁收入、停车收入和充电桩收入为基础，在考虑还本付息后，赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，发行债券在2045年到期还本付息后，期末累计现金结存为18,522.67万元，项目资金稳定性较可靠。

经上述测算，本次评估的赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.66，综上所述赤壁市特色农产品（黑茶）批发市场建设项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，本项目偿债计划及风险控制具有可行性，偿债风险基本可控。

附表一项目还本付息情况表

单位：万元

序号	项　　目	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	发债利率	2.35%											
1.1	建设期利息	614.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.1	期初发债余额	0.00	0.00	6000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
1.1.2	当期发债金额	20000.00	6000.00	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	当期应计利息	7312.90	0.00	142.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80
1.1.4	当期还本付息	27312.90	0.00	142.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80
	其中：还本	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	付息	7312.90	0.00	142.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80
1.1.5	期末发债余额	0.00	6000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00

附表一项目还本付息情况表续表

单位：万元

序号	项　　目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	发债利率	2.35%											
1.1	建设期利息	614.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.1	期初发债余额	0.00	20000.00	19400.00	17400.00	15400.00	13400.00	11400.00	9400.00	7400.00	5400.00	3400.00	1400.00
1.1.2	当期发债金额	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	当期应计利息	7312.90	471.80	457.52	410.34	363.16	315.98	268.80	221.62	174.44	127.26	80.08	32.90
1.1.4	当期还本付息	27312.90	1071.80	2457.52	2410.34	2363.16	2315.98	2268.80	2221.62	2174.44	2127.26	2080.08	1432.90
	其中：还本	20000.00	600.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1400.00
	付息	7312.90	471.80	457.52	410.34	363.16	315.98	268.80	221.62	174.44	127.26	80.08	32.90
1.1.5	期末发债余额	0.00	19400.00	17400.00	15400.00	13400.00	11400.00	9400.00	7400.00	5400.00	3400.00	1400.00	0.00

附表二收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	收入合计	74,987.72				2,991.88	3,451.67	3,911.48	3,951.11	3,951.11	3,951.11	3,990.74	3,990.74
二	销项税额	6,886.03				272.90	316.10	359.30	362.95	362.95	362.95	366.61	366.61
三	仓储、加工车间出租收入	65,578.74				2,658.72	3,038.53	3,418.35	3,452.53	3,452.53	3,452.53	3,486.72	3,486.72
1	单价（㎡/月）					30.00	30.00	30.00	30.30	30.30	30.30	30.60	30.60
2	面积（㎡）					115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00
3	出租率					70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	5,902.05				239.28	273.47	307.65	310.73	310.73	310.73	313.80	313.80
四	交易大厅出租收入	2,345.67				95.11	108.70	122.29	123.51	123.51	123.51	124.73	124.73
1	单价（㎡/月）					24.00	24.00	24.00	24.24	24.24	24.24	24.48	24.48
2	面积（㎡）					5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48
3	出租率					70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	211.16				8.56	9.78	11.01	11.12	11.12	11.12	11.23	11.23
五	检测中心出租收入	1,314.01				53.28	60.89	68.50	69.19	69.19	69.19	69.87	69.87
1	单价（㎡/月）					24.00	24.00	24.00	24.24	24.24	24.24	24.48	24.48
2	面积（㎡）					2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76
3	出租率					70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	118.27				4.80	5.48	6.17	6.23	6.23	6.23	6.29	6.29
六	临时停车位收入	1,613.00				65.40	74.74	84.08	84.92	84.92	84.92	85.77	85.77
1	单价（元/个/日）					18.00	18.00	18.00	18.18	18.18	18.18	18.36	18.36
2	数量（个）					155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00

3	使用率					70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	145.13				5.89	6.73	7.57	7.64	7.64	7.64	7.72	7.72
七	月租停车位收入	707.12				28.67	32.76	36.86	37.23	37.23	37.23	37.60	37.60
1	单价（元/车位/月）					240.00	240.00	240.00	242.40	242.40	242.40	244.82	244.82
2	数量（个）					155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
3	使用率					70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	63.64				2.58	2.95	3.32	3.35	3.35	3.35	3.38	3.38
八	充电桩收入	3,429.18				90.70	136.05	181.40	183.73	183.73	183.73	186.05	186.05
1	充电桩台数（个）					100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	功率（kw.h）					30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
3	日充电时长					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
4	单价（元/kwh）					0.78	0.78	0.78	0.79	0.79	0.79	0.80	0.80
5	使用率					20.00%	30.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
6	销项税额 13%	445.78				11.79	17.69	23.58	23.88	23.88	23.88	24.19	24.19

附表二收入测算表续表

单位：万元

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	收入合计	3,990.74	4,031.53	4,031.53	4,031.53	4,072.40	4,072.40	4,072.40	4,113.32	4,113.32	4,113.32	4,155.39
二	销项税额	366.61	370.37	370.37	370.37	374.13	374.13	374.13	377.92	377.92	377.92	381.79
三	仓储、加工车间出租收入	3,486.72	3,522.04	3,522.04	3,522.04	3,557.36	3,557.36	3,557.36	3,592.68	3,592.68	3,592.68	3,629.15
1	单价（㎡/月）	30.60	30.91	30.91	30.91	31.22	31.22	31.22	31.53	31.53	31.53	31.85
2	面积（㎡）	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00	115,000.00
3	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	313.80	316.98	316.98	316.98	320.16	320.16	320.16	323.34	323.34	323.34	326.62
四	交易大厅出租收入	124.73	125.96	125.96	125.96	127.23	127.23	127.23	128.50	128.50	128.50	129.78
1	单价（㎡/月）	24.48	24.72	24.72	24.72	24.97	24.97	24.97	25.22	25.22	25.22	25.47
2	面积（㎡）	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48	5,142.48
3	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	11.23	11.34	11.34	11.34	11.45	11.45	11.45	11.57	11.57	11.57	11.68
五	检测中心出租收入	69.87	70.56	70.56	70.56	71.27	71.27	71.27	71.99	71.99	71.99	72.70
1	单价（㎡/月）	24.48	24.72	24.72	24.72	24.97	24.97	24.97	25.22	25.22	25.22	25.47
2	面积（㎡）	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76	2,880.76
3	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	6.29	6.35	6.35	6.35	6.41	6.41	6.41	6.48	6.48	6.48	6.54
六	临时停车位收入	85.77	86.61	86.61	86.61	87.49	87.49	87.49	88.38	88.38	88.38	89.27
1	单价（元/个/日）	18.36	18.54	18.54	18.54	18.73	18.73	18.73	18.92	18.92	18.92	19.11
2	数量（个）	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
3	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

4	销项税额 9%	7.72	7.79	7.79	7.79	7.87	7.87	7.87	7.95	7.95	7.95	8.03
七	月租停车位收入	37.60	37.98	37.98	37.98	38.35	38.35	38.35	38.74	38.74	38.74	39.13
1	单价（元/车位/月）	244.82	247.27	247.27	247.27	249.74	249.74	249.74	252.24	252.24	252.24	254.76
2	数量（个）	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00
3	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	销项税额 9%	3.38	3.42	3.42	3.42	3.45	3.45	3.45	3.49	3.49	3.49	3.52
八	充电桩收入	186.05	188.38	188.38	188.38	190.70	190.70	190.70	193.03	193.03	193.03	195.36
1	充电桩台数（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	功率（kw.h）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
3	日充电时长	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
4	单价（元/kwh）	0.80	0.81	0.81	0.81	0.82	0.82	0.82	0.83	0.83	0.83	0.84
5	使用率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
6	销项税额 13%	24.19	24.49	24.49	24.49	24.79	24.79	24.79	25.09	25.09	25.09	25.40

附表三税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期								
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营收入销项税	6,886.03		272.90	316.10	359.30	362.95	362.95	362.95	366.61	366.61	366.61
2	进项税	3,542.69	2,521.06	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77
2.1	工程费用进项税	2,360.85	2,360.85									
2.2	工程建设其他费进项税	160.21	160.21									
2.3	经营成本进项税	1,021.63		53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77
3	应交增值税（=1-2）	5,864.40		219.13	262.33	305.53	309.18	309.18	309.18	312.84	312.84	312.84
4	留抵进项税		2,521.06	2,301.93	2,039.60	1,734.07	1,424.89	1,115.71	806.53	493.69	180.85	
5	当年应缴纳增值税额	3,343.34										131.99
6	当年应缴纳增值税附加	8,709.81		336.85	384.97	433.10	437.43	437.43	437.43	441.76	441.76	457.60
6.1	城市维护建设税	234.04		-	-	-	-	-	-	-	-	9.24
6.2	教育费附加	100.29		-	-	-	-	-	-	-	-	3.96
6.3	地方教育费附加	66.86		-	-	-	-	-	-	-	-	2.64
6.4	房产税	8,308.62		336.85	384.97	433.10	437.43	437.43	437.43	441.76	441.76	441.76
7	增值税及附加（5+6）	12,053.15		336.85	384.97	433.10	437.43	437.43	437.43	441.76	441.76	589.59
8	所得税	7,456.26		158.85	261.77	364.69	373.20	373.20	373.20	381.71	381.71	377.75
9	税费合计（7+8）	19,509.41		495.70	646.74	797.79	810.63	810.63	810.63	823.47	823.47	967.34

附表三税费估算表续表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营收入销项税	370.37	370.37	370.37	374.13	374.13	374.13	377.92	377.92	377.92	381.79
2	进项税	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77
2.1	工程费用进项税										
2.2	工程建设其他费进项税										
2.3	经营成本进项税	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77	53.77
3	应交增值税（=1-2）	316.60	316.60	316.60	320.36	320.36	320.36	324.15	324.15	324.15	328.02
4	留抵进项税										
5	当年应缴纳增值税额	316.60	316.60	316.60	320.36	320.36	320.36	324.15	324.15	324.15	328.02
6	当年应缴纳增值税附加	484.22	484.22	484.22	489.15	489.15	489.15	494.07	494.07	494.07	499.16
6.1	城市维护建设税	22.16	22.16	22.16	22.43	22.43	22.43	22.69	22.69	22.69	22.96
6.2	教育费附加	9.50	9.50	9.50	9.61	9.61	9.61	9.72	9.72	9.72	9.84
6.3	地方教育费附加	6.33	6.33	6.33	6.41	6.41	6.41	6.48	6.48	6.48	6.56
6.4	房产税	446.23	446.23	446.23	450.70	450.70	450.70	455.18	455.18	455.18	459.80
7	增值税及附加（5+6）	800.82	800.82	800.82	809.51	809.51	809.51	818.22	818.22	818.22	827.18
8	所得税	384.54	326.06	408.13	428.59	440.39	452.18	472.65	484.45	496.24	516.95
9	税费合计（7+8）	1,185.36	1,126.88	1,208.95	1,238.10	1,249.90	1,261.69	1,290.87	1,302.67	1,314.46	1,344.13

附表四项目成本表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	人员职工薪酬	1,951.75				100.00	100.00	100.00	101.00	101.00	101.00	102.01	102.01
2	外购燃料及动力费	7,876.26				414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54
2.1	水费	56.81				2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99
2.2	电费	7,819.45				411.55	411.55	411.55	411.55	411.55	411.55	411.55	411.55
3	维修费	5,805.76				290.77	290.77	290.77	290.77	290.77	290.77	290.77	290.77
4	管理及其他费用	487.97				25.00	25.00	25.00	25.25	25.25	25.25	25.50	25.50
5	经营成本（1+2+3+4）	16,121.74				830.31	830.31	830.31	831.56	831.56	831.56	832.82	832.82
6	折旧费	11,515.71				606.09	606.09	606.09	606.09	606.09	606.09	606.09	606.09
7	摊销费	2,117.17				111.43	111.43	111.43	111.43	111.43	111.43	111.43	111.43
8	利息支出	6,698.30				471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80
8.1	长期借款利息	6,698.30				471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80
8.2	流动资金借款利息	-											
9	总成本费用合计（5+6+7+8）	36,452.92				2019.63	2019.63	2019.63	2020.88	2020.88	2020.88	2022.14	2022.14
9.1	其中：变动成本（2）	7,876.26				414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54
9.2	固定成本	28,576.66				1605.09	1605.09	1605.09	1606.34	1606.34	1606.34	1607.60	1607.60

附表四项目成本表续表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	人员职工薪酬	1,951.75	102.01	103.03	103.03	103.03	104.06	104.06	104.06	105.10	105.10	105.10	106.15
2	外购燃料及动力费	7,876.26	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54
2.1	水费	56.81	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99
2.2	电费	7,819.45	411.55	411.55	411.55	411.55	411.55	411.55	411.55	411.55	411.55	411.55	411.55
3	维修费	5,805.76	290.77	290.77	571.90	290.77	290.77	290.77	290.77	290.77	290.77	290.77	290.77
4	管理及其他费用	487.97	25.50	25.76	25.76	25.76	26.02	26.02	26.02	26.28	26.28	26.28	26.54
5	经营成本（1+2+3+4）	16,121.74	832.82	834.10	1115.23	834.10	835.39	835.39	835.39	836.69	836.69	836.69	838.00
6	折旧费	11,515.71	606.09	606.09	606.09	606.09	606.09	606.09	606.09	606.09	606.09	606.09	606.09
7	摊销费	2,117.17	111.43	111.43	111.43	111.43	111.43	111.43	111.43	111.43	111.43	111.43	111.43
8	利息支出	6,698.30	471.80	457.52	410.34	363.16	315.98	268.80	221.62	174.44	127.26	80.08	32.90
8.1	长期借款利息	6,698.30	471.80	457.52	410.34	363.16	315.98	268.80	221.62	174.44	127.26	80.08	32.90
8.2	流动资金借款利息	-											
9	总成本费用合计（5+6+7+8）	36,452.92	2022.14	2009.14	2243.09	1914.78	1868.89	1821.71	1774.53	1728.65	1681.47	1634.29	1588.42
9.1	其中：变动成本（2）	7,876.26	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54	414.54
9.2	固定成本	28,576.66	1607.60	1594.60	1828.55	1500.24	1454.35	1407.17	1359.99	1314.11	1266.93	1219.75	1173.88

附表五项目现金流量表

单位：万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	81,873.75				3,264.78	3,767.77	4,270.78	4,314.06	4,314.06	4,314.06	4,357.35	4,357.35
经营活动现金流出	17,143.37				884.08	884.08	884.08	885.33	885.33	885.33	886.59	886.59
支付的税费	19,509.41				495.70	646.74	797.79	810.63	810.63	810.63	823.47	823.47
1.增值税	3,343.34				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.附加税	8,709.81				336.85	384.97	433.10	437.43	437.43	437.43	441.76	441.76
3.企业所得税	7,456.26				158.85	261.77	364.69	373.20	373.20	373.20	381.71	381.71
经营活动现金净流量	45,220.97				1,885.00	2,236.95	2,588.91	2,618.10	2,618.10	2,618.10	2,647.29	2,647.29
二、投资活动产生的现金	0.00											
购建固定资产支付的现金	33,473.67	6,044.00	19,483.99	7,945.68								
投资活动现金净流量	-33,473.67	-6,044.00	-19,483.99	-7,945.68								
三、融资活动产生的现金	0.00											
投入的资本金	14,108.27	50.00	5,640.79	8,417.48								
债券融资收到的现金	20,000.00	6,000.00	14,000.00	0.00								
市场化融资收到的现金	0.00											
偿还债券利息支付的现金	7,312.90	0.00	142.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80	471.80
偿还市场化融资支付的现金	0.00											
偿还债券本金支付的现金	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	20.00	6.00	14.00	0.00								
融资活动现金净流量	6,775.37	6,044.00	19,483.99	7,945.68	-471.80	-471.80	-471.80	-471.80	-471.80	-471.80	-471.80	-471.80
四、本年现金净流量	18,522.67	0.00	0.00	0.00	1,413.20	1,765.15	2,117.11	2,146.30	2,146.30	2,146.30	2,175.49	2,175.49
五、累计现金净流量		0.00	0.00	0.00	1,413.20	3,178.35	5,295.46	7,441.76	9,588.06	11,734.36	13,909.85	16,085.34

附表五现金流量表续表

单位：万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	4,357.35	4,401.90	4,401.90	4,401.90	4,446.53	4,446.53	4,446.53	4,491.24	4,491.24	4,491.24	4,537.18
经营活动现金流出	886.59	887.87	1,169.00	887.87	889.16	889.16	889.16	890.46	890.46	890.46	891.77
支付的税费	967.34	1,185.36	1,126.88	1,208.95	1,238.10	1,249.90	1,261.69	1,290.87	1,302.67	1,314.46	1,344.13
1.增值税	131.99	316.60	316.60	316.60	320.36	320.36	320.36	324.15	324.15	324.15	328.02
2.附加税	457.60	484.22	484.22	484.22	489.15	489.15	489.15	494.07	494.07	494.07	499.16
3.企业所得税	377.75	384.54	326.06	408.13	428.59	440.39	452.18	472.65	484.45	496.24	516.95
经营活动现金净流量	2,503.42	2,328.67	2,106.02	2,305.08	2,319.27	2,307.47	2,295.68	2,309.91	2,298.11	2,286.32	2,301.28
二、投资活动产生的现金											
购建固定资产支付的现金											
投资活动现金净流量											
三、融资活动产生的现金											
投入的资本金											
债券融资收到的现金											
市场化融资收到的现金											
偿还债券利息支付的现金	471.80	457.52	410.34	363.16	315.98	268.80	221.62	174.44	127.26	80.08	32.90
偿还市场化融资支付的现金											
偿还债券本金支付的现金	600.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,400.00
支付债券发行费用											
融资活动现金净流量	-1,071.80	-2,457.52	-2,410.34	-2,363.16	-2,315.98	-2,268.80	-2,221.62	-2,174.44	-2,127.26	-2,080.08	-1,432.90
四、本年现金净流量	1,431.62	-128.85	-304.32	-58.08	3.29	38.67	74.06	135.47	170.85	206.24	868.38
五、累计现金净流量	17,516.96	17,388.11	17,083.79	17,025.71	17,029.00	17,067.67	17,141.73	17,277.20	17,448.05	17,654.29	18,522.67

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次复印无效

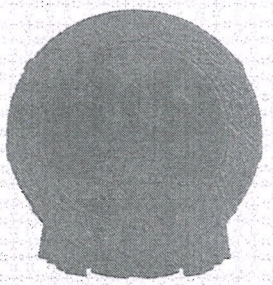
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

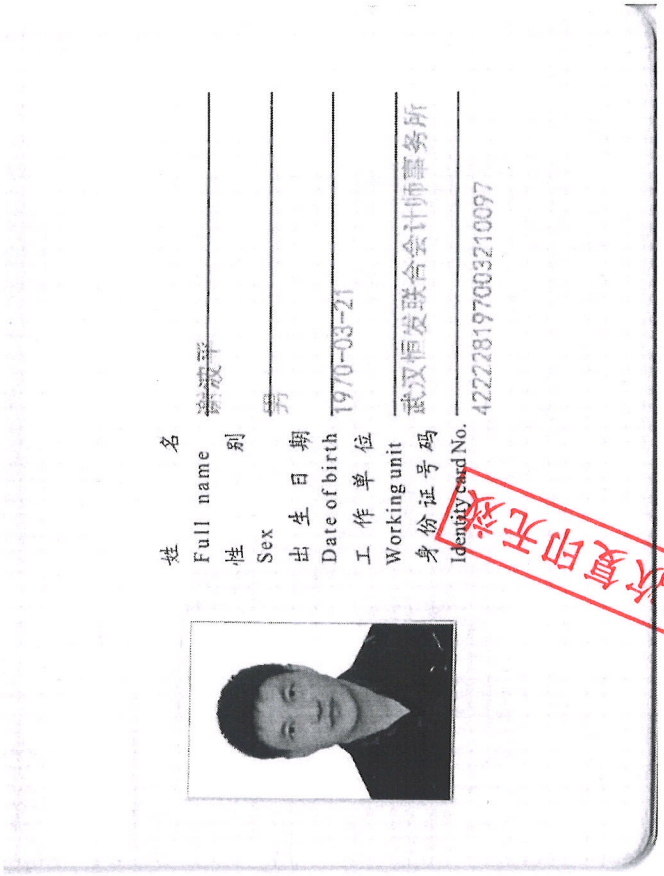
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



2025 年已通过

谢波平 420002043500







2025 年已通过

夏世华 420100430002

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目
债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北德承会计师事务所有限公司

2025 年 10 月

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

德承综字（2025）第 041 号

武汉市财政局：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“咨询服务协议”）向贵单位提交的咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成咨询服务协议中的约定，即我们从财务角度对武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目的收益与融资自求平衡情况提供评估咨询服务。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如贵单位对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人刘迅联系。

顺致

敬意！

附件：

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

湖北德承会计师事务所有限公司

刘迅 谨上

二〇二五年十月

目录

一、项目概述..... 1
二、评估要素..... 8
三、项目预期收益..... 12
四、风险分析..... 31
五、评估结论..... 31
附件 1：专项债券还本付息表..... 33
附件 2：现金流量模拟测算表..... 34
附件 2：现金流量模拟测算表（续 1）..... 35
附件 2：现金流量模拟测算表（续 2）..... 36

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

一、项目概述

武昌，位于湖北省武汉市东南部，长江南岸，与汉阳、汉口隔江相望。北至余家头罗家港、与青山区毗邻；东南与洪山区接壤；西临长江；东拥东湖，武汉市中心城区之一，是湖北省委、省政府所在地。

武昌古城是《武汉市历史文化名城保护规划》中划定的四个旧城风貌区之一。是反映城市形态历史演变，突出体现城市特有历史风貌特色的重要区域。古城片区内拥有大量历史、文化遗迹，首义文化区、昙华林地区、农讲所地区共同构成武昌地区传承城市历史与文化的核心空间。蛇山和龟山夹江对峙，构成武汉市东西向山系的重要组成部分，形成“烟雨莽苍苍，龟蛇锁大江”的壮丽景观，是武汉市城区自然环境的标识。矗立在蛇山之上的黄鹤楼，是武汉市人文景观标识。

武昌古城历史悠久、文化厚重，黄鹤文化、首义文化、红色文化、民俗文化等多元文化交相辉映，具有开放包容、兼收并蓄、融贯中西的独特魅力和精神气质。区域内拥有国家 5A 级景区黄鹤楼，4A 级景区首义文化旅游区和武汉革命博物馆等一批国家级旅游景区，昙华林、户部巷 2 条湖北旅游名街，117 处文物保

护单位、优秀历史建筑和不可移动文物，是武汉的城市文化名片和精神高地。

武昌古城区各类建筑林立，建筑质量参差不齐，尚未达到总体的风貌协调。且古城城垣已不复存在，古城边界已不明显，武昌古城目前以中山路、津水路、沿江大道构成的环城路围合为界。首义广场、农讲所等局部重点地段虽已完成了修护和周边环境改造，地段内历史文化资源得到有效保护。但县华林等局部地段中历史遗存埋没于大量拥挤不堪的自建民居中，周边环境恶劣，致使多处历史建筑疏于维护，破损严重。政府公布名录之外的大量历史建筑有待挖掘保护。

武昌旧城的历史文化资源可分为首义文化、红色革命文化、宗教文化、黄鹤楼古文化、名绅文化、民俗文化、近现代工业文化、近现代教育文化等类型。但武昌旧城内彰显文化方式以首义旅游、革命教育为主，民俗上户部巷以及老字号仍以自然形式存在。整个武昌旧城文化体系缺乏有活力的统筹引导和激活。片区内服务于旅游的商业、银行、餐饮、住宿等配套设施不足。昙华林历史文化街区、美院等文化片区随着建筑风貌、空间环境的整治，初步形成以文化旅游、创意休闲等新兴产业，但规模较小，业态较为单一。

武昌旧城的基础设施不完善，市政污水设施不足，沿街商户缺乏油污处理设施， 管网管径偏小易堵，居住院落大部分无污水接入条件亟待改善；防灾隐患众多，电箱分布缺乏统一的规划与设计，电线老化、而缺乏保护措施，同时伴有超负荷用电的现象，具有安全隐患；街巷消防设施分布不足，鲜见消火栓及灭火

器。交通设施不足。老城区的建筑基本未建设配建停车位，无论是机动车还是非机动车的停车设施严重不足。中小学、政府部门、各类市场及步行街等公共建筑周边存在大量占路停车。

本项目将对以原武昌明城墙为界，北至中山路，南至二环线，西至临江大道，东至中山路，面积约 7.9 平方公里的武昌古城进行修复性建设，项目建设主要分三个版块，即古城风貌区保护建设、配套基础设施建设和区域升级改造。

古城风貌区保护建设主要内容为历史建筑修缮改造，主要包括文化创意馆、文化艺术中心、非物质文化体验馆、物质文化体验馆、昙华文创园、书文化体验馆、剧场、民宿客栈、游客服务中心、历史文化内涵展示等。

配套基础设施建设主要包含厕所提档升级、景观亮化、智慧公园、饮用水源保护等。

区域升级改造主要包括历史建筑修缮、小区环境综合整治、供排水管网改造、立面整治、集贸市场改造、绿化升级改造、其他公共设施（入口牌坊、雕塑、停车组织等）改造等。

本次改造后，在全部改造范围内选取部分建筑使用权将移交项目单位武昌古城保护发展中心，用于补偿武昌古城保护发展中心改造投资。移交建筑总面积 219,975 平方米，其中得胜桥建筑面积 11.32 万平方米、昙华林建筑面积 3.93 万平方米、斗级营建筑面积 4.13 万平方米、蛇山北坡建筑面积 1.61 万平方米、广东商城建筑面积 1.02 万平方米。同时为解决区域内停车设施严重不足的情况，在本次改造中配建停车位 926 个。

项目不含建设期利息的静态总投资具体明细金额如下：

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源		
			资本金	专项债券	其他资金
子项目 1：蛇山北坡项目		184,869.54	44,447.21	140,422.33	
1	用地费	88,243.48		88,243.48	
2	工程费用	96,626.06	44,447.21	52,178.85	
2.1	保留建筑修缮	64,159.70	29,512.95	34,646.75	
2.2	新建建筑	25,230.78	11,605.96	13,624.82	
2.3	室外工程费用	7,235.58	3,328.31	3,907.27	
子项目 2：得胜桥千年古轴项目		592,618.92	79,573.08	513,045.84	
1	用地费	419,630.95		419,630.95	
2	工程费用	172,987.97	79,573.08	93,414.89	
2.1	保留建筑修缮	129,913.97	59,759.38	70,154.59	
2.2	交通工程	14,358.00	6,604.56	7,753.44	
2.3	室外工程	28,716.00	13,209.13	15,506.87	
子项目 3：昙华林核心区项目		46,155.18	22,477.22	23,677.96	
1	用地费	2,307.76	2,307.76		
2	工程费用	43,847.42	20,169.46	23,677.96	
2.1	历史建筑工程	14,838.07	6,825.39	8,012.68	
2.2	保留复建工程	12,554.07	5,774.77	6,779.30	
2.3	室外工程	16,455.28	7,569.30	8,885.98	
子项目 4：斗级营项目		42,622.95	20,757.05	21,865.90	
1	用地费	2,131.15	2,131.15		
2	工程费用	40,491.80	18,625.90	21,865.90	
2.1	地下车库	12,505.78	5,752.56	6,753.22	
2.2	新建建筑	19,961.97	9,182.35	10,779.62	
2.3	保留建筑修缮	8,024.05	3,691.00	4,333.05	
子项目 5：保安街二期片项目		96,027.00	96,027.00		
1	用地费	96,027.00	96,027.00		
子项目 6：紫阳村西片项目		38,408.00	38,408.00		
1	用地费	38,408.00	38,408.00		
子项目 7：紫阳村东片项目		127,921.00	127,921.00		
1	用地费	127,921.00	127,921.00		
子项目 8：西城壕片项目		174,882.00	174,882.00		
1	用地费	174,882.00	174,882.00		
子项目 9：广东商城项目		36,959.46	24,244.89	12,714.57	
1	用地费	17,797.97	17,797.97		
2	工程费用	19,161.49	6,446.92	12,714.57	
2.1	土建工程	13,684.32	3,927.47	9,756.85	
2.2	设备安装工程	2,919.88	1,343.12	1,576.76	
2.3	室外工程	2,557.29	1,176.33	1,380.96	
子项目 10：紫阳湖厕所提档升级项目		428.00	196.88	231.12	
1	用地费用	134.23	61.74	72.49	
2	厕所扩建工程	228.76	105.23	123.53	
3	装修改造工程	37.36	17.19	20.17	

4	管道疏浚工程	13.35	6.14	7.21	
5	室外工程	14.30	6.58	7.72	
子项目 11：紫阳公园景观亮化工程		1,069.00	725.40	343.60	
1	园林绿化工程	217.37	217.37		
2	道路和排水管网改造工程	473.12	217.63	255.49	
3	路灯安装工程	215.35	215.35		
4	湖岸整治和清淤工程	163.16	75.05	88.11	
子项目 12：紫阳湖大湖+工程		11,944.00	5,494.14	6,449.86	
1	用地费用	3,734.21	1,717.71	2,016.50	
2	泵站提升工程	2,873.45	1,321.76	1,551.69	
3	排水管网工程	5,336.34	2,454.67	2,881.67	
子项目 13：紫阳公园智慧化公园工程		964.00	603.82	360.18	
1	监控和报警系统安装工程	287.00	132.02	154.98	
2	电子导览系统	380.00	174.80	205.20	
3	绿化养护监测系统	297.00	297.00		
子项目 14：紫阳湖张之洞展览馆建设工程		708.00	325.67	382.33	
1	工程费用	681.35	313.42	367.93	
1.1	土建工程	430.00	197.80	232.20	
1.2	装修工程	184.56	84.90	99.66	
1.3	设备安装工程	66.79	30.72	36.07	
2	电子导览系统	26.65	12.26	14.39	
子项目 15：昙华林东段环境综合整治工程项目		9,171.00	4,557.19	4,613.81	
1	工程费用	9,171.00	4,557.19	4,613.81	
1.1	建筑整治工程	5,386.77	2,477.87	2,908.90	
1.2	原址重建工程	2,857.20	1,314.29	1,542.91	
1.3	绿化工程	627.03	627.03		
1.4	道路工程	300.00	138.00	162.00	
子项目 16：昙华林西段环境综合整治工程项目		6,369.00	3,121.38	3,247.62	
1	工程费用	6,369.00	3,121.38	3,247.62	
1.1	建筑整治工程	3,384.76	1,556.96	1,827.80	
1.2	原址重建工程	2,054.56	945.08	1,109.48	
1.3	绿化工程	354.98	354.98		
1.4	道路工程	574.70	264.36	310.34	
子项目 17：平湖门饮用水源保护区环境综合整治项目		13,000.00	5,979.90	7,020.10	
1	工程费用	13,000.00	5,979.90	7,020.10	
1.1	道路工程	203.00	93.38	109.62	
1.2	排水工程	11,752.00	5,405.83	6,346.17	
1.3	水源环境整治	1,045.00	480.69	564.31	
子项目 18：昙华林核心区城墙博物馆		22,328.00	17,938.82	4,389.18	
1	用地费用	14,200.00	14,200.00		
2	工程费用	7,970.29	3,666.27	4,304.02	
2.1	土建工程	4,036.87	1,856.93	2,179.94	

2.2	装修工程	2,707.52	1,245.44	1,462.08	
2.3	设备安装工程	1,225.90	563.90	662.00	
3	导览系统	157.71	72.55	85.16	
子项目 19：户部巷片区环境综合整治项目		21,711.00	9,986.89	11,724.11	
1	工程费用	15,063.82	6,929.24	8,134.58	
1.1	道路工程	1,241.86	571.25	670.61	
1.2	排水工程	1,776.42	817.14	959.28	
1.3	建筑立面修缮工程	12,418.70	5,712.50	6,706.20	
1.4	安防设施工程	868.70	399.60	469.10	
2	专项费用	6,647.18	3,057.65	3,589.53	
2.1	管线迁改及保护	1,693.46	778.98	914.48	
2.2	地面设施	4,953.72	2,278.67	2,675.05	
子项目 20：都府堤社区改造项目		1,880.00	917.37	962.63	
1	工程费用	1,246.93	626.16	620.77	
1.1	道路工程	250.16	115.07	135.09	
1.2	排水工程	79.55	36.59	42.96	
1.3	建筑工程	819.84	377.12	442.72	
1.4	绿化工程	97.38	97.38		
2	专项费用	633.07	291.21	341.86	
2.1	管线迁改及保护	458.33	210.83	247.50	
2.2	路面交通疏导	86.56	39.82	46.74	
2.3	地面设施	88.18	40.56	47.62	
子项目 21：戈甲营社区改造项目		5,801.00	2,668.41	3,132.59	
1	工程费用	4,119.67	1,895.02	2,224.65	
1.1	道路工程	771.91	355.07	416.84	
1.2	排水工程	517.55	238.07	279.48	
1.3	建筑立面修缮工程	2,529.72	1,163.65	1,366.07	
1.4	安防设施工程	300.49	138.22	162.27	
2	专项费用	1,681.33	773.40	907.93	
2.1	管线迁改及保护	1,414.24	650.54	763.70	
2.2	地面设施	267.09	122.86	144.23	
子项目 22：紫阳街水陆社区		15,589.00	7,355.77	8,233.23	
1	工程费用	12,269.54	5,643.89	6,625.65	
1.1	道路工程	5,345.34	2,458.81	2,886.53	
1.2	排水工程	2,532.34	1,164.86	1,367.48	
1.3	建筑立面修缮工程	3,745.46	1,722.88	2,022.58	
1.4	安防设施工程	646.40	297.34	349.06	
2	专项费用	3,319.46	1,711.88	1,607.58	
2.1	管线迁改及保护	1,901.66	874.75	1,026.91	
2.2	地面设施	1,075.30	494.63	580.67	
2.3	绿化工程	342.50	342.50		
子项目 23：黄鹤楼街彭刘杨社区项目		14,000.00	6,759.80	7,240.20	
1	工程费用	9,285.70	4,591.26	4,694.44	
1.1	道路工程	1,862.92	856.93	1,005.99	

1.2	排水工程	725.20	333.59	391.61	
1.3	建筑工程	6,105.17	2,808.33	3,296.84	
1.4	照明工程	592.41	592.41		
2	专项费用	4,714.30	2,168.54	2,545.76	
2.1	管线迁改及保护	3,413.09	1,569.99	1,843.10	
2.2	路面交通疏导	644.59	296.51	348.08	
2.3	地面设施	656.62	302.04	354.58	
子项目 24：首义路千家街社区		7,543.00	3,921.25	3,621.75	
1	工程费用	5,704.46	2,943.91	2,760.55	
1.1	道路工程	765.45	352.10	413.35	
1.2	排水工程	1,125.20	517.58	607.62	
1.3	建筑工程	3,221.40	1,481.82	1,739.58	
1.4	照明工程	592.41	592.41		
2	专项费用	1,594.79	977.34	617.45	
2.1	管线迁改及保护	832.89	383.12	449.77	
2.2	路面交通疏导	337.80	155.39	182.41	
2.3	地面设施	424.10	195.08	229.02	
2.4	绿化工程	243.75	243.75		
子项目 25：首义路长湖社区		6,364.00	3,172.81	3,191.19	
1	工程费用	5,201.63	2,568.00	2,633.63	
1.1	道路工程	1,024.23	471.14	553.09	
1.2	排水工程	1,027.80	472.78	555.02	
1.3	建筑工程	2,825.00	1,299.48	1,525.52	
1.4	照明工程	324.60	324.60		
2	专项费用	1,032.50	604.81	427.69	
2.1	管线迁改及保护	364.40	167.62	196.78	
2.2	路面交通疏导	244.00	112.24	131.76	
2.3	地面设施	424.10	195.08	229.02	
2.4	绿化工程	129.87	129.87		
子项目 26：首义路江零社区		6,145.00	3,015.10	3,129.90	
1	工程费用	5,462.63	2,644.85	2,817.78	
1.1	道路工程	834.23	383.74	450.49	
1.2	排水工程	727.80	334.78	393.02	
1.3	建筑工程	3,656.00	1,681.73	1,974.27	
1.4	照明工程	244.60	244.60		
2	专项费用	578.00	370.25	207.75	
2.1	管线迁改及保护	255.00	117.30	137.70	
2.2	路面交通疏导	145.00	66.70	78.30	
2.3	地面设施	178.00	81.88	96.12	
2.4	绿化工程	104.37	104.37		
子项目静态总投资		1,485,478.05	705,478.05	780,000.00	

二、评估要素

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“通知”)，提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1、资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖倍数可达到 1.89，本息资金覆盖倍数可达到 1.17。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目工程估算总额为 1,605,575.05 万元，包括工程费用、用地费用、专项费用和财务费用。详细金额见表 1：

表 1　　项目总投资估算表

单位：人民币万元

工程或费用名称	投资金额	投资比例
第一部分：工程费用	482,101.76	30.02%
第二部分：用地费用	981,549.31	61.13%
第三部分：专项费用	21,826.98	1.36%
第四部分：财务费用	120,097.00	7.48%
其中：建设期利息	119,317.00	7.43%
债券发行费用	780.00	0.05%
估算总额	1,605,575.05	100.00%

备注：上述古城风貌区保护建设、配套基础设施建设、区域升级改造、专项费用（含建设期利息及债券发行费用）均依据项目实施方案确定，本次专项债券融资按 78 亿元专项债，2020 年已发行债券 36 亿元，发行利率 3.65%，2021 年已发行债券 26 亿元，发行利率 3.44%，2022 年已发行债券 6 亿元，发行利率 3.23%，2023 年 1 月已发行债券 4 亿元，发行利率 3.18%，2023 年 9 月已发行债券 1 亿元，发行利率 3.07%，2025 年 4 月已发行债券 2 亿元，发行利率 2.14%，2025 年计划再发行债券 3 亿元，预计计划发行债券利率为 3.20%，发行期限均为 20 年，建设期的利息计入项目总投资。

1.2 资金筹措

本项目资金筹措总额 1,605,575.05 万元，其中自筹资金投入 825,575.05 万元，其余资金 780,000.00 万元通过发行武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目专项债筹集。2020 年已发行武汉市

武昌古城老旧小区改造建设项目专项债券360,000.00万元，2021年已发行专项债券260,000.00万元，2022年已发行专项债券60,000.00万元，2023年已发行专项债券50,000.00万元，2025年已发行专项债券20,000.00万元，2025年计划再发行专项债券30,000.00万元，合计发行专项债券780,000.00万元，发行期限均为20年。债券发行计划详见表2，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表3：

表2　债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限	发行利率	还本方式
1	2020年	360,000.00	20年	3.65%	到期一次性还本
2	2021年	260,000.00	20年	3.44%	第11-20年分期还本，每年还本10%
3	2022年	60,000.00	20年	3.23%	第11-20年分期还本，每年还本10%
4	2023年1月	40,000.00	20年	3.18%	第11-20年分期还本，每年还本10%
5	2023年9月	10,000.00	20年	3.07%	第11-20年分期还本，每年还本10%
6	2025年4月	20,000.00	20年	2.14%	第11-20年分期还本，每年还本10%
7	2025年拟发行	30,000.00	20年	3.20%	第11-20年分期还本，每年还本10%
	合计	780,000.00			

表3　建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
资金筹措								
资本金	20,000.00	244,012.04	99,914.63	158,906.54	29,846.50	50,000.00	222,895.34	825,575.05
专项债券发行		360,000.00	260,000.00	60,000.00	50,000.00		50,000.00	780,000.00
合计	**20,000.00**	**604,012.04**	**359,914.63**	**218,906.54**	**79,846.50**	**50,000.00**	**272,895.34**	**1,605,575.05**
资金使用								
建设资金使用金额	20,000.00	604,012.04	359,914.63	218,906.54	79,846.50	50,000.00	272,895.34	1,605,575.05

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
资金结余								

基于以上投资计划、资金筹措安排，可以满足本项目建设期内所需建设资金。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖倍数可达到 1.89，本息资金覆盖倍数可达到 1.17。本项目的债券还本付息情况详见附件 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附件 2。

1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，本项目资金能够满足还本付息要求。

2.资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目所整修的房屋租金收入、物业管理收入、停车位收入、导游讲解器收入、游览车经营收入、博物馆展览活动收入、文创产品收入、山体小火车经营收入和财政专项补贴收入等方面收入为基础，扣除上述项目营运成本后的净收益，累计现金结余为 1,475,155.64 万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为 337,013.14 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。

综上，针对武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目，项目实施单位对本项目在债券存续期间预期项目收入、成本费用进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了测算，根据测算的结果分析项目资金的充足性和稳定性。

三、项目预期收益

本项目还本付息的收入来源是以武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目所整修的房屋租金收入、物业管理收入、停车位收入、导游讲解器收入、游览车经营收入、博物馆展览活动收入、文创产品收入、山体小火车经营收入和财政专项补贴收入等方面收入的现金净收益，具体收益的详细情况如下：

1. 武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目的预期收入

1.1 房屋出租的预期收入

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目可用于出租的房屋建筑面积为 219,975 平方米，其出租房屋地理位置分别位于得胜桥、昙华林、斗级营、蛇山北坡及广东商城。

1.1.1 可供出租的房屋面积

1.1.1.1 得胜桥可供出租的房屋面积

得胜桥位于黄鹤楼北，湖北省武昌实验中学与凤凰山西，是武昌老城区的地标。得胜桥是一条千年古街，从中山路积玉桥到中华路粮道街之间，婉转不过千米，几乎浓缩了武昌古城 600 多年的余味。有人说，得胜桥是“武昌古城里少有还留着喧嚣的市井气的地方”，走进去，仿佛“进入了这个城市的前世今生”。武昌古城将以得胜桥为千年古轴，联结武胜门、湖北省武昌实验中学、经心书院三点，及太平试馆、常平仓、青龙巷三片，以点串线，形成整体的开放空间系统，重现千年古轴的昌盛市井图卷。

2024年改造后的得胜桥可用于出租的房屋建筑面积为11.32万平方米，其面积明细详见下表：

表4　得胜桥可供出租房屋面积明细表

片区	面积（平方米）					合 计
	楼层编号	1F	2F	3F	4F及以上	
武胜门片	1	180.00	180.00			360.00
	2	320.00	320.00			640.00
	3	368.00				368.00
	4	210.00	160.00			370.00
	5	120.00	120.00			240.00
	6	208.00	208.00			416.00
	7	192.00	192.00			384.00
	8	187.00	187.00			374.00
	9	260.00	260.00			520.00
	10	425.00	425.00			850.00
	11	550.00	450.00			1,000.00
	其他	680.00	680.00			1,360.00
	小计	3,700.00	3,182.00			6,882.00
太平试馆片	1	450.00	300.00			750.00
	2	860.00	800.00			1,660.00
	3	260.00	260.00			520.00
	4	1,460.00	1,160.00			2,620.00
	5	860.00	600.00			1,460.00
	6	900.00	800.00	80.00		1,780.00
	7	1,245.00	900.00			2,145.00
	8	1,700.00	1,550.00			3,250.00
	9	1,670.00	1,500.00	800.00	960.00	4,930.00
	10	1,000.00	850.00			1,850.00
	11	800.00	550.00			1,350.00
	其他	5,657.00	4,482.00	280.00		10,419.00
	小计	16,862.00	13,752.00	1,160.00	960.00	32,734.00
常平仓片	1	300.00				300.00
	2	700.00	350.00			1,050.00
	3	380.00				380.00
	4	1,500.00	1,300.00	750.00	2,800.00	6,350.00
	5	1,800.00	1,200.00	800.00	900.00	4,700.00
	6	900.00	800.00			1,700.00
	7	2,000.00	1,300.00	900.00	720.00	4,920.00
	8	700.00	700.00			1,400.00
	9	1,800.00	1,600.00			3,400.00
	10	1,300.00	1,200.00	700.00	960.00	4,160.00
	11	400.00	150.00			550.00
	12	300.00				300.00
	13	750.00	300.00			1,050.00
	14	450.00	250.00			700.00
	15	1,100.00	400.00	300.00	180.00	1,980.00
	16	500.00	380.00			880.00
	17	300.00	150.00			450.00
	18	500.00	500.00			1,000.00

	其他	11,265.00	4,705.00			15,970.00
	小计	26,945.00	15,285.00	3,450.00	5,560.00	51,240.00
经心书院片	1	800.00	700.00			1,500.00
	2	5,900.00	3,500.00			9,400.00
	3	350.00	350.00			700.00
	4	590.00	380.00			970.00
	5	650.00	450.00			1,100.00
	6	1,000.00	600.00			1,600.00
	7	2,800.00				2,800.00
	8	1,680.00	1,100.00	500.00		3,280.00
	9	1,000.00				1,000.00
	小计	14,770.00	7,080.00	500.00		22,350.00
合计		62,277.00	39,299.00	5,110.00	6,520.00	113,206.00

1.1.1.2 昙华林可供出租的房屋面积

昙华林位于武昌花园山以北、凤凰山以南，东起中山路，西至得胜桥，全长 1,200 米，是明洪武四年（1371 年）武昌城扩建定型后逐渐形成的一条老街，这段只有 1.2 公里的青石路，一头连着浓厚的人文历史，一头串起武昌的前世和今生。在该街区有 52 处百年以上近代建筑，这里云集古城文化、自然文化、建筑文化、宗教文化、教育文化等，承载着武昌厚重历史沧桑之变，昙华林的优秀历史建筑蕴含古今中外、中西合璧，让昙华林成为近代建筑文化“博物馆”。2021 年改造后的昙华林可用于出租的房屋建筑面积为 3.93 万平方米，其面积明细详见下表：

表 5　昙华林可供出租房屋面积明细表

片区	面积（平方米）					合 计
	楼层编号	1F	2F	3F	4F 及以上	
昙华林核心区	1	3,151.00	2,281.00	975.00	2,778.00	9,185.00
	2	175.00	175.00	175.00		525.00
	3	365.00	365.00	365.00		1,095.00
	4	237.00	237.00			474.00
	5	1,291.00	238.00			1,529.00
	其他	8,345.00	5,213.00	3,754.00	9,131.00	26,443.00
	合计	13,564.00	8,509.00	5,269.00	11,909.00	39,251.00

1.1.1.3 斗级营可供出租的房屋面积

斗级营位于司门口，黄鹤楼脚下，斗级营一带，很长时间都是武昌经济中心，相当于汉口六渡桥，斗级营是武昌区经典旅游地标之一，展现武昌古城的整体面貌。2023 年改造后的斗级营

可用于出租的房屋建筑面积为 4.13 万平方米，其面积明细详见下表：

表 6　斗级营可供出租房屋面积明细表

片区	面积（平方米）					合 计
	楼层编号	1F	2F	3F	4F 及以上	
斗级营	1	185.00	185.00			370.00
	2	893.00	842.00			1,735.00
	3	95.00	95.00			190.00
	4	226.00	162.00	124.00		512.00
	5	1,068.00	761.00	370.00		2,199.00
	6	432.00	330.00	195.00		957.00
	7	314.00	314.00			628.00
	8	298.00	298.00			596.00
	9	257.00	257.00			514.00
	10	1,290.00	1,233.00			2,523.00
	11	962.00	962.00			1,924.00
	12	336.00	298.00			634.00
	13	528.00	589.00			1,117.00
	14	312.00	148.00			460.00
	15	695.00	610.00	790.00	650.00	2,745.00
	16	242.00	242.00	140.00	280.00	904.00
	17	283.00	283.00	30.00		596.00
	18					
	19	362.00	362.00	382.00		1,106.00
	20	347.00	116.00			463.00
	21	157.00	157.00			314.00
	22	173.00	173.00			346.00
	23	329.00	298.00			627.00
	24	220.00				220.00
	25	157.00	157.00			314.00
	26	368.00	368.00			736.00
	27	249.00	249.00			498.00
	28	208.00	208.00			416.00
	29	242.00	242.00			484.00
	30	187.00	187.00			374.00
	31	890.00	350.00	285.00	105.00	1,630.00
	32	438.00	438.00			876.00
	33	1,121.00				1,121.00
	34	239.00	239.00			478.00
	35	2,194.00	1,732.00	765.00	485.00	5,176.00
	36	748.00	459.00			1,207.00
	37	973.00	845.00			1,818.00
	38	640.00	365.00			1,005.00
	39	508.00	430.00	285.00		1,223.00
	40	294.00	265.00			559.00
	41	380.00				380.00
	A	88.00				88.00
	B	110.00	57.00			167.00
	C	138.00	138.00			276.00

	D	115.00	115.00	115.00		345.00
	E	90.00	90.00	45.00		225.00
	F	105.00	105.00			210.00
	合计	20,486.00	15,754.00	3,526.00	1,520.00	41,286.00

1.1.1.4 蛇山北坡可供出租的房屋面积

蛇山北坡地处 5A 级景区，旧城区至今住着几百户原住民。这里依傍着黄鹤楼，老城区不仅风景独好，而且周边学校、医院林立，生活很是便利，蛇山北坡将定位为武汉之门，成为全新的城市景观，建设内容主要包括绿化、驿站、服务建筑还有广场硬质铺装，同时连接蛇山、长春观轴线的空中景观步道，构成武昌生态文化长廊的空中门户图景。2023 年改造后的蛇山北坡可用于出租的房屋建筑面积为 1.61 万平方米，其面积明细详见下表：

表 7　蛇山北坡可供出租房屋面积明细表

片区	面积（平方米）					合 计
	楼层编号	1F	2F	3F	4F 及以上	
经心书院节点	外铺	500.00	400.00			900.00
	内铺	1,668.00	1,423.00			3,091.00
	小计	2,168.00	1,823.00			3,991.00
鼓楼洞节点	外铺	1,642.00	890.00	208.00	208.00	2,948.00
	内铺	1,650.00	1,620.00	721.00	220.00	4,211.00
	小计	3,292.00	2,510.00	929.00	428.00	7,159.00
小东门节点	外铺	450.00	450.00			900.00
	内铺	2,101.00	1,921.00			4,022.00
	小计	2,551.00	2,371.00			4,922.00
合计		8,011.00	6,704.00	929.00	428.00	16,072.00

1.1.1.5 广东商城可供出租的房屋面积

广东商城地处武昌解放路与民主路交汇地，位于拥有 800 年历史的老商业街武昌司门口商圈的核心地块，这里不仅聚集了曹祥泰、刘有余等近十家老字号，同时拥有户部巷“汉味小吃第一巷”，西临浩瀚长江，南枕“天下江山第一楼”黄鹤楼，北接都府堤红色景区，是一处由名街名楼名景名江环绕而成的集旅游、购物、美食的天堂。2023 年改造后的广东商城可用于出租的房屋建筑面积为 1.02 万平方米，其面积明细详见下表：

表 8　广东商城可供出租房屋面积明细表

片区	面积（平方米）	合 计

	楼层编号	1F	2F	3F	4F 及以上	
广东商城	外铺	3,000.00	3,000.00			6,000.00
	内铺	2,080.00	2,080.00			4,160.00
	合计	5,080.00	5,080.00			10,160.00

1.1.1.6 武昌古城可供出租的房屋面积合计

综合上述，武昌古城老旧小区改造建设项目可用于出租的房屋建筑面积为 22.01 万平方米，各区块面积明细详见下表：

表 9　武昌古城可供出租房屋面积明细表

投入运营年份	项目名称	面积（㎡）
2024 年	得胜桥	113,206
2021 年	昙华林	39,251
2023 年	斗级营	41,286
2023 年	蛇山北坡	16,072
2023 年	广东商城	10,160
合计		219,975

1.1.2 武昌古城房屋租金单价

根据 58 同城网站案例，司门口附近商铺租金约 300-330 元/平方米/月，花园道、江汉路片区商铺租金约 350-450 元/平方米/月，与本项目定位相似的成都宽窄巷子租金约 300-500 元/平方米/月。

本项目属于武昌核心区域，范围内黄鹤楼等旅游景点众多，人流量大，且项目建成后将极大的完善周边配套设施，经营租金按分片区考虑。

1.1.2.1 得胜桥房屋租金单价

得胜桥房屋租金单价根据房屋所处位置及楼层情况，预计每平方米月租金为 40-390 元，平均月租金为 241.15 元，明细详见下表：

表 10　得胜桥房屋租金单价明细表

片区	租金单价（元/平方米）					租金平均单价
	楼层编号	1F	2F	3F	4F 及以上	
武胜门	1	390.00	260.00			324.07
	2	320.00	200.00			260.42
	3	300.00				298.91

片	4	380.00	220.00			310.81
	5	390.00	240.00			315.97
	6	390.00	250.00			318.51
	7	390.00	230.00			310.33
	8	390.00	225.00			307.49
	9	370.00	215.00			291.67
	10	340.00	210.00			274.51
	11	320.00	200.00			265.83
	其他	240.00	150.00			194.85
	小计					271.24
太平试馆片	1	390.00	225.00			324.44
	2	370.00	215.00			295.18
	3	380.00	230.00			306.09
	4	340.00	200.00			277.99
	5	360.00	210.00			298.52
	6	290.00	175.00			225.19
	7	280.00	170.00			233.88
	8	270.00	165.00			220.00
	9	290.00	175.00			151.45
	10	310.00	185.00			252.70
	11	280.00	170.00			235.19
	其他	240.00	150.00			194.84
	小计					221.05
常平仓片	1	380.00				380.56
	2	390.00	250.00			343.65
	3	380.00				379.39
	4	360.00	220.00	100.00	60.00	168.37
	5	320.00	190.00	80.00	40.00	192.38
	6	320.00	190.00			258.82
	7	320.00	180.00	80.00	40.00	198.17
	8	320.00	190.00			255.36
	9	340.00	210.00			278.68
	10	320.00	200.00	90.00	50.00	184.50
	11	310.00	200.00			280.30
	12	300.00	200.00			300.00
	13	310.00	200.00			278.57
	14	320.00	200.00			277.38
	15	310.00	190.00	80.00	40.00	226.43
	16	320.00	190.00			264.20
	17	380.00	240.00			333.33
	18	390.00	240.00			315.00
	其他	320.00	190.00			281.73
	小计					243.09
经心书院片	1	390.00	260.00			328.89
	2	280.00	190.00			246.45
	3	320.00	200.00			259.52
	4	300.00	200.00			260.31
	5	240.00	150.00			203.03
	6	260.00	160.00			222.40
	7	280.00	60.00			280.06
	8	290.00	195.00	85.00		226.88

	9	390.00	60.00			390.00
	小计					256.90
合计						241.15

1.1.2.2 昙华林房屋租金单价

昙华林房屋租金单价根据房屋所处位置及楼层情况，预计每平方米月租金为 38-290 元，平均月租金为 114.76 元，明细详见下表：

表 11 昙华林房屋租金单价明细表

片区	租金单价（元/平方米）					租金平均单价
	楼层编号	1F	2F	3F	4F 及以上	
昙华林核心区	1	290.00	150.00	70.00	40.00	156.31
	2	260.00	130.00	60.00		150.78
	3	240.00	105.00	50.00		131.65
	4	220.00	105.00			163.49
	5	200.00	100.00			184.75
	其他	180.00	90.00	45.00	38.00	94.06
	合计					114.76

1.1.2.3 斗级营房屋租金单价

斗级营房屋租金单价根据房屋所处位置及楼层情况，预计每平方米月租金为 35-390 元，平均月租金为 208.84 元，明细详见下表：

表 12 斗级营房屋租金单价明细表

片区	租金单价（元/平方米）					租金平均单价
	楼层编号	1F	2F	3F	4F 及以上	
斗级营	1	390.00	200.00			295.05
	2	380.00	180.00			282.90
	3	380.00	180.00			280.70
	4	370.00	150.00	80.00		229.49
	5	360.00	140.00	70.00		234.96
	6	260.00	120.00	60.00		171.54
	7	300.00	140.00			220.28
	8	390.00	180.00			283.84
	9	270.00	120.00			194.55
	10	390.00	160.00			277.78
	11	260.00	120.00			190.14
	12	260.00	120.00			194.53
	13	370.00	160.00			258.88
	14	370.00	160.00			302.54
	15	370.00	160.00	85.00	50.00	165.76
	16	370.00	160.00	85.00	50.00	169.62
	17	260.00	110.00	60.00		177.57
	18	40.00				

	19	260.00	100.00	50.00		134.87
	20	270.00	120.00			232.18
	21	260.00	120.00			191.08
	22	370.00	160.00			264.93
	23	370.00	140.00			260.50
	24	370.00				371.21
	25	270.00	130.00			199.04
	26	270.00	120.00			194.75
	27	280.00	140.00			210.84
	28	370.00	150.00			258.41
	29	360.00	140.00			251.38
	30	360.00	140.00			249.55
	31	390.00	160.00	85.00	50.00	265.34
	32	270.00	120.00			195.02
	33	260.00				260.18
	34	270.00	120.00			193.51
	35	230.00	100.00	50.00	35.00	141.68
	36	230.00	100.00			180.20
	37	230.00	100.00			169.60
	38	230.00	100.00			183.25
	39	260.00	110.00	60.00		160.81
	40	290.00	130.00			213.18
	41	360.00				359.65
	A	270.00				274.62
	B	270.00	120.00			219.56
	C	270.00	120.00			196.26
	D	280.00	140.00	70.00		164.25
	E	280.00	140.00	70.00		181.48
	F	300.00	150.00			226.19
	合计					208.84

1.1.2.4 蛇山北坡房屋租金单价

蛇山北坡房屋租金单价根据房屋所处位置及楼层情况，预计每平方米月租金为 40-360 元，平均月租金为 148.09 元，明细详见下表：

表 13　蛇山北坡房屋租金单价明细表

片区	租金单价（元/平方米）					租金平均单价
	楼层编号	1F	2F	3F	4F 及以上	
经心书院节点	外铺	360.00	200.00			288.89
	内铺	200.00	130.00			167.69
	小计	560.00	330.00			195.02
鼓楼洞节点	外铺	220.00	120.00	80.00	60.00	168.48
	内铺	130.00	80.00	60.00	40.00	94.20
	小计	350.00	200.00	140.00	100.00	124.78
小东门节点	外铺	260.00	140.00			200.00
	内铺	160.00	100.00			131.36

	小计	420.00	240.00			143.91
合计						148.09

1.1.2.5 广东商城房屋租金单价

广东商城房屋租金单价根据房屋所处位置及楼层情况，预计每平方米月租金为 140-380 元，平均月租金为 262.68 元，明细详见下表：

表 14　广东商城房屋租金单价明细表

片区	租金单价（元/平方米）					租金平均单价
	楼层编号	1F	2F	3F	4F 及以上	
广东商城	外铺	380.00	260.00			320.00
	内铺	220.00	140.00			179.90
		小计				262.68

1.1.2.6 武昌古城房屋租金单价

通过上述，武昌古城各区片房屋租金单价，预计每平方米月租金为 35-390 元，平均月租金为 192.06 元，明细详见下表：

表 15　武昌古城房屋租金单价明细表

项目名称	面积（㎡）	最低房租单价（元/㎡）	最高房租单价（元/㎡）	平均房租单价（元/㎡）	备注
得胜桥	113,206	40.00	390.00	241.15	
昙华林	39,251	38.00	290.00	114.76	
斗级营	41,286	35.00	390.00	208.84	
蛇山北坡	16,072	40.00	360.00	148.09	
广东商城	10,160	140.00	380.00	262.68	
合计	219,975	35.00	390.00	255.39	

1.1.3 武昌古城房屋租赁收入

武昌古城租金单价按照 3%递增，出租率项目运行前五年利用率按 60%、70%、80%、90%、95%，之后利用率保持 95%不变，预计 2021 年至 2045 年可实现房屋租赁收入为 1,351,253.43 万元，各片区房屋租赁收入明细详见下表：

表 16　武昌古城房屋房屋租赁收入表

项目\年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
得胜桥						19,655.53	23,619.40	27,803.41	32,217.20
昙华林	3,243.19	3,897.24	4,587.60	5,315.89	5,779.55	5,952.94	6,131.53	6,315.48	6,504.94

斗级营						6,207.99	7,459.94	8,781.41	10,175.45
蛇山北坡						1,713.73	2,059.33	2,424.13	2,808.95
广东商城						1,921.54	2,309.05	2,718.08	3,149.58
收入合计	3,243.19	3,897.24	4,587.60	5,315.89	5,779.55	35,451.73	41,579.25	48,042.51	54,856.12

表 16　武昌古城房屋房屋租赁收入表（续 1）

项目\年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
得胜桥	35,027.26	36,078.07	37,160.42	38,275.23	39,423.49	40,606.19	41,824.38	43,079.11	44,371.48
昙华林	6,700.09	6,901.09	7,108.13	7,321.37	7,541.01	7,767.25	8,000.26	8,240.27	8,487.48
斗级营	11,062.98	11,394.87	11,736.72	12,088.82	12,451.48	12,825.02	13,209.77	13,606.06	14,014.25
蛇山北坡	3,053.96	3,145.57	3,239.94	3,337.13	3,437.24	3,540.36	3,646.57	3,755.96	3,868.64
广东商城	3,424.29	3,527.03	3,632.84	3,741.82	3,854.07	3,969.70	4,088.79	4,211.45	4,337.80
收入合计	59,268.58	61,046.63	62,878.05	64,764.37	66,707.29	68,708.52	70,769.77	72,892.85	75,079.65

表 16　武昌古城房屋房屋租赁收入表（续 2）

项目\年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合　计	备　注
得胜桥	45,702.62	47,073.70	48,485.91	49,940.48	51,438.70	52,981.86	27,285.66	782,050.10	
昙华林	8,742.11	9,004.38	9,274.51	9,552.74	9,839.33	10,134.51	5,219.28	177,562.17	
斗级营	14,434.68	14,867.72	15,313.75	15,773.16	16,246.36	16,733.75	8,617.88	247,002.06	
蛇山北坡	3,984.70	4,104.24	4,227.37	4,354.19	4,484.82	4,619.37	2,378.97	68,185.17	
广东商城	4,467.93	4,601.96	4,740.03	4,882.23	5,028.70	5,179.56	2,667.48	76,453.93	
收入合计	77,332.04	79,652.00	82,041.57	84,502.80	87,037.91	89,649.05	46,169.27	1,351,253.43	

1.2 物业管理的预期收入

武昌古城老旧小区改造建设项目对出租房屋实施物业管理，可出租房屋面积为 219,975.00 ㎡，按实际出租面积收取物业管理费，根据本项目周边商业部分物业管理费约 15 元/㎡·月，综合考虑本项目收取物业管理费按 15 元/㎡·月，结合武汉市物价水平增长情况，以后每年物业管理费单价按照 3%递增，预计 2021 年至 2045 年可实现物业管理收入为 113,199.31 万元。

1.3 停车场的预期收入

武昌古城老旧小区改造建设项目可用于停车位数量为 926 个，2022 年投入使用，按每个停车位平均每天停车 8 小时，每小时收费 6.00 元，年增速为 3%；停车位使用率按 60%、70%、80%、90%，之后保持 90%不变，预计 2022 年至 2045 年可实现停车收入为 44,388.30 万元。

1.4 自助导游讲解器的预期收入

本项目可对游客出租自助导游讲解器，预计 2026 年游客量数据约 1,500 万人次，项目运行前三年自助导游讲解器游客消费转化率按 5%、7%、10%，之后消费转化率保持 10%不变，本项目按 20 元/天测算，每年租金单价按照 3%递增，预计 2026 年至 2045 年可实现导游讲解器收入为 75,616.00 万元。

1.5 游览车经营的预期收入

本项目可对游客提供游览车（14 座）服务，预计 2026 年游客量数据约 1,500 万人次，项目运行前三年自助导游讲解器游客消费转化率按 5%、10%、12%，之后消费转化率保持 12%不变，本项目按 30 元/天测算，每年租金单价按照 3%递增，预计 2026 年至 2045 年可实现游览车经营收入为 136,243.80 万元。

1.6 博物馆展览活动的预期收入

本项目紫阳阁汉剧大戏台及共享空间有 4,019.27 ㎡，可用于举办展览等活动，租金 2 万元/场，每年可举办 60 场，结合武汉市物价水平增长情况，以后出租单价按照 3%递增，预计 2026 年至 2045 年可实现博物馆展览活动收入为 3,120.30 万元。

1.7 文创产品的预期收入

本项目引入中国邮政品牌，授权给第三方经营“昙华林邮局”项目，按文创产品的销售收入 8%的分成获取收益，根据方案，预计首年销售收入 500 万元，可获取 40 万元的分成，结合武汉市物价水平增长情况，以后销售收入按照 3%递增，预计 2026 年至 2045 年可实现文创产品收入为 1,039.74 万元。

1.8 山体小火车经营的预期收入

为进一步增加昙华林人文小镇园区服务设施，提升服务品质，强化园区网红属性，增强便利性和体验感，打造山体小火车

项目，轿厢可容纳十个人左右，轿厢内以昙华林 IP 形象小昙昙及武昌古城手绘地图为设计元素打造复古与现代相融合的梦想空间，轨道全长 150 米，能够从当代艺术中心直接通达山顶城墙博物馆，既能够作为上下联通的交通工具，又可以成为万众瞩目的网红打卡圣地。票价 5 元，一人一票当日有效，当日开放期间无限次乘坐，预计 2026 年至 2045 年可实现山体小火车经营收入为 4,276.00 万元。

1.9 财政专项补贴收入

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目对武昌旧城的基础设施、居住环境等公益性项目进行了大量的投入，从 2022 年开始，武昌区财政每年从预算中安排项目专项补贴资金，2022 年至 2045 年财政补贴收入为 122,000.00 万元。

1.10 本项目的各类预期收入合计

通过上述预测，从 2021 年至 2045 年，武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目的各类预期收入为 1,851,136.88 万元，各预期收入明细详见下表：

表 17 武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目收入汇总表

项目\年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
房屋出租收入	3,243.19	3,897.24	4,587.60	5,315.89	5,779.55	35,451.73	41,579.25	48,042.51	54,856.12
物业管理收入	423.91	509.40	599.50	694.79	755.31	3,040.94	3,520.29	4,026.55	4,558.63
停车场收入		303.80	365.06	430.04	498.23	1,645.06	1,693.74	1,744.84	1,798.38
导游讲解器收入						1,500.00	2,163.00	3,183.00	3,279.00
游览车经营收入						2,250.00	4,635.00	5,729.40	5,900.40
博物馆展览						120.00	123.60	127.20	130.80

活动收入									
文创产品收入						40.00	41.20	42.44	43.71
山体小火车经营收入						150.00	188.00	225.00	225.00
财政补贴收入		500.00	500.00	500.00	600.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00
收入合计	3,667.10	5,210.44	6,052.16	6,940.72	7,633.09	48,197.73	57,944.08	67,120.94	75,792.04

表 17 武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目收入汇总表（续 1）

项目\年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
房屋出租收入	59,268.58	61,046.63	62,878.05	64,764.37	66,707.29	68,708.52	70,769.77	72,892.85	75,079.65
物业管理收入	4,907.60	5,055.55	5,206.02	5,361.49	5,521.99	5,687.50	5,858.02	6,033.56	6,214.12
停车场收入	1,851.91	1,907.89	1,966.29	2,024.70	2,085.53	2,148.81	2,212.08	2,277.78	2,345.92
导游讲解器收入	3,378.00	3,480.00	3,585.00	3,693.00	3,804.00	3,918.00	4,035.00	4,157.00	4,281.00
游览车经营收入	6,076.80	6,258.60	6,445.80	6,638.40	6,838.20	7,043.40	7,254.00	7,471.80	7,696.80
博物馆展览活动收入	135.00	139.20	143.40	147.60	151.80	156.60	161.40	166.20	171.00
文创产品收入	45.02	46.37	47.76	49.19	50.67	52.19	53.76	55.37	57.03
山体小火车经营收入	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
财政补贴收入	5,000.00	5,400.00	5,600.00	5,600.00	5,800.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,600.00
收入合计	80,887.91	83,559.24	86,097.32	88,503.75	91,184.48	93,940.02	96,569.03	99,279.56	102,670.52

表 17 武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目收入汇总表（续 2）

项目\年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合 计	备 注

度									
房屋出租收入	77,332.04	79,652.00	82,041.57	84,502.80	87,037.91	89,649.05	46,169.27	1,351,253.43	
物业管理收入	6,399.69	6,592.78	6,790.89	6,994.02	7,204.67	7,420.33	3,821.76	113,199.31	
停车场收入	2,416.49	2,489.50	2,564.94	2,642.81	2,723.12	2,805.86	1,445.52	44,388.30	
导游讲解器收入	4,410.00	4,542.00	4,679.00	4,820.00	4,964.00	5,112.00	2,633.00	75,616.00	
游览车经营收入	7,927.20	8,164.80	8,409.60	8,661.60	8,920.80	9,189.00	4,732.20	136,243.80	
博物馆展览活动收入	176.40	181.80	187.20	192.60	198.60	204.60	105.30	3,120.30	
文创产品收入	58.74	60.50	62.32	64.19	66.11	68.10	35.07	1,039.74	
山体小火车经营收入	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	113.00	4,276.00	
财政补贴收入	6,600.00	7,000.00	7,000.00	7,300.00	7,500.00	7,500.00	8,000.00	122,000.00	
收入合计	105,545.56	108,908.38	111,960.52	115,403.02	118,840.21	122,173.94	67,055.12	1,851,136.88	

2. 武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目的预期成本

武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目的预期成本主要为房屋管理人员工资（昙华林物业管理服务已外包给金科智慧服务集团股份有限公司湖北分公司实施，昙华林运营面积约 3.93 万方（占地面积 3.7 万方），每 1027.78 平方米 1 位工作人员，工作人员工资为 9.02 万元/年，本项目后续片区位置较为分散，管理难度大，因此每 800 ㎡需要 1 位工作人员管理，2021 年人均工资按 9.02 万元考虑，以后每年人均工资按照 3%递增）、维修费用（武昌区解放路 464 号假日乐园购物广场、武昌区解放路 402-410 号蓝江商城维护费用分别为房屋出租和停车场经营收入的 1.8%、2.2%，本项目取两个项目的平均值 2%计）、自助导游

讲解器成本（游客量数据约1000万人次，自助导游讲解器游客消费转化率按最高10%计算，每年游客数量为100万人，按一年360天计算，每日平均游客数2778人次，即需要2778台自助导游讲解器，每台200元，首年需要55.56万元，使用寿命按3年，3年后换新）、游览车经营成本（游客量数据约1000万人次，游览车游客消费转化率按最高12%计算，每年游客数量为120万人，按一年360天计算，每日平均游客数3333人次，游客数各时间段较为平均，本项目配备60辆14座电动游览车，每辆10000元，首年需要60万元，使用寿命按5年，5年后换新）、山体小火车经营成本（山体小火车经营需专业人员2人，人均工资8万元，一年16万元，另需水电费、维护费14万元，首年合计30万元，以后每年经营成本按照3%递增）等经营成本，以及各项税金、固定资产折旧、债券利息等相关成本。具体预期成本的详细情况详见下表：

表18 本项目经营成本汇总表

项目\年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
房产税	357.05	429.05	505.06	585.24	636.28	3,902.94	4,577.53	5,289.08	6,039.21
应交增值税									
销项税额	291.78	375.70	442.86	513.77	561.10	3,464.98	4,177.02	4,865.62	5,478.12
建设期进项税额	41,608.80								
经营期进项税额	3.67	89.13	111.67	162.36	371.56	408.12	450.43	475.07	483.99
城市维护建设税									
教育费附加									
地方教育费附加									
税费小计	357.05	429.05	505.06	585.24	636.28	3,902.94	4,577.53	5,289.08	6,039.21
房产管理人员工资	441.98	455.21	468.93	483.14	497.84	2,876.50	2,961.75	3,049.75	3,140.50
维修费	73.38	94.17	110.79	128.26	139.73	833.12	1,002.49	1,157.15	1,306.53
导游讲解器经营成本						51.78	24.72	25.46	81.78
游览车经营成本						540.00	494.40	509.23	524.51
山体小火车经营成本						30.00	30.90	31.83	32.78
运营成本	515.36	549.38	579.72	611.40	637.57	4,331.40	4,514.26	4,773.42	5,086.10
固定资产折旧						68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79
债券利息						26,989.00	26,989.00	26,989.00	26,989.00
成本费用小计	515.36	549.38	579.72	611.40	637.57	99,904.19	100,087.05	100,346.21	100,658.89
总成本费用合计	872.41	978.43	1,084.78	1,196.64	1,273.85	103,807.13	104,664.58	105,635.29	106,698.10

表 18 本项目经营成本汇总表（续 1）

项目\年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
房产税	6,524.98	6,720.73	6,922.35	7,130.02	7,343.92	7,564.24	7,791.17	8,024.90	8,265.65
应交增值税					4,796.23	6,327.04	6,522.19	6,736.27	6,950.18
销项税额	5,882.55	6,058.72	6,240.14	6,426.85	6,619.30	6,817.54	7,021.55	7,231.79	7,448.33
建设期进项税额									
经营期进项税额	485.55	481.29	483.49	492.15	495.00	490.50	499.36	495.52	498.15
城市维护建设税					335.74	442.89	456.55	471.54	486.51
教育费附加					143.89	189.81	195.67	202.09	208.51
地方教育费附加					71.94	94.91	97.83	101.04	104.25
税费小计	6,524.98	6,720.73	6,922.35	7,130.02	12,691.72	14,618.89	15,063.41	15,535.84	16,015.10
房产管理人员工资	3,234.00	3,330.25	3,429.25	3,531.00	3,638.25	3,748.25	3,861.00	3,976.50	4,094.75
维修费	1,404.29	1,445.39	1,492.52	1,536.13	1,581.08	1,627.37	1,675.00	1,728.87	1,779.46
导游讲解器经营成本	27.01	27.82	84.21	29.51	30.40	86.87	32.25	33.22	89.78
游览车经营成本	540.25	616.46	573.15	590.34	608.05	626.29	705.08	664.43	684.36
山体小火车经营成本	33.76	34.77	35.81	36.88	37.99	39.13	40.30	41.51	42.76
运营成本	5,239.31	5,454.69	5,614.94	5,723.86	5,895.77	6,127.91	6,313.63	6,444.53	6,691.11
固定资产折旧	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79
债券利息	26,989.00	26,989.00	26,989.00	25,997.70	24,845.90	23,599.80	22,284.30	20,899.40	19,514.50
成本费用小计	100,812.10	101,027.48	101,187.73	100,305.35	99,325.46	98,311.50	97,181.72	95,927.72	94,789.40
总成本费用合计	107,337.08	107,748.21	108,110.08	107,435.37	112,017.18	112,930.39	112,245.13	111,463.56	110,804.50

表 18 本项目经营成本汇总表（续 2）

项目\年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合 计	备 注
房产税	8,513.62	8,769.03	9,032.10	9,303.06	9,582.15	9,869.62	5,082.86	148,761.84	
应交增值税	7,157.23	7,397.58	7,631.49	7,865.94	8,120.42	8,369.04	4,313.25	82,186.86	
销项税额	7,671.37	7,901.22	8,137.99	8,381.79	8,632.92	8,891.58	4,579.07	134,113.66	
建设期进项税额								41,608.80	
经营期进项税额	514.14	503.64	506.50	515.85	512.50	522.54	265.82	10,318.00	
城市维护建设税	501.01	517.83	534.20	550.62	568.43	585.83	301.93	5,753.08	
教育费附加	214.72	221.93	228.94	235.98	243.61	251.07	129.40	2,465.62	
地方教育费附加	107.36	110.96	114.47	117.99	121.81	125.54	64.70	1,232.80	
税费小计	16,493.94	17,017.33	17,541.20	18,073.59	18,636.42	19,201.10	9,892.14	240,400.20	
房产管理人员工资	4,218.50	4,345.00	4,474.25	4,609.00	4,746.50	4,889.50	2,517.63	77,019.23	
维修费	1,831.53	1,885.22	1,940.48	2,002.20	2,060.85	2,121.21	2,183.45	33,140.67	
导游讲解器经营成本	35.25	36.31	92.96	38.52	39.68	96.43	42.10	1,006.06	
游览车经营成本	704.89	726.04	807.82	770.25	793.36	817.16	841.67	13,137.74	
山体小火车经营成本	44.04	45.36	46.72	48.12	49.56	51.05	52.58	805.85	
运营成本	6,834.21	7,037.93	7,362.23	7,468.09	7,689.95	7,975.35	5,637.43	125,109.55	
固定资产折旧	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	34,291.90	1,337,383.91	
债券利息	18,129.60	10,174.70	2,219.80	834.90	441.30	208.20	69.40	358,142.50	

成本费用小计	93,547.60	85,796.42	78,165.82	76,886.78	76,715.04	76,767.34	39,998.73	1,820,635.96	
总成本费用合计	110,041.54	102,813.75	95,707.02	94,960.37	95,351.46	95,968.44	49,890.87	2,061,036.16	

3. 武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目的预期净收益

通过对本项目还本付息的收入来源进行预测，在债券期内（2020 年至 2045 年），预计本项目经营预期付息期现金净收益 1,475,155.64 万元。预期现金净收益明细详见下表：

表 19 本经营预期现金净收益

项目\年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
经营收入	3,667.10	4,710.44	5,552.16	6,440.72	7,033.09	44,197.73	53,944.08	63,120.94	70,792.04
销项税	291.78	375.70	442.86	513.77	561.10	3,464.98	4,177.02	4,865.62	5,478.12
经营成本	515.36	549.38	579.72	611.40	637.57	4,331.40	4,514.26	4,773.42	5,086.10
进项税	3.67	89.13	111.67	162.36	371.56	408.12	450.43	475.07	483.99
应交增值税									
经营税费	357.05	429.05	505.06	585.24	636.28	3,902.94	4,577.53	5,289.08	6,039.21
固定资产折旧						68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79
债券利息						26,989.00	26,989.00	26,989.00	26,989.00
税前利润	2,506.58	3,445.44	4,136.19	4,892.67	5,569.70	-62,666.26	-54,447.09	-46,904.90	-40,900.19
所得税费用	626.65	861.36	1,034.05	1,223.17	1,392.43				
经营预期净收益	1,879.93	2,584.08	3,102.14	3,669.50	4,177.27	-62,666.26	-54,447.09	-46,904.90	-40,900.19
财政补贴收入		500.00	500.00	500.00	600.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00
付息前净现金流量	2,168.04	3,370.65	3,933.33	4,520.91	4,966.81	39,963.39	48,852.29	57,058.44	64,666.73

表 19 本经营预期现金净收益（续 1）

项目\年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
经营收入	75,887.91	78,159.24	80,497.32	82,903.75	85,384.48	87,940.02	90,569.03	93,279.56	96,070.52
销项税	5,882.55	6,058.72	6,240.14	6,426.85	6,619.30	6,817.54	7,021.55	7,231.79	7,448.33
经营成本	5,239.31	5,454.69	5,614.94	5,723.86	5,895.77	6,127.91	6,313.63	6,444.53	6,691.11
进项税	485.55	481.29	483.49	492.15	495.00	490.50	499.36	495.52	498.15
应交增值税					4,796.23	6,327.04	6,522.19	6,736.27	6,950.18
经营税费	6,524.98	6,720.73	6,922.35	7,130.02	7,895.49	8,291.85	8,541.22	8,799.57	9,064.92
固定资产折旧	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79
债券利息	26,989.00	26,989.00	26,989.00	25,997.70	24,845.90	23,599.80	22,284.30	20,899.40	19,514.50
税前利润	-36,846.17	-35,166.40	-33,369.41	-30,466.32	-27,960.77	-24,990.37	-21,676.10	-18,184.00	-14,733.98
所得税费用									
经营预期净收益	-36,846.17	-35,166.40	-33,369.41	-30,466.32	-27,960.77	-24,990.37	-21,676.10	-18,184.00	-14,733.98
财政补贴	5,000.00	5,400.00	5,600.00	5,600.00	5,800.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,600.00

收入									
付息前净现金流量	69,123.62	71,383.82	73,560.03	75,649.87	72,596.99	73,193.22	75,191.99	77,299.19	79,964.31

表 19 本经营预期现金净收益（续 2）

项目\年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合 计	备 注
经营收入	98,945.56	101,908.38	104,960.52	108,103.02	111,340.21	114,673.94	59,055.12	1,729,136.88	
销项税	7,671.37	7,901.22	8,137.99	8,381.79	8,632.92	8,891.58	4,579.07	134,113.66	
经营成本	6,834.21	7,037.93	7,362.23	7,468.09	7,689.95	7,975.35	5,637.43	125,109.55	
进项税	514.14	503.64	506.50	515.85	512.50	522.54	265.82	10,318.00	
应交增值税	7,157.23	7,397.58	7,631.49	7,865.94	8,120.42	8,369.04	4,313.25	82,186.86	
经营税费	9,336.71	9,619.75	9,909.71	10,207.65	10,516.00	10,832.06	5,578.89	158,213.34	
固定资产折旧	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	68,583.79	34,291.90	1,337,383.91	
债券利息	18,129.60	10,174.70	2,219.80	834.90	441.30	208.20	69.40	358,142.50	
税前利润	-11,095.98	-905.37	9,253.50	13,142.65	15,988.75	18,705.50	9,164.25	-373,508.08	
所得税费用						3,042.77	2,291.06	10,471.49	
经营预期净收益	-11,095.98	-905.37	9,253.50	13,142.65	15,988.75	15,662.73	6,873.19	-383,979.57	
财政补贴收入	6,600.00	7,000.00	7,000.00	7,300.00	7,500.00	7,500.00	8,000.00	122,000.00	
付息前净现金流量	82,217.41	84,853.12	87,057.09	89,861.34	92,513.84	91,954.72	49,234.49	1,475,155.64	

4. 项目收益与债券融资资金平衡

综合上述，本项目用于资金平衡的项目收益 1,475,155.64 万元，项目收益与债券融资资金平衡情况详见下表：

表 20 项目收益与债券融资资金平衡测算表

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券计划合计发行额（万元）	预计债券融资成本（万元）	资金本息覆盖倍数
1,605,575.05	1,475,155.64	780,000.00	477,459.50	1.17

5.项目收益压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收入等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果详见表 21：

表 21 项目压力测试表

因素变化情况		敏感性分析结果		
		息前净现金流量	期末累计现金结余	资金本息覆盖倍数
基准方案		1,475,155.64	337,013.14	1.17
收入变化	上浮 10%	1,622,671.20	484,528.70	1.29
	下浮 10%	1,327,640.08	189,497.58	1.06
债券利率变化	上浮 10%	1,475,155.64	289,267.19	1.11
	下浮 10%	1,475,155.64	384,759.09	1.24

四、风险分析

总体而言，并以本项目武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目所整修的房屋租金收入、物业管理收入、停车位收入、导游讲解器收入、游览车经营收入、博物馆展览活动收入、文创产品收入、山体小火车经营收入和财政专项补贴收入等方面收入，对其使用的募集资金保障程度较高。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入，建议进一步关注项目范围内的租赁、商贸、旅游、公共服务设施服务、经营等管理，因项目实施带来的人流量增长对各类经营收入及成本的上涨等影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖倍数要求的情况下继续发行武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目所整

修的房屋租金收入、物业管理收入、停车位收入、导游讲解器收入、游览车经营收入、博物馆展览活动收入、文创产品收入、山体小火车经营收入和财政专项补贴收入等方面收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，参考项目单位提供本地区类似项目收入及成本的案例，项目单位所预测的各项收入是准确、合理的，预测的成本是完整、准确、合理的，本期专项债券在存续期能满足还本付息要求。

综上所述，通过发行武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目专项债券的方式，满足武汉市武昌古城老旧小区改造建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1：本项目专项债券还本付息表

人民币万元

项目\年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
债券期初余额		360,000.00	620,000.00	680,000.00	730,000.00	730,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00
本期发行	360,000.00	260,000.00	60,000.00	50,000.00		50,000.00				
当期需还利息	6,570.00	13,140.00	23,053.00	24,658.00	25,601.00	26,295.00	26,989.00	26,989.00	26,989.00	26,989.00
本期还款	6,570.00	13,140.00	23,053.00	24,658.00	25,601.00	26,295.00	26,989.00	26,989.00	26,989.00	26,989.00
其中：还息	6,570.00	13,140.00	23,053.00	24,658.00	25,601.00	26,295.00	26,989.00	26,989.00	26,989.00	26,989.00
其中：本金偿还										
债券期末余额	360,000.00	620,000.00	680,000.00	730,000.00	730,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00

项目\年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
债券期初余额	750,000.00	750,000.00	750,000.00	724,000.00	692,000.00	655,000.00	618,000.00	579,000.00	540,000.00	501,000.00
本期发行										
当期需还利息	26,989.00	26,989.00	26,989.00	25,997.70	24,845.90	23,599.80	22,284.30	20,899.40	19,514.50	18,129.60
本期还款	26,989.00	26,989.00	52,989.00	57,997.70	61,845.90	60,599.80	64,284.30	62,899.40	61,514.50	60,129.60
其中：还息	26,989.00	26,989.00	26,989.00	25,997.70	24,845.90	23,599.80	22,284.30	20,899.40	19,514.50	18,129.60
其中：本金偿还			26,000.00	32,000.00	37,000.00	37,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
债券期末余额	750,000.00	750,000.00	724,000.00	692,000.00	655,000.00	618,000.00	579,000.00	540,000.00	501,000.00	462,000.00

项目\年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合 计	备 注
债券期初余额	462,000.00	63,000.00	24,000.00	11,000.00	4,000.00	2,000.00		
本期发行							780,000.00	
当期需还利息	10,174.70	2,219.80	834.90	441.30	208.20	69.40	477,459.50	
本期还款	412,174.70	44,219.80	16,834.90	10,441.30	5,208.20	5,069.40	1,257,459.50	
其中：还息	10,174.70	2,219.80	834.90	441.30	208.20	69.40	477,459.50	
其中：本金偿还	402,000.00	42,000.00	16,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	780,000.00	
债券期末余额	63,000.00	24,000.00	11,000.00	4,000.00	2,000.00			

附件 2：本项目现金流量模拟测算表

人民币万元

年份/项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金			3,667.10	5,210.44	6,052.16	6,940.72	7,633.09	48,197.73	57,944.08
经营活动支付的现金			515.36	549.38	579.72	611.40	637.57	4,331.40	4,514.26
支付的各项税费			983.70	1,290.41	1,539.11	1,808.41	2,028.71	3,902.94	4,577.53
经营活动产生的现金流量净额			2,168.04	3,370.65	3,933.33	4,520.91	4,966.81	39,963.39	48,852.29
二、投资活动产生的现金流量									
购建资产支付的现金（不含利息支出）	20,000.00	597,082.04	346,514.63	195,793.54	55,138.50	24,399.00	246,550.34		
投资活动产生的现金流量净额	-20,000.00	-597,082.04	-346,514.63	-195,793.54	-55,138.50	-24,399.00	-246,550.34		
三、融资活动产生的现金流量									
吸收资本金收到的现金	20,000.00	244,012.04	99,914.63	158,906.54	29,846.50	50,000.00	222,895.34		
债券融资收到的现金		360,000.00	260,000.00	60,000.00	50,000.00		50,000.00		
债券发行费支付的现金		360.00	260.00	60.00	50.00		50.00		
偿还利息支付的现金		6,570.00	13,140.00	23,053.00	24,658.00	25,601.00	26,295.00	26,989.00	26,989.00
偿还债券本金支付的现金									
融资活动产生的现金流量净额	20,000.00	597,082.04	346,514.63	195,793.54	55,138.50	24,399.00	246,550.34	-26,989.00	-26,989.00
四、现金及现金等价物增加额			2,168.04	3,370.65	3,933.33	4,520.91	4,966.81	12,974.39	21,863.29
五、期末现金及现金等价物余额			2,168.04	5,538.69	9,472.02	13,992.93	18,959.74	31,934.13	53,797.42

附件 2：现金流量模拟测算表（续 1）

人民币万元

年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金	67,120.94	75,792.04	80,887.91	83,559.24	86,097.32	88,503.75	91,184.48	93,940.02	96,569.03
经营活动支付的现金	4,773.42	5,086.10	5,239.31	5,454.69	5,614.94	5,723.86	5,895.77	6,127.91	6,313.63
支付的各项税费	5,289.08	6,039.21	6,524.98	6,720.73	6,922.35	7,130.02	12,691.72	14,618.89	15,063.41
经营活动产生的现金流量净额	57,058.44	64,666.73	69,123.62	71,383.82	73,560.03	75,649.87	72,596.99	73,193.22	75,191.99
二、投资活动产生的现金流量									
购建资产支付的现金（不含利息支出）									
投资活动产生的现金流量净额									
三、融资活动产生的现金流量									
吸收资本金收到的现金									
债券融资收到的现金									
债券发行费支付的现金									
偿还利息支付的现金	26,989.00	26,989.00	26,989.00	26,989.00	26,989.00	25,997.70	24,845.90	23,599.80	22,284.30
偿还债券本金支付的现金					26,000.00	32,000.00	37,000.00	37,000.00	42,000.00
融资活动产生的现金流量净额	-26,989.00	-26,989.00	-26,989.00	-26,989.00	-52,989.00	-57,997.70	-61,845.90	-60,599.80	-64,284.30
四、现金及现金等价物增加额	30,069.44	37,677.73	42,134.62	44,394.82	20,571.03	17,652.17	10,751.09	12,593.42	10,907.69
五、期末现金及现金等价物余额	83,866.86	121,544.59	163,679.21	208,074.03	228,645.06	246,297.23	257,048.32	269,641.74	280,549.43

附件 2：现金流量模拟测算表（续 2）

人民币万元

年份/项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合 计
一、经营活动产生的现金流量										
经营活动产生的现金	99,279.56	102,670.52	105,545.56	108,908.38	111,960.52	115,403.02	118,840.21	122,173.94	67,055.12	1,851,136.88
经营活动支付的现金	6,444.53	6,691.11	6,834.21	7,037.93	7,362.23	7,468.09	7,689.95	7,975.35	5,637.43	125,109.55
支付的各项税费	15,535.84	16,015.10	16,493.94	17,017.33	17,541.20	18,073.59	18,636.42	22,243.87	12,183.20	250,871.69
经营活动产生的现金流量净额	77,299.19	79,964.31	82,217.41	84,853.12	87,057.09	89,861.34	92,513.84	91,954.72	49,234.49	1,475,155.64
二、投资活动产生的现金流量										
购建资产支付的现金（不含利息支出）										1,485,478.05
投资活动产生的现金流量净额										-1,485,478.05
三、融资活动产生的现金流量										
吸收资本金收到的现金										825,575.05
债券融资收到的现金										780,000.00
债券发行费支付的现金										780.00
偿还利息支付的现金	20,899.40	19,514.50	18,129.60	10,174.70	2,219.80	834.90	441.30	208.20	69.40	477,459.50
偿还债券本金支付的现金	42,000.00	42,000.00	42,000.00	402,000.00	42,000.00	16,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	780,000.00
融资活动产生的现金流量净额	-62,899.40	-61,514.50	-60,129.60	-412,174.70	-44,219.80	-16,834.90	-10,441.30	-5,208.20	-5,069.40	347,335.55
四、现金及现金等价物增加额	14,399.79	18,449.81	22,087.81	-327,321.58	42,837.29	73,026.44	82,072.54	86,746.52	44,165.09	337,013.14
五、期末现金及现金等价物余额	294,949.22	313,399.03	335,486.84	8,165.26	51,002.55	124,028.99	206,101.53	292,848.05	337,013.14	

大冶市2023年老旧小区改造工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0097号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一）基本情况 2
（二）项目概况 3
（三）收益预测 3
（四）风险分析 8
三、结论 9
附表：收入估算表 10
附表：成本费用估算表 12
附表：税费估算表 14
附表：债券还本付息表 17
附表：模拟利润表 18
附表：专项债券资金测算平衡表 20

大冶市2023年老旧小区改造工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0097号

大冶市财政局：

我们接受贵单位委托，对大冶市2023年老旧小区改造工程进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市2023年老旧小区改造工程。项目还款来源为充电桩收入、停车位出租收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.46倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

大冶市2023年老旧小区改造工程

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

充电桩收入、停车位出租收入。

（二）债券年利率

本项目拟于2025年发行地方政府专项债券2,600.00万元，2026年发行地方政府专项债券1,800.00万元，期限为20年。债券利率参考2025年1月14日2025年湖北省政府专项债券（九期）20年2.08%，从客观、谨慎的角度考虑暂按2.50%进行测算，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：大冶市2023年老旧小区改造工程

项目建设单位：大冶市住房和城乡建设局

本项目主要建设内容为：项目改造总面积52.4万平方米，涉及湛月小区、风华小区、铜草小区、车站小区，共153栋房屋、4327户，主要改造内容包括供水管道1886米，供电管道16347米，道路刷黑72590平方米，雨污分流9514米，照明设施226盏，绿化15041平方米，垃圾分类设施292套，屋面改造40762平方米，建筑外墙162299平方米，楼梯间内墙翻新86306平方米。

（二） 项目概况

根据本项目项目建议书的批复，项目静态总投资为 11,466.07 万元。本项目拟发行专项债券 5,500.00 万元，根据测算的建设期利息及债券发行费用对上述总投资进行了调整，调整后项目概算总投资为 11,550.96 万元（含建设期利息 79.39 万元、债券发行费用 5.50 万元）。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月	合计
1	**资本金**	**2,500.00**	**674.00**	**1,000.00**	**1,876.96**	**6,050.96**
1.1	财政安排资金					**0.00**
1.2	项目单位自筹资金	2,500.00	674.00	1,000.00	1,876.96	**6,050.96**
1.3	专项债券资金					**0.00**
1.4	其他资金					**0.00**
2	**融资资金**	**0.00**	**0.00**	**3,000.00**	**2,500.00**	**5,500.00**
2.1	专项债券资金	0.00	0.00	3,000.00	2,500.00	**5,500.00**
2.2	项目单位市场化融资					**0.00**
2.2	其他资金					**0.00**
3	**其他资金**					**0.00**
	合计	**2,500.00**	**674.00**	**4,000.00**	**4,376.96**	**11,550.96**

（三） 收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产生充电桩收入、停车位出租收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）充电桩出租收入

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格(2014)1668 号)，《湖北省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(鄂价环资[2014]153 号)和《湖北省定价目录》的规定:电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。电费为代电网企业

收取，充电服务费为企业经营收入。充电服务费标准参考《武汉市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》(武发改价格(2015)240 号)，电费按国家和省价格部门规定执行，参考《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，充电桩收费暂定 1.2 元/kwh。本项目停车场充电桩按照停车位的 20%左右进行配装,共计充电桩 40 个，充电桩功率为 60.00kw，每年可对外运营时间为 2,160.00 小时。参考中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的全国充电桩使用率情况和各运营商充电设施利用率，谨慎预测建成年初始充电桩使用率为 70%，之后逐年按 5.00%递增，增长至 90%达到饱和。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2019-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%，2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%），结合大冶市实际情况，本项目广告位单价按每 3 年上涨 5.00%测算。

参考依据：

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-2

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

（2）停车位出租收入

本项目设置地上停车位200个。根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》和《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，公共停车场收费标准为2～5元/小时。结合大冶市的实际情况，进入运营期第一年停车费按照300元/月，一年按12个月测算，使用率首年按70%计算，后期每年增长5%，增长至90%达到饱和。根据国家统计局发布数据，参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2019-2023年CPI同比涨幅分别为1.90%、3.10%、2.70%、1.50%，2.1%，则每3年滚动增长率约为7.00%），结合大冶市实际情况，本项目停车费月租价按每3年上涨5.00%测算。

参考依据：

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-1

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

2.项目成本支出预测

本项目运营期各项成本费用预测如下：（成本费用、税费预测详见附表：成本费用估算表、税费估算表、模拟利润表）

（1）工资薪酬

本项目运营期计划配置 10 名管理人员，根据大冶市人民政府官网信息，结合黄石市相关统计数据，工资含五险一金按 5 万元/人/年计算。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2019-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%），结合大冶市实际情况，本项目人均工资按每 3 年上涨 5.00%测算。

我市将调整最低工资标准

发表日期：2024-01-31　文章来源：云上大冶

日前，湖北省人民政府网站发布了《省人民政府关于调整全省最低工资标准的通知》（以下简称《通知》），我省最低工资标准自今年2月1日起正式上调。

根据《通知》精神，我市属于第二档，全日制就业劳动者月最低工资标准由1650元调整为1950元，非全日制就业劳动者的小时最低工资标准由16.5元调整为19.5元。

据了解，最低工资保障制度是我国一项保障职工及其家庭基本生活的社会保障制度，调整最低工资标准是政府对收入分配进行宏观调控的基本手段，是政府着力保障和改善民生决策部署的重要体现，有利于企业保持市场竞争力，稳定就业，对提高低收入职工的工资水平将起到直接推动作用。

市人社部门要求，我市各类用人单位应认真贯彻落实《通知》文件精神，向本单位劳动者公示新调整的最低工资标准，支付给劳动者的工资不得低于新公布的最低工资标准。同时，为确保调整后的最低工资标准得到贯彻落实，市人社局将加大监督检查力度，畅通投诉举报渠道，加强对用人单位的监督检查，维护劳动者合法权益和劳动关系和谐稳定。（记者 李尚书）

（2）燃料动力费

本项目运营期能源消耗主要为水电费。根据可行性研究报告，该项目电能耗 92.16 万 kw·h，自来水为 3.59 万吨；大冶市目前电费单价按照 0.6507 元/kw·h 计算（见下图），自来水综合单价为 2.41 元/吨计算（大冶市自来水收费标准：居民生活用水价格 1.68 元/吨；非居民生活用水价格 2.41 元/吨；特种行业用水价格 4.0 元/吨）。水电费标准由国家规定，因此在运营期内不考虑价格上涨。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千瓦/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.88分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。

（3）维修费

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

（4）其他费用

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

（5）折旧和摊销

固定资产原值以总投金额扣减建设期进项税额后的净额暂估，按直线法折旧，残值率为5%，折旧年限15年。

（6）税费

1）增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）有关规定，本项目经营收入增值税

（按提供现代服务）适用税率 9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的 5.00%计提，教育费附加按增值税的 3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的 2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的 100.00%计算，适用税率分别为 9.00%、6.00%。

2）所得税

在按照 2008 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为 25.00%。

（7）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期收入总额为 13,774.41 万元，扣除运营成本及相关税费 3,036.58 万元，预计用于资金平衡相关收益为 10,728.57 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.46 倍。。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.28	1.36	1.46	1.55	1.64
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.50	1.48	1.46	1.44	1.42
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.62	1.53	1.46	1.39	1.32

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度

结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.46 倍，达到财政部的相关规定。

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

附表：收入估算表

单位：万元

项目	运营期										
	2026年4-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
停车位收入											
停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32
平均停车时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
年运营天数（天）	279.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
使用率（%）	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
收入（不含增值税）	32.92	56.07	61.17	64.23	64.23	64.23	67.44	67.44	67.44	70.81	70.81
销项税额	4.28	7.29	7.95	8.35	8.35	8.35	8.77	8.77	8.77	9.21	9.21
收入（含增值税）	37.20	63.36	69.12	72.58	72.58	72.58	76.20	76.20	76.20	80.02	80.02
充电桩收入											
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
单价（元/Kw）	1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39	1.39
充电桩功率（kw/h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
年可对外运营时间（h）	2,044.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00
使用率（%）	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
收入（不含增值税）	326.04	436.35	476.02	499.82	499.82	499.82	524.81	524.81	524.81	551.05	551.05
销项税额	19.56	26.18	28.56	29.99	29.99	29.99	31.49	31.49	31.49	33.06	33.06
收入（含增值税）	345.60	462.53	504.58	529.80	529.80	529.80	556.30	556.30	556.30	584.11	584.11
收入（不含增值税）合计	**358.96**	**492.42**	**537.18**	**564.04**	**564.04**	**564.04**	**592.24**	**592.24**	**592.24**	**621.86**	**621.86**
销项税额合计	**23.84**	**33.47**	**36.51**	**38.34**	**38.34**	**38.34**	**40.26**	**40.26**	**40.26**	**42.27**	**42.27**
收入（含增值税）合计	**382.80**	**525.89**	**573.70**	**602.38**	**602.38**	**602.38**	**632.50**	**632.50**	**632.50**	**664.12**	**664.12**

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
停车位收入											
停车位数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
单价（元/小时）	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68	2.68	2.68	
平均停车时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
年运营天数（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
收入（不含增值税）	70.81	74.35	74.35	74.35	78.07	78.07	78.07	81.97	81.97	81.97	**1,460.75**
销项税额	9.21	9.67	9.67	9.67	10.15	10.15	10.15	10.66	10.66	10.66	**189.90**
收入（含增值税）	80.02	84.02	84.02	84.02	88.22	88.22	88.22	92.63	92.63	92.63	**1,650.65**
充电桩收入											
充电桩数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
单价（元/Kw）	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	1.61	1.61	
充电桩功率（kw/h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
年可对外运营时间（h）	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	
使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
收入（不含增值税）	551.05	578.60	578.60	578.60	607.53	607.53	607.53	637.91	637.91	637.91	**11,437.51**
销项税额	33.06	34.72	34.72	34.72	36.45	36.45	36.45	38.27	38.27	38.27	**686.25**
收入（含增值税）	584.11	613.32	613.32	613.32	643.98	643.98	643.98	676.18	676.18	676.18	**12,123.76**
收入（不含增值税）合计	**621.86**	**652.95**	**652.95**	**652.95**	**685.60**	**685.60**	**685.60**	**719.88**	**719.88**	**719.88**	**12,898.26**
销项税额合计	**42.27**	**44.38**	**44.38**	**44.38**	**46.60**	**46.60**	**46.60**	**48.93**	**48.93**	**48.93**	**876.15**
收入（含增值税）合计	**664.12**	**697.33**	**697.33**	**697.33**	**732.20**	**732.20**	**732.20**	**768.81**	**768.81**	**768.81**	**13,774.41**

附表：成本费用估算表

单位：万元

项目	运营期										
	2026年4-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
工资及福利费	33.33	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88	57.88
外购燃料及动力费	45.75	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62
维护修理费	3.83	5.26	5.74	6.02	6.02	6.02	6.32	6.32	6.32	6.64	6.64
其他费用	8.29	12.39	12.44	12.71	12.71	12.71	13.01	13.01	13.01	13.31	13.31
经营成本（不含增值税）	85.25	127.37	127.87	130.90	130.90	130.90	134.09	134.09	134.09	137.43	137.43
经营成本进项税	5.95	8.89	8.92	8.95	8.95	8.95	8.99	8.99	8.99	9.02	9.02
经营成本（含增值税）	91.20	136.27	136.79	139.86	139.86	139.86	143.08	143.08	143.08	146.46	146.46
折旧和摊销	417.73	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28
财务费用	93.08	120.45	120.45	120.45	120.45	120.45	120.45	120.45	120.45	120.45	117.17
总成本费用	596.05	749.10	749.59	752.63	752.63	752.63	755.81	755.81	755.81	759.16	755.87

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
工资及福利费	57.88	60.78	60.78	60.78	63.81	63.81	63.81	67.00	67.00	67.00	**1,204.63**
外购燃料及动力费	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	**1,418.15**
维护修理费	6.64	6.97	6.97	6.97	7.32	7.32	7.32	7.69	7.69	7.69	**137.74**
其他费用	13.31	13.64	13.64	13.64	13.98	13.98	13.98	14.33	14.33	14.33	**276.05**
经营成本（不含增值税）	137.43	140.94	140.94	140.94	144.63	144.63	144.63	148.50	148.50	148.50	**2,850.01**
经营成本进项税	9.02	9.06	9.06	9.06	9.10	9.10	9.10	9.14	9.14	9.14	**186.57**
经营成本（含增值税）	146.46	150.01	150.01	150.01	153.73	153.73	153.73	157.64	157.64	157.64	**3,036.58**
折旧和摊销	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	501.28	**10,443.23**
财务费用	107.86	95.81	83.77	71.72	59.68	47.63	35.59	23.54	11.50	2.74	**1,834.13**
总成本费用	746.57	738.03	725.99	713.94	705.58	693.54	681.49	673.32	661.28	652.52	**15,127.36**

附表：税费估算表

单位：万元

项目	建设期				运营期				
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销项税					23.84	33.47	36.51	38.34	38.34
进项税	197.58	53.27	316.13	345.93	8.71	8.89	8.92	8.95	8.95
工程费进项税	181.62	48.96	290.59	317.98					
工程建设其他费进项税	9.27	2.50	14.84	16.24					
预备费进项税	6.69	1.80	10.70	11.71					
建设用地费进项税	-	-	-	-					
专项费用进项税	-	-	-	-					
外购燃料动力及服务进项税					8.71	8.89	8.92	8.95	8.95
当年抵扣进项税			-	-	23.84	33.47	36.51	38.34	38.34
留抵进项税	197.58	250.85	566.98	912.91	897.78	873.20	845.61	816.23	786.84
当年应缴纳增值税额									
当年应缴纳增值税附加									
当年实际缴纳增值税及附加									

项目	运营期								
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
销项税	38.34	40.26	40.26	40.26	42.27	42.27	42.27	44.38	44.38
进项税	8.95	8.99	8.99	8.99	9.02	9.02	9.02	9.06	9.06
工程费进项税									
工程建设其他费进项税									
预备费进项税									
建设用地费进项税									
专项费用进项税									
外购燃料动力及服务进项税	8.95	8.99	8.99	8.99	9.02	9.02	9.02	9.06	9.06
当年抵扣进项税	38.34	40.26	40.26	40.26	42.27	42.27	42.27	44.38	44.38
留抵进项税	757.46	726.19	694.93	663.66	630.42	597.17	563.93	528.61	493.29
当年应缴纳增值税额									
当年应缴纳增值税附加									
当年实际缴纳增值税及附加									

项目	运营期							合计
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
销项税	44.38	46.60	46.60	46.60	48.93	48.93	48.93	**876.15**
进项税	9.06	9.10	9.10	9.10	9.14	9.14	9.14	**1,102.24**
工程费进项税								**839.16**
工程建设其他费进项税								**42.85**
预备费进项税								**30.91**
建设用地费进项税								**0.00**
专项费用进项税								**0.00**
外购燃料动力及服务进项税	9.06	9.10	9.10	9.10	9.14	9.14	9.14	**189.33**
当年抵扣进项税	44.38	46.60	46.60	46.60	48.93	48.93	48.93	**876.15**
留抵进项税	457.97	420.47	382.96	345.46	305.67	265.88	226.09	
当年应缴纳增值税额								**0.00**
当年应缴纳增值税附加								**0.00**
当年实际缴纳增值税及附加								**0.00**

附表：债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率（%）	当年支付利息	当年还本付息和
2025 年	0.00	3,000.00		3,000.00	2.19%	32.85	32.85
2026 年	3,000.00	2,500.00		5,500.00	2.19%	93.08	93.08
2027 年	5,500.00			5,500.00	2.19%	120.45	120.45
2028 年	5,500.00			5,500.00	2.19%	120.45	120.45
2029 年	5,500.00			5,500.00	2.19%	120.45	120.45
2030 年	5,500.00			5,500.00	2.19%	120.45	120.45
2031 年	5,500.00			5,500.00	2.19%	120.45	120.45
2032 年	5,500.00			5,500.00	2.19%	120.45	120.45
2033 年	5,500.00			5,500.00	2.19%	120.45	120.45
2034 年	5,500.00		0.00	5,500.00	2.19%	120.45	120.45
2035 年	5,500.00		0.00	5,500.00	2.19%	120.45	120.45
2036 年	5,500.00		300.00	5,200.00	2.19%	117.17	417.17
2037 年	5,200.00		550.00	4,650.00	2.19%	107.86	657.86
2038 年	4,650.00		550.00	4,100.00	2.19%	95.81	645.81
2039 年	4,100.00		550.00	3,550.00	2.19%	83.77	633.77
2040 年	3,550.00		550.00	3,000.00	2.19%	71.72	621.72
2041 年	3,000.00		550.00	2,450.00	2.19%	59.68	609.68
2042 年	2,450.00		550.00	1,900.00	2.19%	47.63	597.63
2043 年	1,900.00		550.00	1,350.00	2.19%	35.59	585.59
2044 年	1,350.00		550.00	800.00	2.19%	23.54	573.54
2045 年	800.00		550.00	250.00	2.19%	11.50	561.50
2046 年	250.00		250.00	0.00	2.19%	2.74	252.74
合计		**5,500.00**	**5,500.00**			**1,866.98**	**7,366.98**

附表：模拟利润表

单位：万元

项目	运营期										
	2026年4-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
经营收入（不含税）	358.96	492.42	537.18	564.04	564.04	564.04	592.24	592.24	592.24	621.86	621.86
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	596.05	749.10	749.59	752.63	752.63	752.63	755.81	755.81	755.81	759.16	755.87
补贴收入											
利润总额（1—2—3+4）	-237.10	-256.68	-212.41	-188.59	-188.59	-188.59	-163.57	-163.57	-163.57	-137.30	-134.02
弥补以前年度亏损											
应纳税所得额（5—6）											
所得税											
净利润（7—8）											

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
经营收入（不含税）	621.86	652.95	652.95	652.95	685.60	685.60	685.60	719.88	719.88	719.88	**12,898.26**
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
总成本费用	746.57	738.03	725.99	713.94	705.58	693.54	681.49	673.32	661.28	652.52	**15,127.36**
补贴收入											
利润总额（1—2—3+4）	-124.71	-85.08	-73.04	-60.99	-19.99	-7.94	4.10	46.56	58.60	67.36	**-2,229.10**
弥补以前年度亏损							4.10	46.56	58.60	30.32	**139.58**
应纳税所得额（5—6）							0.00	0.00	0.00	37.04	**37.04**
所得税							0.00	0.00	0.00	9.26	**9.26**
净利润（7—8）							0.00	0.00	0.00	27.78	**27.78**

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期				运营期			
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动现金流量								
年总收入收到的现金					382.80	525.89	573.70	602.38
运营成本费用支付的现金					91.20	136.27	136.79	139.86
经营活动支付税金					-	-	-	-
经营活动现金净流量					291.60	389.62	436.90	462.52
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金	2,500.00	674.00	3,964.15	4,327.92				
投资活动现金净流量	-2,500.00	-674.00	-3,964.15	-4,327.92				
三、筹资活动现金流量								
单位自筹资金	2,500.00	674.00	1,000.00	1,876.96				
发行债券收到的现金	-	-	3,000.00	2,500.00				
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	-	-	32.85	46.54	46.54	120.45	120.45	120.45
支付发行费用	-	-	3.00	2.50				
筹资活动现金净流量	2,500.00	674.00	3,964.15	4,327.92	-46.54	-120.45	-120.45	-120.45
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	245.06	269.17	316.45	342.07
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	245.06	489.07	805.53	1,147.60

项目	运营期							
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动现金流量								
年总收入收到的现金	602.38	632.50	632.50	632.50	664.12	664.12	664.12	697.33
运营成本费用支付的现金	139.86	143.08	143.08	143.08	146.46	146.46	146.46	150.01
经营活动支付税金	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	462.52	489.42	489.42	489.42	517.67	517.67	517.67	547.33
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、筹资活动现金流量								
单位自筹资金								
发行债券收到的现金								
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	300.00	550.00	550.00
偿还债券利息支付的现金	120.45	120.45	120.45	120.45	120.45	117.17	107.86	95.81
支付发行费用								
筹资活动现金净流量	-120.45	-120.45	-120.45	-120.45	-120.45	-417.17	-657.86	-645.81
四、本年现金净流量	342.07	368.97	368.97	368.97	397.22	100.50	-140.19	-98.49
五、累计现金净流量	1,831.75	2,200.72	2,569.69	2,938.66	3,335.88	3,436.39	3,296.20	3,197.71

项目	运营期							合计
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一、经营活动现金流量								
年总收入收到的现金	697.33	732.20	732.20	732.20	768.81	768.81	768.81	**13,774.41**
运营成本费用支付的现金	150.01	153.73	153.73	153.73	157.64	157.64	157.64	**3,036.58**
经营活动支付税金	-	-	-	-	-	-	9.26	**9.26**
经营活动现金净流量	547.33	578.47	578.47	578.47	611.16	611.16	601.90	**10,728.57**
二、投资活动现金流量								**0.00**
投资支付的现金								**11,466.07**
投资活动现金净流量								**-11,466.07**
三、筹资活动现金流量								**0.00**
单位自筹资金								**6,050.96**
发行债券收到的现金								**5,500.00**
偿还债券本金支付的现金	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	250.00	**5,500.00**
偿还债券利息支付的现金	71.72	59.68	47.63	35.59	23.54	11.50	2.74	**1,866.98**
支付发行费用								**5.50**
筹资活动现金净流量	-621.72	-609.68	-597.63	-585.59	-573.54	-561.50	-252.74	**4,178.48**
四、本年现金净流量	-74.40	-31.21	-19.17	-7.12	37.62	49.67	349.17	**3,440.98**
五、累计现金净流量	3,036.87	3,005.66	2,986.49	2,979.37	3,016.99	3,066.66	3,415.82	

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

出 资 额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月　二十日

中华人民共和国财政部制

大冶市大径级用材及提质培优林建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0051 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一） 基本情况 2
（二） 项目概况 3
（三） 收益预测 6
（四） 风险分析 31
三、结论 31

大冶市大径级用材及提质培优林建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0051号

我们接受委托，对大冶市大径级用材及提质培优林建设项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市大径级用材及提质培优林建设项目。项目还款来源为森林间伐收入、苗圃基地收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

大冶市大径级用材及提质培优林建设项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

森林间伐收入、苗圃基地收入。

（二）债券年利率

本项目 2024 年已发行 10,000.00 万元，2025 年拟计划发行 10,000.00 万元。2024 年发行利率依据 2024 年湖北省政府专项债券（二十三期）20 年期债券票面利率 2.43%测算，在债券存续期内每半年付息一次，第 11-20 年等额偿还发行金额的 10%。2025 年发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（十二期）20 年期债券票面利率 2.06%上浮 25BP，即暂按 2.31%测算。在债券存续期内每半年付息一次，第 11-20 年等额偿还发行金额的 10%。另外，按 1‰费率计算债券发行费用。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：大冶市大径级用材及提质培优林建设项目

项目建设单位：湖北黄坪山生态开发有限公司

建设单位经营范围：建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务；水力发电；旅游业务；林业产品销售；树木种植经营；木材销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；农林牧渔业废弃物综合利用；会议及展览服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；森林公园管理；森林经营和管护；自然

生态系统保护管理；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；水土流失防治服务；游览景区管理；文物文化遗址保护服务；乡镇经济管理服务等。

本项目主要建设内容为：项目对大冶市 4.44 万亩林地进行大径级用材及提质培优林建设，其中集约人工林栽培 1.48 万亩，现有林改培 0.99 万亩，森林抚育 1.93 万亩；新建种苗基地 0.04 万亩及营林相关配套设施建设。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 25,498.79 万元，其中：建设工程费用 21,327.56 万元，建设工程其他费用 1,532.43 万元，预备费 1,828.80 万元，专项费用 73.00 万元，建设期利息 717.00 万元，债券发行费用 20.00 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	21,327.56	1,327.56		20,000.00	-	-
1	**林业营造**	**17,036.66**	-		**17,036.66**	-	-
1.1	**集约人工林栽培**	**10,036.63**	-		**10,036.63**		
1.1.1	林地清理	266.88	-		266.88	-	-
1.1.2	挖穴整理	296.54	-		296.54	-	-
1.1.3	苗木	6,048.22	-		6,048.22		
1.1.4	栽植	934.09	-		934.09		
1.1.5	施肥	148.27	-		148.27		
1.1.6	浇水	118.61	-		118.61		
1.1.7	管护	2,224.02	-		2,224.02		
1.2	**现有林改培**	**4,230.93**	-		4,230.93		
1.2.1	择伐	479.43	-		479.43		
1.2.2	采伐剩余物运输	639.24	-		639.24		
1.2.3	林地清理	113.67	-		113.67		
1.2.4	挖穴整理	121.42	-		121.42		
1.2.5	苗木	868.02	-		868.02		
1.2.6	补植	346.18	-		346.18		
1.2.7	施肥	98.99	-		98.99		
1.2.8	浇水	79.19	-		79.19		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1.2.9	管护	1,484.81	-		1,484.81		
1.3	**森林抚育**	**2,769.09**	-		2,769.09		
1.3.1	苗木	644.23	-		644.23		
1.3.2	林地清理	119.30	-		119.30		
1.3.3	挖穴整理	124.98	-		124.98		
1.3.4	补植	369.27	-		369.27		
1.3.5	整地	548.70	-		548.70		
1.3.6	浇水	154.02	-		154.02		
1.3.7	栽植修枝	423.56	-		423.56		
1.3.8	割藤除草	385.05	-		385.05		
2	**支撑体系**	**4,290.90**	**1,327.56**		**2,963.34**		
2.1	**种苗基地**	**1,000.00**	-		**1,000.00**		
2.2	**营林设施设备**	**688.20**	-		**688.20**		
2.2.1	林区道路	420.00	-		420.00		
2.2.2	作业道	178.50	-		178.50		
2.2.3	蓄水池	79.20	-		79.20		
2.2.4	抽水设备	10.50	-		10.50		
2.3	**森林防火设施设备**	**2,100.00**	**824.86**		**1,275.14**		
2.3.1	林火阻隔系统	2,000.00	724.86		1,275.14		
2.3.2	防火物资储备库	100.00	100.00		-		
2.4	**有害生物防治设施设备**	**145.20**	**145.20**		-		
2.4.1	有害生物监测点	5.20	5.20		-		
2.4.2	有害生物防治物资储备库	140.00	140.00		-		
2.5	**科研监测**	**7.50**	**7.50**		-		
2.5.1	监测设备	7.50	7.50		-		
2.6	**管理管护设施设备**	**350.00**	**350.00**		-		
2.6.1	界桩、标牌等	200.00	200.00		-		
2.6.2	野外综合监测系统	150.00	150.00		-		
二	**工程建设其他费用**	**1,532.43**	**1,532.43**		-		
1	**工程建设管理费**	**460.42**	**460.42**		-		
1.1	建设单位管理费	253.28	253.28		-		
1.2	工程监理费及验收	207.15	207.15		-		
2	**工程勘察设计费**	**451.63**	**451.63**		-		
2.1	工程勘察费	102.37	102.37		-		
2.2	工程设计费	300.79	300.79		-		
2.3	工程勘察文件审查费	4.27	4.27		-		
2.4	施工图设计文件审查费	12.21	12.21		-		
2.5	施工安全技术服务费	31.99	31.99		-		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
3	**前期咨询服务费**	**326.05**	**326.05**		-		
3.1	项目建议书报告编制费	5.00	5.00		-		
3.2	可行性研究报告编制费用	10.00	10.00		-		
3.3	招标代理服务费	36.21	36.21		-		
3.4	工程造价咨询服务费	192.84	192.84		-		
3.4.1	工程量清单编制或审核	28.96	28.96		-		
3.4.2	招标控制价编制	19.96	19.96		-		
3.4.3	控制价、工程结算审核	23.60	23.60		-		
3.4.4	施工阶段全过程造价控制	120.31	120.31		-		
3.5	水土保持检测费	72.00	72.00		-		
3.6	水土保持方案报告编制费	10.00	10.00		-		
5	**工程保险费**	**187.68**	**187.68**		-		
6	**场地准备及临时设施费**	**106.64**	**106.64**		-		
三	预备费	**1,828.80**	**1,828.80**		-		
四	专项费用	**73.00**	**73.00**		-		
4.1	巡护交通工具	15.00	15.00		-		
4.2	水罐车	18.00	18.00		-		
4.3	防火应急车辆	40.00	40.00		-		
五	建设投资（一+二+ 三）	**24,761.79**	**4,761.79**		**20,000.00**		
六	建设期利息	717.00	717.00		-		
七	债券发行费	**20.00**	**20.00**		-		
八	总投资（四+五+六）	**25,498.79**	**5,498.79**		**20,000.00**		

本项目总投资 25,498.79 万元。其中，资本金 5,274.79 万元，占项目总投资的 21.56%。拟发行债券金额 20,000.00 万元，占项目总投资的 78.44%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年（7-12）	2025 年	2026 年（1-6）
1	**分年投资计划**	**25,498.79**	**10,409.95**	**10,768.45**	**4,320.39**
1.1	建设投资	**24,761.79**	10,278.45	10,399.95	4,083.39
1.2	建设期利息	**717.00**	121.50	358.50	237.00

序号	项目	合计	2024 年（7-12）	2025 年	2026 年（1-6）
1.3	债券发行费用	**20.00**	10.00	10.00	-
1.4	铺底流动资金	-	-	-	-
2	**资金筹措**	**25,498.79**	**10,409.95**	**10,768.45**	**4,320.39**
2.1	自有资金	**5,498.79**	409.95	768.45	4,320.39
2.1.1	用于建设投资	**4,761.79**	278.45	399.95	4,083.39
2.1.2	用于建设期利息	**717.00**	121.50	358.50	237.00
2.1.3	用于债券发行费用	**20.00**	10.00	10.00	-
2.1.4	铺底流动资金	-	-	-	-
2.2	专项债券资金	**20,000.00**	10,000.00	10,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	**20,000.00**	10,000.00	10,000.00	-

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

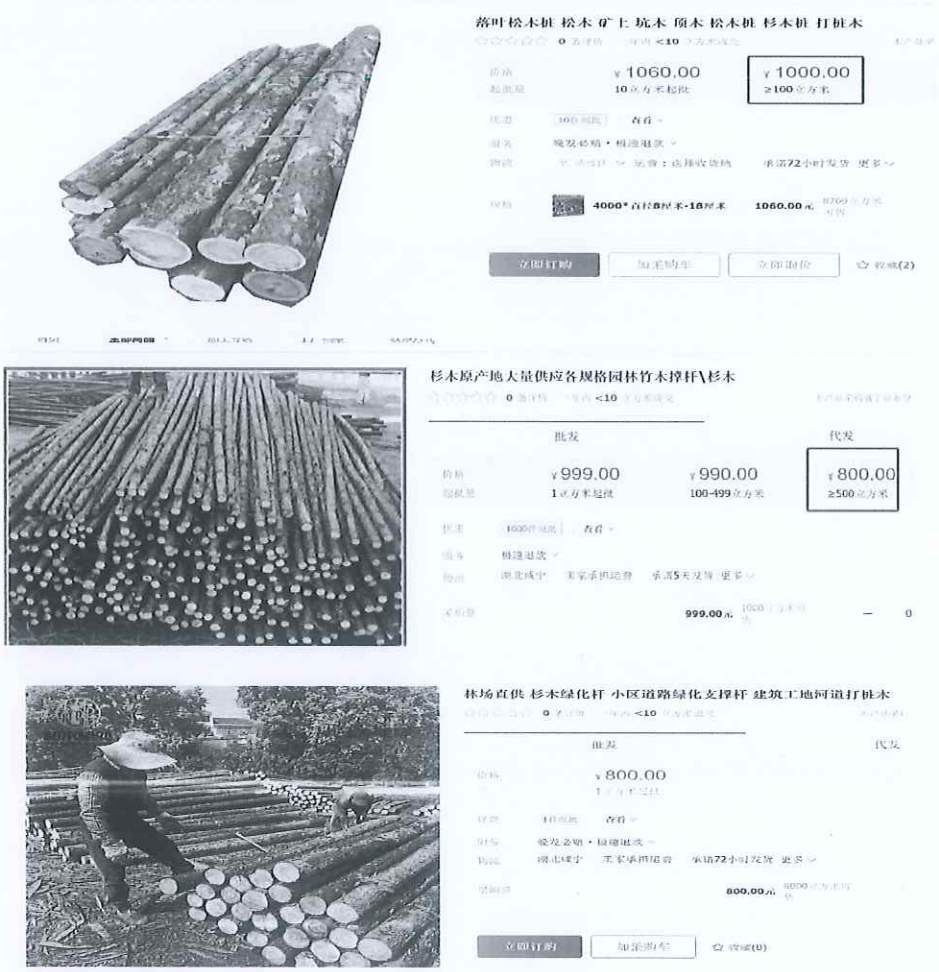
本项目建成后将产生森林间伐收入、苗圃基地收入，可以作为本项目还款来源。本项目预计 2026 年 7 月投入使用，债券期限为 20 年，项目收益预测期为 2026 年 7 月至 2045 年 2 月。具体如下：

1）森林间伐收入

根据可行性研究报告，本项目林地建设规模为 43,978.00 亩，其中：集约人工林栽培 14,826.80 亩，现有林改培 9,898.70 亩，森林抚育 19,252.50 亩。参考《全国森林可持续经营试点政策解读》（http://www.forestry.gov.cn/main/6271/20230314/151115995910268.html）“当前，我国扩大森林面积空间有限，森林质量不高，但提升空间巨大。我国森林平均每公顷蓄积 95.02 立方米”。根据大冶市森林情况，2022 年乔木林地 25099.7 公顷（376495.5 亩），2022 年总蓄积 197.35 万立方米，本项目森林单位蓄积为 1,973,500 立方米÷376,495.5 亩=5.24 立方米/亩，则本项目建成后年新增森林蓄积量 43,978.00 亩×5.24 立方米/亩=230,444.72 立方米。

本项目森林间伐收入暂按 43,978.00 亩测算，建成后年新增森林蓄积量 230,444.72 立方米。根据“1688”网站，湖北省内原木销售均价为 866.67 元/立方

米，秉持谨慎性原则，本项目原木销售单价按照 800 元/立方米估算。项目拟运营期第四年（即 2028 年）开始森林间伐抚育考虑通货膨胀，价格增长率每 3 年 5%计算。运营期销售率按第四年 25%、第五年 30%、第六年 35%、第七年及以后年度 40%计算。



2）苗圃基地收入

根据可行性研究报告，本项目苗圃基地面积为 400 亩。《苗圃建设规范》（LY/T 1185-2013）生产用地不低于苗圃总面积的 75%，本项目苗圃基地生产用地面积按照 75%测算，即 300 亩。根据可行性研究报告及《林木育苗技术规程》（DB15/T 967-2016），本项目树种刺槐培育密度为 3,335 棵/亩。

根据可行性研究报告，本项目苗圃基地种植品种为香樟、女贞、刺槐等，根据“爱采购”网站，苗圃基地树苗均价为 50 元/棵。考虑通货膨胀，价格增长率每 3 年 5%计算。运营期销售率按 43%计算。

苗圃建设规范

1 范围

本标准规定了苗圃规划、基础设施、技术管理、经营管理等苗圃建设的要求。

本标准适用于林业苗圃建设与管理。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB 6000 主要造林树种苗木质量分级

GB 7908 林木种子质量分级

LY/T 1000 容器育苗技术

3 苗圃规划和基础设施

3.1 苗圃规划

3.1.1 苗圃规模

面积应在 7 hm^2 以上。

3.1.2 土地利用

生产用地不低于苗圃总面积的 75%。

3.1.3 苗圃区划

3.1.3.1 苗圃生产区

根据自然状况和生产需要，划分为扦插区、播种区、采穗圃、移植区、大苗区、温室、大棚和组培室等。

3.1.3.2 苗圃辅助用地

包括防护林、道路、绿化带、办公室区、库房、排灌设施和废弃物处理区等。

3.2 苗圃生产区

3.2.1 扦插区

3.2.1.1 圃地扦插区

宜设在土层厚、土壤疏松而较湿润的地块。

3.2.1.2 环境控制扦插区

宜设在光照条件好、排灌方便、受风影响小的地块。

附 录 G
(规范性附录)
常用树种大苗培育密度表

表G.1 常用树种大苗培育密度表

树种	用2年生苗定值 计划第1年春出圃			用3年生苗定值 计划第1年春出圃			用4年生苗定值 计划第1年春出圃			用5年生苗定值 计划第1年春出圃		
	株距 cm	行距 cm	株数 株/667m^2	株距 cm	行距 cm	株数 株/667m^2	株距 cm	行距 cm	株数 株/667m^2	株距 cm	行距 cm	株数 株/667m^2
油松				10	50	3335	60	70	1588	100	120	556
樟子松				10	50	3335	60	70	1588	100	120	556
华山松				10	50	3335	60	70	1500	100	120	556
白皮松				10	50	3335	60	70	1588	100	120	556
云杉				30	40	5558	40	50	3335	60	70	1588
侧柏				30	40	5558	40	50	3335	60	70	1500
圆柏				30	40	5558	40	50	3335	60	70	1588
桂松				30	40	5558	40	50	3335	60	70	1588
新疆杨	40	50	3335	50	50	2668	50	60	2268	60	70	1588
河北杨	40	50	3335	50	50	2668	50	60	2268	60	70	1588
银中杨	40	50	3335	50	50	2668	50	60	2268	60	70	1588
垂柳	40	40	4169	40	50	3335	50	50	2668	60	60	1853
旱柳	40	40	4169	40	50	3335	50	50	2668	60	60	1853
胡桃楸	50	60	2223	60	70	1588	70	80	1191	80	90	926
榆树	50	60	2223	60	70	1588	80	80	1042	100	100	667
垂榆	50	50	2668	60	60	1853	70	70	1361	80	90	926
杜梨	50	70	1906	60	80	1390	70	80	1191	80	90	926
山桃	50	70	1906	60	80	1390	70	80	1191	80	90	926
皂荚	50	60	2223	60	80	1390	70	80	1191	80	90	926
槐	40	50	3335	50	60	2223	70	80	1191	90	100	741
刺槐	40	50	3335	50	60	2223	70	80	1191	90	100	741
黄檗	40	60	2779	50	60	2223	60	70	1588			
臭椿	60	70	1588	70	80	1191	80	90	926			
火炬树	60	80	1390	80	90	926	90	100	741			
茶条槭	60	80	1390	70	80	1191	80	90	926			
色木槭	60	80	1390	70	80	1191	80	90	926			
梣叶槭	60	80	1390	70	80	1191	80	90	926			
元宝槭	60	80	1390	70	80	1191	80	90	926			
文冠果	50	60	2223	70	80	1191	80	90	926			
白蜡树	60	70	1588	70	80	1191	80	90	926			
水曲柳	30	40	5558	40	50	3335	50	60	2223			
花曲柳	30	40	5558	40	50	3335	50	60	2223			
梓树	80	90	926	90	100	741	100	120	556			



¥70.00/棵 湖北荆州

6公分刺槐 工程苗 鲜活易养 园林观赏 库存充足 大量上市

在线交易 落叶性 绿色系

企1年 博野县金泽苗圃场



¥50.00/棵 湖北武汉

景观绿化 精品小叶女贞 大量供货 绿化花卉 友缘苗木

距您较近

企2年 芦淞区友缘苗木经营部



¥60.00/棵 湖北荆州

大型苗圃丛生香樟 树形优美 精品容器 树种繁多 成活率高

绿色系 大型

企1年 荆州市荆州区勇利鑫苗木专...

本项目收入估算如下：

收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2026 年（7-12）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**经营收入（万元）**	**175,922.24**	**1,075.54**	**2,151.08**	**2,151.08**	**6,867.52**	**7,789.30**	**8,711.08**	**10,114.50**	**10,114.50**
1	**森林间伐收入（万元）**	**129,259.93**				**4,608.89**	**5,530.67**	**6,452.45**	**7,742.94**	**7,742.94**
	森林蓄积量（立方米/年）					230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72
	价格（元/立方米)					800.00	800.00	800.00	840.00	840.00
	单价增长率							5%		
	销售率					25%	30%	35%	40%	40%
1.2	**苗圃基地收入（万元）**	**46,662.31**	**1,075.54**	**2,151.08**	**2,151.08**	**2,258.63**	**2,258.63**	**2,258.63**	**2,371.56**	**2,371.56**
	面积（亩）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	密度（株/亩）		3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00
	价格（元/株)		50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13
	单价增长率				5%			5%		
	销售率		43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%
二	**财政补贴**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	**收入总额**	**175,922.24**	**1,075.54**	**2,151.08**	**2,151.08**	**6,867.52**	**7,789.30**	**8,711.08**	**10,114.50**	**10,114.50**

序号	项目	合计	运营期											
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营收入（万元）	175,922.24	10,114.50	10,620.23	10,620.23	10,620.23	11,151.24	11,151.24	11,151.24	11,708.80	11,708.80	11,708.80	12,294.25	4,098.08
1	森林间伐收入（万元）	129,259.93	7,742.94	8,130.09	8,130.09	8,130.09	8,536.59	8,536.59	8,536.59	8,963.42	8,963.42	8,963.42	9,411.60	3,137.20
	森林蓄积量（立方米/年）		230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72	230,444.72
	价格（元/立方米）		840.00	882.00	882.00	882.00	926.10	926.10	926.10	972.41	972.41	972.41	1,021.03	1,021.03
	单价增长率		5%			5%			5%			5%		
	销售率		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
1.2	苗圃基地收入（万元）	46,662.31	2,371.56	2,490.14	2,490.14	2,490.14	2,614.65	2,614.65	2,614.65	2,745.38	2,745.38	2,745.38	2,882.65	960.88
	面积（亩）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	密度（株/亩）		3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00	3,335.00
	价格（元/株）		55.13	57.88	57.88	57.88	60.78	60.78	60.78	63.81	63.81	63.81	67.00	67.00
	单价增长率		5%			5%			5%			5%		
	销售率		43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%
二	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	收入总额	175,922.24	10,114.50	10,620.23	10,620.23	10,620.23	11,151.24	11,151.24	11,151.24	11,708.80	11,708.80	11,708.80	12,294.25	4,098.08

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括人工成本、森林养护成本、外购燃料动力费、补植补造苗木成本、维修费、土地流转费、管理费用及其他、折旧及摊销和财务费用。

1）人工成本

根据可行性研究报告，本项目需季节性工作人员 100 人、管理人员 8 名。季节性工作人员按每年工作 6 个月计算，管理人员按每年工作 1 年计算。参考大冶市统计年鉴近三年平均工资，本项目季节性工作人员工资按 3,000.00 元/人/月计算；管理人员工资按 5,000.00 元/人/月计。因本项目从运营期第四年开始森林间伐抚育，故秉持谨慎性原则，本项目运营期前 3 年人员按定员的 1/3 年计算，其后按照 1/2 年即 6 个月计算。福利费按工资的 10%计提。另外考虑通货膨胀因素，每 3 年增长 5%。


大冶市人民政府
hbdaye.gov.cn
首页 新闻发布中心 政府信息公开 在线办事 数据开放 互动交流 走进大冶

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 地方部门平台链接 > 市直部门 > 大冶市统计局 > 法定主动公开内容 > 其他主动公开内容 > 回应关切

市民咨询大冶市2021年和2022年城镇在岗职工年平均工资

发表日期：2023-09-25 文章来源：大冶市统计局

解决情况：电话联系市民告知我市2021年和2022年城镇在岗职工年平均工资分别为：58792元和60555元。

2）森林养护成本

根据可行性研究报告，参考生态储备林建设解析(https://baijiahao.baidu,com/s?id=1748001481273597898&wfr-spider&for=pc)“造林总面积：15000 亩；项目年均养护成本约为 1012.50 万元”。本项目养护面积为 44,378.00 亩，养护成本按 1,012.50 元/亩，另外考虑通货膨胀因素，每 3 年增长 5%。因本项目从运营期第四年开始森林间伐抚育，故秉持谨慎性原则，本项目运营期前 3 年养护成本按全年的 1/3 计算。

3）外购燃料动力费

柴油：根据可行性研究报告，正常年消耗柴油 0.01688 万 Nm3（即 143.48 吨，柴油密度=0.85t/m3），柴油单价为 7.66 元/升（即 9,011.76 元/吨，柴油密度=0.85t/m3）。另外考虑通货膨胀因素，每 3 年增长 5%。因本项目从运营期第四年开始森林间伐抚育，故秉持谨慎性原则，本项目运营期前 3 年柴油费按全年的 1/3 计算。


今日油价 首页 92#汽油 95#汽油 98#汽油 0#柴油

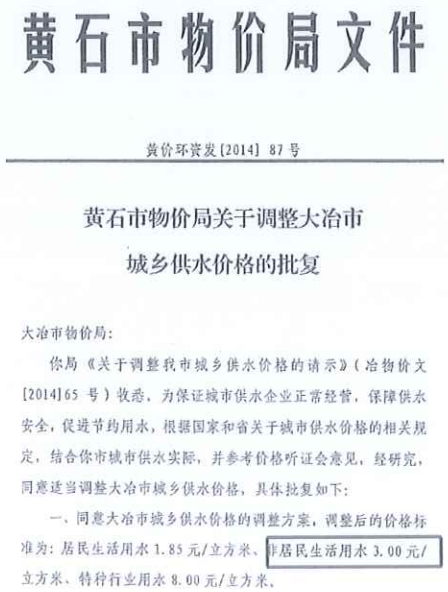
首页 > 湖北油价

湖北今日油价最新价格

2024年05月31日，湖北汽油、柴油每升最新价格如下：92号汽油为8.01元，95号汽油为8.58元，98号汽油为9.96元，0号柴油为7.66元。

湖北92#汽油	8.01
湖北95#汽油	8.58
湖北98#汽油	9.96
湖北0#柴油	7.66

水：根据可行性研究报告，正常年消耗水 830.14 万吨，根据《黄石市物价局关于调整大冶市城乡供水价格的批复》（黄价环资发〔2014〕87 号），非居民生活用水水价为 3 元/吨。另外考虑通货膨胀因素，每 3 年增长 5%。因本项目从运营期第四年开始森林间伐抚育，故秉持谨慎性原则，本项目运营期前 3 年水费成本按全年的 1/3 计算。


黄石市物价局文件

黄价环资发[2014] 87 号

黄石市物价局关于调整大冶市
城乡供水价格的批复

大冶市物价局：

你局《关于调整我市城乡供水价格的请示》（冶物价文[2014]65 号）收悉。为保证城市供水企业正常经营，保障供水安全，促进节约用水，根据国家和省关于城市供水价格的相关规定，结合你市城市供水实际，并参考价格听证会意见，经研究，同意适当调整大冶市城乡供水价格，具体批复如下：

一、同意大冶市城乡供水价格的调整方案，调整后的价格标准为：居民生活用水 1.85 元/立方米、非居民生活用水 3.00 元/立方米、特种行业用水 8.00 元/立方米。

4）补植补造苗木成本

补植补造：主要针对郁闭度在 0.5 以下、林分结构不合理、不具备天然更新下种条件或培育目的树种需要在林冠遮荫条件下才能正常生长发育的林分，根据林地目的树种林木分布现状，可分为均匀补植、块状补植、林冠下补植等。补植密度按照经营目的、现有株数和该类林分所处年龄段的合理密度等确定，补植后密度应达该类林分合理密度的 85%以上。依据百度爱采购网站，苗木养护补植比例通常根据具体情况而定，一般在 10%~20%之间。本项目补植补造苗木成本暂按苗木销售收入的 10%计，运营期前 3 年补植补造苗木成本按全年的 1/3 计。

百度爱采购 - 国内优质的批发采购平台、货源批发网、进货...

2024年10月11日 苗木养护补植比例通常根据具体情况而定,一般在10%～20%之间。这一比例主要依据苗木的存活率、生长状况及园林景观需求来确定。确保补植后的苗木能够与原有苗木...

百度爱采购

5）运输费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于运输费估算的说明：营业费用是指企业在销售商品过程中发生的各项费用以及专设销售机构的各项经费，包括应由企业负担的运输费、装卸费、包装费保险费、广告费、展览费以及专设销售机构人员工资及福利费、类似工资性质的费用、业务费等经营费用。

本项目运输费以营业收入为基准，依据百度爱采购网，苗木运费占比苗木价值的 3%-5%，本项目暂按苗木销售收入的 3%计提，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符。因本项目从运营期第四年开始森林间伐抚育，故秉持谨慎性原则，本项目运营期前 3 年运输费成本按全年的 1/3 计算。

苗木运费计算方式-百度爱采购

2023年8月24日 一般来说,苗木运费的费用是苗木价值的3%-5%。比如,苗木的价格是100元,那么运费的费用应该在3元到5元之间。 二、苗木运输的法规 苗木运输时间一般不超过72小时,...

百度爱采购

6）土地流转费

本项目农业经营预计需要流转土地 44,378.00 亩，流转时间为 20 年，根据“土流网”查询黄石市土地流转价格，黄石市林地土地流转单价为 95 元/亩/年，本项目林地土地流转单价暂按 95.00 元/亩/年计算。因本项目从运营期第四年开始森

林间伐抚育，故秉持谨慎性原则，本项目运营期前 3 年土地流转费按全年的 1/3 计算。



7）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明:修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%-2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目投资总额的 1%估算。因本项目从运营期第四年开始森林间伐抚育，故秉持谨慎性原则，本项目运营期前 3 年维修费按全年的 1/3 计算。

8）管理费用及其他

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。

项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估

算。参考湖北省内同类项目，管理费用的计提方式主要有以下 3 种：

项目管理费用计提方式

项目名称	管理费计提基数	计提比例
关山中学地下停车场项目	停车场收入	2%
巴东县城区停车场（库）建设项目		
沙洋县城区智慧停车场项目	工资总额	10%
嘉鱼县停车场项目*	工资及福利费、修理费、燃料动力费、材料费的合计数	3%

注：嘉鱼县停车场项目*为其他管理费用和其他营业费用

资料来源：各停车场项目实施方案

本项目人工成本、森林养护成本、修理费已经单独计列，此处降低计提比例，本项目管理费暂取前项运营成本之和的 1.5%。

9）折旧摊销费

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

10）税费

2019 年 3 月 21 日，财政部、税务总局、海关总署三部门发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），明确了：4 月 1 日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目森林间伐收入、苗圃基地收入销项税税率为 9%。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目运营期内森林养护成本、补植补造苗木成本、水费税率 9%、维修费、柴油费以 13%、管理费用及其他、运输费以 6%计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。所得税为应纳税所得额的 25%。

11）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2026 年（7-12）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营成本	133,640.85	994.82	2,036.92	2,036.92	6,779.49	6,901.12	7,022.74	7,467.62	7,467.62
1	人工成本	5,187.49	74.80	149.60	149.60	263.34	263.34	263.34	276.51	276.51
	季节性工作人员（人）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	人均工资福利费用（万元/年）		3.96	3.96	3.96	4.16	4.16	4.16	4.37	4.37
	单价增长率				5%			5%		
	管理人员（人）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	人均工资福利费用（万元/年）		6.60	6.60	6.60	6.93	6.93	6.93	7.28	7.28
	单价增长率				5%			5%		
2	森林养护成本	89,981.66	748.88	1,497.76	1,497.76	4,717.94	4,717.94	4,717.94	4,953.83	4,953.83
	养护面积（亩）		44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00
	单价（元/亩）		1,012.50	1,012.50	1,012.50	1,063.13	1,063.13	1,063.13	1,116.28	1,116.28
	单价增长率				5%			5%		
3	外购燃料动力费	2,710.06	21.59	43.18	43.18	136.03	136.03	136.03	142.82	142.82
3.1	柴油	2,704.88	21.55	43.10	43.10	135.77	135.77	135.77	142.55	142.55
	年消耗量（吨/年）		143.48	143.48	143.48	143.48	143.48	143.48	143.48	143.48
	单价（元/吨）		9,011.76	9,011.76	9,011.76	9,462.35	9,462.35	9,462.35	9,935.47	9,935.47

序号	项目	合计	运营期							
			2026 年（7-12）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	单价增长率				5%			5%		
3.2	水	5.18	0.04	0.08	0.08	0.26	0.26	0.26	0.27	0.27
	年消耗量（吨/年）		830.14	830.14	830.14	830.14	830.14	830.14	830.14	830.14
	单价（元/吨）		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
	单价增长率				5%			5%		
4	补植补造苗木成本	17,215.77	17.93	71.70	71.70	686.75	778.93	871.11	1,011.45	1,011.45
5	运输费	5,082.80	5.38	21.51	21.51	206.03	233.68	261.33	303.44	303.44
6	土地流转费	7,237.30	70.27	140.53	140.53	421.59	421.59	421.59	421.59	421.59
7	维修费	4,250.81	41.27	82.54	82.54	247.62	247.62	247.62	247.62	247.62
8	管理费用及其他	1,974.96	14.70	30.10	30.10	100.19	101.99	103.78	110.36	110.36
二	折旧摊销费（万元）	21,016.31	557.96	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91
三	财务费用（万元）	6,630.00	237.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00
四	总成本费用（一+二+三）	161,287.16	1,789.78	3,626.83	3,626.83	8,369.40	8,491.03	8,612.65	9,057.53	9,057.53

序号	项目	合计	运营期											
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营成本	133,640.85	7,467.62	7,807.03	7,807.03	7,807.03	8,163.43	8,163.43	8,163.43	8,537.63	8,537.63	8,537.63	8,930.57	3,011.14
1	人工成本	5,187.49	276.51	290.33	290.33	290.33	304.85	304.85	304.85	320.09	320.09	320.09	336.10	112.03
	季节性工作人员（人）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	人均工资福利费用（万元/年）		4.37	4.58	4.58	4.58	4.81	4.81	4.81	5.05	5.05	5.05	5.31	5.31
	单价增长率		5%			5%			5%			5%		
	管理人员（人）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	人均工资福利费用（万元/年）		7.28	7.64	7.64	7.64	8.02	8.02	8.02	8.42	8.42	8.42	8.84	8.84
	单价增长率		5%			5%			5%			5%		
2	森林养护成本	89,981.66	4,953.83	5,201.52	5,201.52	5,201.52	5,461.60	5,461.60	5,461.60	5,734.68	5,734.68	5,734.68	6,021.41	2,007.14
	养护面积（亩）		44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00	44,378.00
	单价（元/亩）		1,116.28	1,172.10	1,172.10	1,172.10	1,230.70	1,230.70	1,230.70	1,292.24	1,292.24	1,292.24	1,356.85	1,356.85
	单价增长率		5%			5%			5%			5%		
3	外购燃料动力费	2,710.06	142.82	149.97	149.97	149.97	157.47	157.47	157.47	165.34	165.34	165.34	173.61	173.61
3.1	柴油	2,704.88	142.55	149.68	149.68	149.68	157.17	157.17	157.17	165.02	165.02	165.02	173.28	173.28
	年消耗量（吨/年）		143.48	143.48	143.48	143.48	143.48	143.48	143.48	143.48	143.48	143.48	143.48	143.48
	单价（元/吨）		9,935.47	10,432.24	10,432.24	10,432.24	10,953.85	10,953.85	10,953.85	11,501.54	11,501.54	11,501.54	12,076.62	12,076.62
	单价增长率		5%			5%			5%			5%		
3.2	水	5.18	0.27	0.29	0.29	0.29	0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.33	0.33

序号	项目	合计	运营期											
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	年消耗量（吨/年）		830.14	830.14	830.14	830.14	830.14	830.14	830.14	830.14	830.14	830.14	830.14	830.14
	单价（元/吨）		3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02	4.02
	单价增长率		5%			5%			5%			5%		
4	补植补造苗木成本	17,215.77	1,011.45	1,062.02	1,062.02	1,062.02	1,115.12	1,115.12	1,115.12	1,170.88	1,170.88	1,170.88	1,229.43	409.81
5	运输费	5,082.80	303.44	318.61	318.61	318.61	334.54	334.54	334.54	351.26	351.26	351.26	368.83	40.98
6	土地流转费	7,237.30	421.59	421.59	421.59	421.59	421.59	421.59	421.59	421.59	421.59	421.59	421.59	140.53
7	维修费	4,250.81	247.62	247.62	247.62	247.62	247.62	247.62	247.62	247.62	247.62	247.62	247.62	82.54
8	管理费用及其他	1,974.96	110.36	115.37	115.37	115.37	120.64	120.64	120.64	126.17	126.17	126.17	131.98	44.50
二	折旧摊销费（万元）	21,016.31	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	1115.91	371.97
三	财务费用（万元）	6,630.00	474.00	461.85	426.00	378.60	331.20	283.80	236.40	189.00	141.60	94.20	46.80	11.55
四	总成本费用（一+二+三）	161,287.16	9,057.53	9,384.79	9,348.94	9,301.54	9,610.54	9,563.14	9,515.74	9,842.54	9,795.14	9,747.74	10,093.28	3,394.66

税费估算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	建设期			运营期							
				2024 年（7-12）	2025 年	2026 年（1-6）	2026 年（7-12）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**销项税**	万元	**14,525.71**				**88.81**	**177.61**	**177.61**	**567.04**	**643.15**	**719.26**	**835.15**	**835.15**
1.1	森林间伐收入（万元）	万元	129,259.93				-	-	-	4,608.89	5,530.67	6,452.45	7,742.94	7,742.94
	税费销项税	9%	10,672.85				-	-	-	380.55	456.66	532.77	639.33	639.33
1.2	苗圃基地收入（万元）	万元	46,662.31				1,075.54	2,151.08	2,151.08	2,258.63	2,258.63	2,258.63	2,371.56	2,371.56
	税费销项税	9%	3,852.86				88.81	177.61	177.61	186.49	186.49	186.49	195.82	195.82
2	**进项税**	**万元**	**11,697.06**	**830.23**	**840.04**	**329.60**	**70.96**	**144.87**	**144.87**	**492.89**	**500.50**	**508.11**	**540.00**	**540.00**
2.1	建筑安装工程费用支出	万元	**21,327.56**	8,852.93	8,957.57	3,517.06								
	税率	9%	-											
	进项税额	万元	**1,761.00**	730.98	739.62	290.40								
2.2	工程建设其他费、发行费支出	万元	**1,552.43**	646.10	653.62	252.71								
	税率	6%	-											
	进项税额	万元	**87.87**	36.57	37.00	14.30								
2.3	预备费用支出	万元	**1,828.80**	759.12	768.10	301.58								
	税率	9%	-											
	进项税额	万元	**151.00**	62.68	63.42	24.90								
2.4	运维成本-森林养护成本、补植补造苗木成本、水费	万元	**107,202.61**				766.85	1,569.54	1,569.54	5,404.95	5,497.13	5,589.31	5,965.55	5,965.55
	税率	9%	-											

序号	项目	单位	合计	建设期			运营期							
				2024 年（7-12）	2025 年	2026 年（1-6）	2026 年（7-12）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	进项税额	万元	**8,851.62**				63.32	129.60	129.60	446.28	453.89	461.50	492.57	492.57
2.5	运维成本-维修费、柴油费	万元	**6,955.69**				62.82	125.64	125.64	383.39	383.39	383.39	390.17	390.17
	税率	13%	-											
	进项税额	万元	**800.23**				7.23	14.45	14.45	44.11	44.11	44.11	44.89	44.89
2.6	运维成本-管理费用及其他、运输费、土地流转费	万元	**14,295.06**				90.35	192.14	192.14	727.81	757.26	786.70	835.39	835.39
	税率	6%	-											
	进项税额	万元	**45.34**				0.41	0.82	0.82	2.50	2.50	2.50	2.54	2.54
3	**应交增值税**	**万元**	**4,828.52**			-	**17.85**	**32.74**	**32.74**	**74.15**	**142.65**	**211.15**	**295.15**	**295.15**
3.1	建设期进项税原值	万元		830.23	840.04	329.60	1,999.87	1,982.02	1,949.28	1,916.54	1,842.39	1,699.74	1,488.59	1,193.44
3.2	建设期进项税抵扣	万元	**1,396.73**				17.85	32.74	32.74	74.15	142.65	211.15	295.15	295.15
3.3	建设期进项税抵扣结余	万元					1,982.02	1,949.28	1,916.54	1,842.39	1,699.74	1,488.59	1,193.44	898.29
4	**实缴增值税**	**万元**	**3,431.79**				-	-	-	-	-	-	-	-
5	**附加税**	**万元**	**330.69**				-	-	-	-	-	-	-	-
	城市建设维护税	万元	**163.43**				-	-	-	-	-	-	-	-
	教育附加	万元	**99.97**				-	-	-	-	-	-	-	-
	地方教育附加费	万元	**67.29**				-	-	-	-	-	-	-	-
6	**合计**	**万元**	**3,762.48**				-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	单位	合计	运营期											
				2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**销项税**	万元	**14,525.71**	**835.15**	**876.90**	**876.90**	**876.90**	**920.75**	**920.75**	**920.75**	**966.78**	**966.78**	**966.78**	**1,015.12**	**338.37**
1.1	森林间伐收入（万元）	万元	129,259.93	7,742.94	8,130.09	8,130.09	8,130.09	8,536.59	8,536.59	8,536.59	8,963.42	8,963.42	8,963.42	9,411.60	3,137.20
	税费销项税	9%	10,672.85	639.33	671.29	671.29	671.29	704.86	704.86	704.86	740.10	740.10	740.10	777.10	259.03
1.2	苗圃基地收入（万元）	万元	46,662.31	2,371.56	2,490.14	2,490.14	2,490.14	2,614.65	2,614.65	2,614.65	2,745.38	2,745.38	2,745.38	2,882.65	960.88
	税费销项税	9%	3,852.86	195.82	205.61	205.61	205.61	215.89	215.89	215.89	226.68	226.68	226.68	238.02	79.34
2	**进项税**	万元	**11,697.06**	**540.00**	**565.50**	**565.50**	**565.50**	**592.27**	**592.27**	**592.27**	**620.37**	**620.37**	**620.37**	**649.88**	**230.69**
2.1	建筑安装工程费用支出	万元	**21,327.56**												
	税率	9%	-												
	进项税额	万元	**1,761.00**												
2.2	工程建设其他费、发行费支出	万元	**1,552.43**												
	税率	6%	-												
	进项税额	万元	**87.87**												
2.3	预备费用支出	万元	**1,828.80**												
	税率	9%	-												
	进项税额	万元	**151.00**												
2.4	运维成本-森林养护成本、补植补造苗木成本、水费	万元	**107,202.61**	5,965.55	6,263.83	6,263.83	6,263.83	6,577.02	6,577.02	6,577.02	6,905.88	6,905.88	6,905.88	7,251.17	2,417.28
	税率	9%	-												
	进项税额	万元	**8,851.62**	492.57	517.20	517.20	517.20	543.06	543.06	543.06	570.21	570.21	570.21	598.72	199.59
2.5	运维成本-维修费、柴油费	万元	**6,955.69**	390.17	397.30	397.30	397.30	404.79	404.79	404.79	412.64	412.64	412.64	420.90	255.82
	税率	13%	-												

序号	项目	单位	合计	运营期											
				2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	进项税额	万元	**800.23**	44.89	45.71	45.71	45.71	46.57	46.57	46.57	47.47	47.47	47.47	48.42	29.43
2.6	运维成本-管理费用及其他、运输费、土地流转费	万元	**14,295.06**	835.39	855.57	855.57	855.57	876.77	876.77	876.77	899.02	899.02	899.02	922.40	226.01
	税率	6%	-												
	进项税额	万元	**45.34**	2.54	2.59	2.59	2.59	2.64	2.64	2.64	2.69	2.69	2.69	2.74	1.67
3	**应交增值税**	**万元**	**4,828.52**	**295.15**	**311.40**	**311.40**	**311.40**	**328.48**	**328.48**	**328.48**	**346.41**	**346.41**	**346.41**	**365.24**	**107.68**
3.1	建设期进项税原值	万元		898.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	建设期进项税抵扣	万元	**1,396.73**	295.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	建设期进项税抵扣结余	万元		603.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**实缴增值税**	**万元**	**3,431.79**	-	**311.40**	**311.40**	**311.40**	**328.48**	**328.48**	**328.48**	**346.41**	**346.41**	**346.41**	**365.24**	**107.68**
5	**附加税**	**万元**	**330.69**	-	**30.01**	**30.01**	**30.01**	**31.65**	**31.65**	**31.65**	**33.38**	**33.38**	**33.38**	**35.19**	**10.38**
	城市建设维护税	万元	**163.43**	-	14.83	14.83	14.83	15.64	15.64	15.64	16.50	16.50	16.50	17.39	5.13
	教育附加	万元	**99.97**	-	9.07	9.07	9.07	9.57	9.57	9.57	10.09	10.09	10.09	10.64	3.14
	地方教育附加费	万元	**67.29**	-	6.11	6.11	6.11	6.44	6.44	6.44	6.79	6.79	6.79	7.16	2.11
6	合计	万元	**3,762.48**	-	**341.41**	**341.41**	**341.41**	**360.13**	**360.13**	**360.13**	**379.79**	**379.79**	**379.79**	**400.43**	**118.06**

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2026 年（7-12）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**项目收入**	**161,396.53**	**986.73**	**1,973.47**	**1,973.47**	**6,300.48**	**7,146.15**	**7,991.82**	**9,279.35**	**9,279.35**
1.1	项目经营收入（不含税）	161,396.53	986.73	1,973.47	1,973.47	6,300.48	7,146.15	7,991.82	9,279.35	9,279.35
1.2	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	**总成本费用**	**151,589.97**	**1,718.82**	**3,481.96**	**3,481.96**	**7,876.51**	**7,990.53**	**8,104.54**	**8,517.53**	**8,517.53**
2.1	运营成本（不含税）	123,943.66	923.86	1,892.05	1,892.05	6,286.60	6,400.62	6,514.63	6,927.62	6,927.62
2.2	折旧摊销	21,016.31	557.96	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91
2.3	财务费用	6,630.00	237.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00
3	**附加税金**	**330.69**	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**利润总额**	**9,475.87**	**-732.09**	**-1,508.49**	**-1,508.49**	**-1,576.03**	**-844.38**	**-112.72**	**761.82**	**761.82**
5	弥补以前亏损	3,242.56		-	-	-	-		761.82	761.82
6	应纳税所得额（4-5）	12,515.51	-	-	-	-	-	-	-	-
7	所得税	3,128.88	-	-	-	-	-	-	-	-
8	**净利润**	**6,346.99**	**-732.09**	**-1,508.49**	**-1,508.49**	**-1,576.03**	**-844.38**	**-112.72**	**761.82**	**761.82**
9	息税前利润(7+8+2.3）	16,105.87	-495.09	-1,034.49	-1,034.49	-1,102.03	-370.38	361.28	1,235.82	1,235.82
10	息税折旧摊销前利润	37,122.18	62.87	81.42	81.42	13.88	745.53	1,477.19	2,351.73	2,351.73

（续表）

序号	项目	合计	运营期											
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**项目收入**	**161,396.53**	**9,279.35**	**9,743.33**	**9,743.33**	**9,743.33**	**10,230.49**	**10,230.49**	**10,230.49**	**10,742.02**	**10,742.02**	**10,742.02**	**11,279.13**	**3,759.71**
1.1	项目经营收入（不含税）	161,396.53	9,279.35	9,743.33	9,743.33	9,743.33	10,230.49	10,230.49	10,230.49	10,742.02	10,742.02	10,742.02	11,279.13	3,759.71
1.2	财政补贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	**总成本费用**	**151,589.97**	**8,517.53**	**8,819.29**	**8,783.44**	**8,736.04**	**9,018.27**	**8,970.87**	**8,923.47**	**9,222.17**	**9,174.77**	**9,127.37**	**9,443.40**	**3,163.97**
2.1	运营成本（不含税）	123,943.66	6,927.62	7,241.53	7,241.53	7,241.53	7,571.16	7,571.16	7,571.16	7,917.26	7,917.26	7,917.26	8,280.69	2,780.45
2.2	折旧摊销	21,016.31	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	1,115.91	371.97
2.3	财务费用	6,630.00	474.00	461.85	426.00	378.60	331.20	283.80	236.40	189.00	141.60	94.20	46.80	11.55
3	**附加税金**	**330.69**	-	30.01	30.01	30.01	31.65	31.65	31.65	33.38	33.38	33.38	35.19	10.38
4	**利润总额**	**9,475.87**	**761.82**	**894.03**	**929.88**	**977.28**	**1,180.57**	**1,227.97**	**1,275.37**	**1,486.47**	**1,533.87**	**1,581.27**	**1,800.54**	**585.36**
5	弥补以前亏损	3,242.56	761.82	894.03	63.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）	12,515.51	-	-	866.81	977.28	1,180.57	1,227.97	1,275.37	1,486.47	1,533.87	1,581.27	1,800.54	585.36
7	所得税	3,128.88	-	-	216.70	244.32	295.14	306.99	318.84	371.62	383.47	395.32	450.14	146.34
8	**净利润**	**6,346.99**	**761.82**	**894.03**	**713.18**	**732.96**	**885.43**	**920.98**	**956.53**	**1,114.85**	**1,150.40**	**1,185.95**	**1,350.40**	**439.02**
9	息税前利润(7+8+2.3）	16,105.87	1,235.82	1,355.88	1,355.88	1,355.88	1,511.77	1,511.77	1,511.77	1,675.47	1,675.47	1,675.47	1,847.34	596.91
10	息税折旧摊销前利润	37,122.18	2,351.73	2,471.79	2,471.79	2,471.79	2,627.68	2,627.68	2,627.68	2,791.38	2,791.38	2,791.38	2,963.25	968.88

2.债券还本付息情况

本项目 2024 年已发行 10,000.00 万元，2025 年拟计划发行 10,000.00 万元。2024 年发行利率依据 2024 年湖北省政府专项债券（二十三期）20 年期债券票面利率 2.43%测算，在债券存续期内每半年付息一次，第 11-20 年等额偿还发行金额的 10%。2025 年发行利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（十二期）20 年期债券票面利率 2.06%上浮 25BP，即暂按 2.31%测算。在债券存续期内每半年付息一次，第 11-20 年等额偿还发行金额的 10%。债券存续期间累计支付利息 7,347.00 万元。

债券还本付息表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期							
		2024年（7-12）	2025年	2026年（1-6）	2026年（7-12）	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
期初债券余额	-	-	10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
本年债券增加额	**20,000.00**	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	**27,347.00**	121.50	358.50	237.00	237.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00
其中：偿还本金	**20,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付利息	**7,347.00**	121.50	358.50	237.00	237.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00
期末债券余额		10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00

（续表）

项目	合计	运营期											
		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
期初债券余额	-	20,000.00	20,000.00	19,000.00	17,000.00	15,000.00	13,000.00	11,000.00	9,000.00	7,000.00	5,000.00	3,000.00	1,000.00
本年债券增加额	**20,000.00**	-	-	-	-	-	-	-					
当期还本付息	**27,347.00**	474.00	1,461.85	2,426.00	2,378.60	2,331.20	2,283.80	2,236.40	2,189.00	2,141.60	2,094.20	2,046.80	1,011.55
其中：偿还本金	**20,000.00**	-	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00
支付利息	**7,347.00**	474.00	461.85	426.00	378.60	331.20	283.80	236.40	189.00	141.60	94.20	46.80	11.55
期末债券余额		20,000.00	19,000.00	17,000.00	15,000.00	13,000.00	11,000.00	9,000.00	7,000.00	5,000.00	3,000.00	1,000.00	-

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为175,922.24万元，扣除运营成本后，项目收益为35,390.03万元。本项目本金和利息合计为27,347.00万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余8,760.03万元，本息资金覆盖倍数为1.29。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2024年（7-12）	2025年	2026年（1-6）	2026年（7-12）	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	**现金流入总额**	**201,421.03**	**10,409.95**	**10,768.45**	**4,320.39**	**1,075.54**	**2,151.08**	**2,151.08**	**6,867.52**	**7,789.30**	**8,711.08**	**10,114.50**	**10,114.50**
1.1	资本金流入	**5,498.79**	409.95	768.45	4,320.39	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券资金流入	**20,000.00**	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	铺底流动资金	-	-	-	-								
1.4	经营收入现金流入	**175,922.24**	-	-	-	1,075.54	2,151.08	2,151.08	6,867.52	7,789.30	8,711.08	10,114.50	10,114.50
1.5	补贴收入现金流入	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	**现金流出总额**	**192,661.00**	**10,409.95**	**10,768.45**	**4,320.39**	**1,231.82**	**2,510.92**	**2,510.92**	**7,253.49**	**7,375.12**	**7,496.74**	**7,941.62**	**7,941.62**
2.1	建设期资金流出	**24,761.79**	10,278.45	10,399.95	4,083.39	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	铺底流动资金	-	-	-	-								
2.3	运营期经营成本	**133,640.85**	-	-	-	994.82	2,036.92	2,036.92	6,779.49	6,901.12	7,022.74	7,467.62	7,467.62
2.4	增值税与税金及附加	**3,762.48**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	所得税	**3,128.88**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	债券发行费用	**20.00**	10.00	10.00	-								
2.7	债券还本付息	**27,347.00**	121.50	358.50	237.00	237.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00

三	现金净流量	8,760.03	-	-	-	-156.28	-359.84	-359.84	-385.97	414.18	1,214.34	2,172.88	2,172.88
四	期末项目累计现金结存额	8,760.03	-	-	-	-156.28	-516.12	-875.96	-1,261.93	-847.75	366.59	2,539.47	4,712.35

序号	项目	合计	运营期										
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入总额	201,421.03	10,114.50	10,620.23	10,620.23	10,620.23	11,151.24	11,151.24	11,151.24	11,708.80	11,708.80	11,708.80	12,294.25	4,098.08
1.1	资本金流入	5,498.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券资金流入	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	铺底流动资金	-												
1.4	经营收入现金流入	175,922.24	10,114.50	10,620.23	10,620.23	10,620.23	11,151.24	11,151.24	11,151.24	11,708.80	11,708.80	11,708.80	12,294.25	4,098.08
1.5	补贴收入现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二	现金流出总额	192,661.00	7,941.62	9,610.29	10,791.14	10,771.36	11,149.90	11,114.35	11,078.80	11,478.04	11,442.49	11,406.94	11,827.94	4,287.09
2.1	建设期资金流出	24,761.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	铺底流动资金	-												
2.3	运营期经营成本	133,640.85	7,467.62	7,807.03	7,807.03	7,807.03	8,163.43	8,163.43	8,163.43	8,537.63	8,537.63	8,537.63	8,930.57	3,011.14
2.4	增值税与税金及附加	3,762.48	-	341.41	341.41	341.41	360.13	360.13	360.13	379.79	379.79	379.79	400.43	118.06
2.5	所得税	3,128.88	-	-	216.70	244.32	295.14	306.99	318.84	371.62	383.47	395.32	450.14	146.34
2.6	债券发行费用	20.00												
2.7	债券还本付息	27,347.00	474.00	1,461.85	2,426.00	2,378.60	2,331.20	2,283.80	2,236.40	2,189.00	2,141.60	2,094.20	2,046.80	1,011.55
三	现金净流量	8,760.03	2,172.88	1,009.94	-170.91	-151.13	1.34	36.89	72.44	230.76	266.31	301.86	466.31	-189.01
四	期末项目累计现金结存额	8,760.03	6,885.23	7,895.17	7,724.26	7,573.13	7,574.47	7,611.36	7,683.80	7,914.56	8,180.87	8,482.73	8,949.04	8,760.03

（四）风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	31,851.03	33,620.53	35,390.03	37,159.53	38,929.03
债券还本付息总额	27,347.00	27,347.00	27,347.00	27,347.00	27,347.00
债券本息覆盖倍数	1.16	1.23	1.29	1.36	1.42

项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	35,390.03	35,390.03	35,390.03	35,390.03	35,390.03
债券还本付息总额	26,612.30	26,979.65	27,347.00	27,714.35	28,081.70
债券本息覆盖倍数	1.33	1.31	1.29	1.28	1.26

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

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

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 曾星

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验资企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询 、会计培训；法律、法规规定的其他业务（经营期限与许可证核定的一致）。

成立日期 2013年10月15日

合伙期限 2013年10月15日至2033年10月14日

主要经营场所 武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效 再次复印无效

登记机关

2021 年07 月13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

见此红印有效
再次复印无效

中华人民共和国财政部制

大冶市完整社区试点改造项目（一期）
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0095 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一） 基本情况 2
（二） 项目概况 3
（三） 收益预测 4
（四） 风险分析 23
三、结论 23

大冶市完整社区试点改造项目（一期）
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0095号

大冶市财政局：

我们接受贵单位委托，对大冶市完整社区试点改造项目（一期）进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市完整社区试点改造项目（一期）。项目还款来源为停车位出租收入、充电桩出租收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

大冶市完整社区试点改造项目（一期）

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

停车位出租收入、充电桩出租收入。

（二）债券年利率

本项目计划于2025年发行专项债券8,000.00万元，期限为20年。参考2025年湖北省政府专项债券（三期）20 年同期债券利率为1.99%,依照谨慎性原则，本项目债券发行利率上浮20BP，按2.22%测算；每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：大冶市完整社区试点改造项目（一期）

项目建设单位：湖北新铜都城市投资发展集团有限公司

建设单位经营范围：城市基础设施建设及投融资；基础产业投资、开发及经营；授权范围内的国有资产经营及管理；从事政府授权的城市特许权经营业务；市域范围内企业（产业）投融资、委托贷款及管理；土地资源收购、储备、开发、经营（涉及政府授权的经营范围按政府文件执行）；从事城区企业搬迁土地和工业再造地收储、开发业务；从事城市文化旅游项目开发与经营；从事工程项目招标代理、工程造价咨询；房地产开发经营与投资；房屋租赁、场地租赁；物业服务经营；停车服务经营；对医疗养老行业及健康产业进行投资（不得从事吸收公

众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）；职业技能培训；批发零售医疗器械、药品；健康咨询；软件开发；医疗领域内技术开发、技术咨询、技术转让。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

本项目主要建设内容为：对大冶市馨园社区、荟萃社区、碧桂园社区、东鑫社区进行完整社区试点改造，包括完善 4 个社区公共服务设施、市政基础配套设施等。

1、补充完善基本公共服务设施

增设托儿所 4 处、卫生服务站 3 处、老年服务站 4 处，改建幸福食堂 1 处、社区综合服务中心 1 处。

2、补充完善市政配套基础设施

改建增设 604 停车位，配套安装 85 个充电桩；增设 15 处非机动车停车棚，拆除围墙 2030.00 m，改造 12900 平方米社区道路并增设 155 盏智慧路灯，污水管网改造 2303 米，雨水管网改造 3395.2 米。

3、补充完善公共活动空间

改建共享广场及红色驿站 1850 平方米，改建共享篮球场 1100 平方米，改建公厕 3 处，增设户外灯箱 57 个，整治花园路侧水系 3400m，改善社区公共休闲空间 30500 平方米，增设羽毛球场 90 平方米，增加垃圾分类收集箱 30 个。

4、补充完善物业管理服务

增设物业管理中心用房 50 平方米，建设社区智能感知系统 7 套、增设出入口道闸 7 组。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 10,408.40 万元，其中：工程费 8,354.74 万元，工程建设其他费用 858.00 万元，工程预备费 921.27 万元,建设期利息 266.40 万元；债券发行兑付费用 8.00 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	项目	金额
一	工程费用	8,354.74
二	工程建设其他费用	858.00
三	预备费	921.27
四	建设投资	10,134.00

序号	项目	金额
五	建设期利息	266.40
六	债券发行费	8.00
七	**总投资**	**10,408.40**

本项目总投资 10,408.40 万元。其中，资本金 2,408.40 万元，占项目总投资的 23.14% 。拟发行债券金额 8,000.00 万元，占项目总投资的 76.86%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	200.00	2,208.40	**2,408.40**
1.1	财政安排资金			**0.00**
1.2	单位自筹资金	200.00	2,208.40	**2,408.40**
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	8,000.00		**8,000.00**
2.1	专项债券资金	8,000.00		**8,000.00**
2.2	市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	**8,200.00**	**2,208.40**	**10,408.40**

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生停车位出租收入、充电桩出租收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下：

1）停车位出租收入

根据可行性研究报告，本项目设置地上停车位 604 个（可研报告第 2 页），参考《湖北省机动车停放服务收费管理办法》和《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，公共停车场收费标准为 2～5 元/小时。结合大冶市的实际情况，停车收费按照每小时每车 3 元、每日使用时长按照 8 小时进行计算，20

元/天封顶。使用率首年按 60%计算，后期每年增长 5%，增长至 85%达到饱和。考虑到本项目的公益性，运营期内不考虑涨价因素。

参考依据：

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录

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

2）充电桩出租收入

根据《省发改委关于做好居民电动汽车充换电设施分时电价工作的通知》（鄂发改价管〔2023〕320 号）、《省发改委关于继续做好居民电动汽车充换电设施分时电价工作的通知》（鄂发改价管〔2024〕345 号）的相关规定:电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。电费为代电网企业收取，充电服务费为企业经营收入。充电服务费标准参考《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，充电桩收费上限暂定 1.4 元/kwh（其中电费 0.7 元/kwh、服务费 0.7 元/kwh）。

本项目停车场充电桩按照停车位的 20%左右进行配装,共计充电桩 85 个（可研报告第 2 页），充电桩功率为 7-120kw，根据谨慎性原则本项目充电桩平均功率按照 60kw 计算，每年可对外运营时间为 2,160.00 小时。参考中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的全国充电桩使用率情况和各运营商充电设施利用率，使用率首年按 60%计算，后期每年增长 5%，增长至 80%达到饱和。考虑到本项目的公益性，运营期内不考虑涨价因素。

参考依据：

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录

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

收入估算表

单位：万元

项目	运营期									
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
停车场车位收入										
停车位（个）	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00
停车位租金（元/个·天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
出租率	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
年运营天数（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
收入（不含增值税）	239.38	259.33	279.28	299.23	319.18	339.13	339.13	339.13	339.13	339.13
销项税额	21.54	23.34	25.14	26.93	28.73	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52
收入（含增值税）	260.93	282.67	304.42	326.16	347.90	369.65	369.65	369.65	369.65	369.65
充电桩出租收入										
充电桩数量（个）	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
充电桩功率（kw/h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
年可对外运营时间（h）	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
出租率	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电服务费单价（元/kw）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
收入（不含增值税）	848.94	919.68	990.43	1,061.17	1,131.92	1,131.92	1,131.92	1,131.92	1,131.92	1,131.92
销项税额	76.40	82.77	89.14	95.51	101.87	101.87	101.87	101.87	101.87	101.87

项目	运营期									
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
收入（含增值税）	925.34	1,002.46	1,079.57	1,156.68	1,233.79	1,233.79	1,233.79	1,233.79	1,233.79	1,233.79
收入（不含增值税）	**1,088.32**	**1,179.02**	**1,269.71**	**1,360.40**	**1,451.10**	**1,471.05**	**1,471.05**	**1,471.05**	**1,471.05**	**1,471.05**
销项税额	**97.95**	**106.11**	**114.27**	**122.44**	**130.60**	**132.39**	**132.39**	**132.39**	**132.39**	**132.39**
收入（含增值税）	**1,186.27**	**1,285.13**	**1,383.98**	**1,482.84**	**1,581.70**	**1,603.44**	**1,603.44**	**1,603.44**	**1,603.44**	**1,603.44**

续表

项目	运营期									合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
停车场车位收入										
停车位（个）	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00	604.00	
停车位租金（元/个·天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
出租率	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	
年运营天数（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
收入（不含增值税）	339.13	339.13	339.13	339.13	339.13	339.13	339.13	339.13	339.13	**6,144.18**
销项税额	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	**552.98**
收入（含增值税）	369.65	369.65	369.65	369.65	369.65	369.65	369.65	369.65	369.65	**6,697.15**
充电桩出租收入										
充电桩数量（个）	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	
充电桩功率（kw/h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
年可对外运营时间（h）	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	

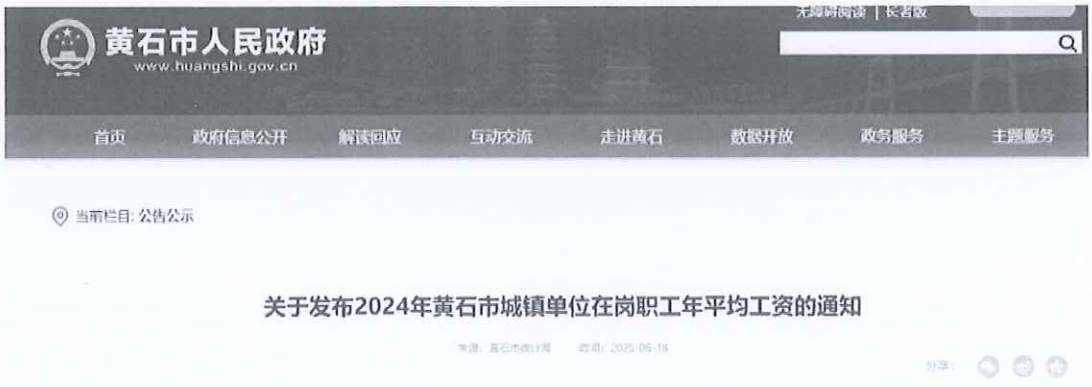
项目	运营期									合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
充电服务费单价（元/kw）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	
收入（不含增值税）	1,131.92	1,131.92	1,131.92	1,131.92	1,131.92	1,131.92	1,131.92	1,131.92	1,131.92	**20,799.02**
销项税额	101.87	101.87	101.87	101.87	101.87	101.87	101.87	101.87	101.87	**1,871.91**
收入（含增值税）	1,233.79	1,233.79	1,233.79	1,233.79	1,233.79	1,233.79	1,233.79	1,233.79	1,233.79	**22,670.93**
收入（不含增值税）	**1,471.05**	**1,471.05**	**1,471.05**	**1,471.05**	**1,471.05**	**1,471.05**	**1,471.05**	**1,471.05**	**1,471.05**	**26,943.19**
销项税额	**132.39**	**132.39**	**132.39**	**132.39**	**132.39**	**132.39**	**132.39**	**132.39**	**132.39**	**2,424.89**
收入（含增值税）	**1,603.44**	**1,603.44**	**1,603.44**	**1,603.44**	**1,603.44**	**1,603.44**	**1,603.44**	**1,603.44**	**1,603.44**	**29,368.08**

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

本项目运营期计划配置 10 名管理人员，根据黄石市统计局 2025 年 6 月发布的最新数据，2024 年黄石市（含大冶市）城镇单位在岗职工年平均工资为 78818 元，本项目人员工资按照 7.88 万元/人/年预测，工资涨幅按每三年 5%测算。



2）燃料动力费

本项目燃料动力费为充电桩供电成本，年耗电量按照充电桩用电量计算，参考《国网湖北省电力有限公司 2025 年 5 月代理购电工商业用户电价表》相关数据，本项目充电桩电费按 0.70 元/KWh 测算，因电费由国家相关部门统一定价，所以在本项目运营期内不考虑电费上涨因素。

国家电网
STATE GRID
国网湖北省电力有限公司
STATE GRID HUBEI ELECTRIC POWER CO.,LTD.

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025 年 5 月 1 日-2025 年 5 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		–	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.7124	0.4155	0.0223	0.2103	0.0452	0.0191	1.0626	0.9269	0.7124	0.4847	–	
		1-10（20）千伏	0.6924			0.1903			1.0426	0.9069	0.6924	0.4647		
		35 千伏	0.6724			0.1703			1.0226	0.8869	0.6724	0.4447		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6284			0.1263			0.9786	0.8429	0.6284	0.4007	42	26.3
		35 千伏	0.6086			0.1065			0.9588	0.8231	0.6086	0.3809		
		110 千伏	0.5905			0.0884			0.9407	0.8050	0.5905	0.3628	39	24.4
		220 千伏及以上	0.5715			0.0694			0.9217	0.7860	0.5715	0.3438		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段:7 月、8 月 20:00-22：00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未常参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

3）维修费

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

4）其他费用

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

5）折旧摊销费

资产原值按总投金额扣减建设期进项税之后的金额暂估，即固定资产原值=10408.40-790.55=9617.85 万元；预计折旧年限 20 年，按直线法折旧，残值率为 5%，年折旧额=9617.85*（1-5%）/20= 456.85 万元。

6）税费

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，停车场车位出租收入和充电桩出租收入、属于不动产出租，适用的增值税税率为9%。

运营期进项税中，维修费和其他费用进项税税率取6%，燃料动力费进项税税率取13%，人员工资及福利费不计算进项税；

建设期进项税中工程费用、工程建设其他费用、预备费税率分别为9%、6%、6%。

增值税附加税按湖北省相关规定计算，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按增值税额的7%、3%、2%比例计缴。

在按照2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为25%。

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本费用估算表

单位：万元

项目	运营期									
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
工资与福利	65.67	78.80	78.80	82.74	82.74	82.74	86.88	86.88	86.88	91.22
燃料动力费	462.67	501.23	539.78	578.34	616.90	616.90	616.90	616.90	616.90	616.90
维修费	11.86	12.85	13.84	14.83	15.82	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03
其他费用	54.02	59.29	63.24	67.59	71.55	71.57	71.98	71.98	71.98	72.42
经营成本（不含增值税）	537.26	590.42	629.20	672.30	711.08	711.31	715.84	715.84	715.84	720.59
经营成本进项税	56.96	61.75	66.46	71.20	75.92	75.93	75.95	75.95	75.95	75.98
经营成本（含进项税额）	594.22	652.17	695.67	743.50	787.00	787.24	791.79	791.79	791.79	796.57
折旧与摊销	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85
财务费用	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	168.72
总成本费用	1,171.71	1,224.87	1,263.65	1,306.75	1,345.53	1,345.76	1,350.28	1,350.28	1,350.28	1,346.16

续表

项目	运营期									合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
工资与福利	91.22	91.22	95.78	95.78	95.78	100.57	100.57	100.57	105.60	**1,700.44**
燃料动力费	616.90	616.90	616.90	616.90	616.90	616.90	616.90	616.90	616.90	**11,335.46**
维修费	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	**293.68**
其他费用	72.42	72.42	72.87	72.87	72.87	73.35	73.35	73.35	73.85	**1,332.96**
经营成本（不含增值税）	720.59	720.59	725.58	725.58	725.58	730.82	730.82	730.82	736.32	**13,266.39**
经营成本进项税	75.98	75.98	76.00	76.00	76.00	76.03	76.03	76.03	76.06	**1,396.15**
经营成本（含进项税额）	796.57	796.57	801.58	801.58	801.58	806.85	806.85	806.85	812.38	**14,662.54**
折旧与摊销	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85	456.85	**8,680.11**
财务费用	150.96	133.20	115.44	97.68	79.92	62.16	44.40	26.64	8.88	**2,486.40**
总成本费用	1,328.40	1,310.64	1,297.87	1,280.11	1,262.35	1,249.83	1,232.07	1,214.31	1,202.05	**24,432.89**

税费估算表

单位：万元

项目	建设期		运营期								
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
销项税			97.95	106.11	114.27	122.44	130.60	132.39	132.39	132.39	132.39
进项税	622.82	167.74	56.96	61.75	66.46	71.20	75.92	75.93	75.95	75.95	75.95
建筑安装工程费进项税	543.47	146.37									
工程建设其他费进项税	38.26	10.30									
预备费进项税	41.08	11.06									
外购燃料动力及服务进项税			56.96	61.75	66.46	71.20	75.92	75.93	75.95	75.95	75.95
当年抵扣进项税			97.95	106.11	114.27	122.44	130.60	132.39	132.39	132.39	132.39
留抵进项税	622.82	790.55	749.56	705.20	657.39	606.15	551.47	495.00	438.56	382.12	325.68
当年应缴纳增值税额											
当年应缴纳增值税附加											
当年实际缴纳增值税及附加											

续表

项目	运营期										合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
销项税	132.39	132.39	132.39	132.39	132.39	132.39	132.39	132.39	132.39	132.39	**2,424.89**
进项税	75.98	75.98	75.98	76.00	76.00	76.00	76.03	76.03	76.03	76.06	**2,186.71**
建筑安装工程费进项税											**689.84**
工程建设其他费进项税											**48.57**
预备费进项税											**52.15**
外购燃料动力及服务进项税	75.98	75.98	75.98	76.00	76.00	76.00	76.03	76.03	76.03	76.06	**1,396.15**
当年抵扣进项税	132.39	132.39	132.39	132.39	132.39	119.64	76.03	76.03	76.03	76.06	**2,186.71**
留抵进项税	269.26	212.84	156.42	100.03	43.64						**7,106.68**
当年应缴纳增值税额						12.75	56.36	56.36	56.36	56.34	**238.18**
当年应缴纳增值税附加						1.28	5.64	5.64	5.64	5.63	**23.82**
当年实际缴纳增值税及附加						14.03	62.00	62.00	62.00	61.97	**262.00**

模拟利润表

单位：万元

项目	运营期									
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
经营收入（不含税）	1,088.32	1,179.02	1,269.71	1,360.40	1,451.10	1,471.05	1,471.05	1,471.05	1,471.05	1,471.05
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	1,171.71	1,224.87	1,263.65	1,306.75	1,345.53	1,345.76	1,350.28	1,350.28	1,350.28	1,346.16
补贴收入										
利润总额	-83.39	-45.85	6.06	53.66	105.57	125.29	120.76	120.76	120.76	124.89
弥补以前年度亏损			6.06	53.66	69.53					
应纳税所得额			0.00	0.00	36.04	125.29	120.76	120.76	120.76	124.89
所得税			1.51	13.41	26.39	31.32	30.19	30.19	30.19	31.22
净利润			4.54	40.24	79.18	93.97	90.57	90.57	90.57	93.67
息税前利润（利润总额+利息支出）	94.21	131.75	183.66	231.26	283.17	302.89	298.36	298.36	298.36	293.61
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	551.06	588.60	640.51	688.10	740.01	759.74	755.21	755.21	755.21	750.46

续表

项目	运营期									合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
经营收入（不含税）	1,471.05	1,471.05	1,471.05	1,471.05	1,471.05	1,471.05	1,471.05	1,471.05	1,471.05	**26,943.19**
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	1.28	5.64	5.64	5.64	5.63	**23.82**
总成本费用	1,328.40	1,310.64	1,297.87	1,280.11	1,262.35	1,249.83	1,232.07	1,214.31	1,202.05	**24,432.89**
补贴收入										**0.00**
利润总额	142.65	160.41	173.18	190.94	207.42	215.58	233.34	251.10	263.36	**2,569.87**
弥补以前年度亏损										**129.25**
应纳税所得额	142.65	160.41	173.18	190.94	207.42	215.58	233.34	251.10	263.36	**2,486.48**
所得税	35.66	40.10	43.29	47.73	51.86	53.90	58.34	62.78	65.84	**653.93**
净利润	106.99	120.31	129.88	143.20	155.57	161.69	175.01	188.33	197.52	**1,961.79**
息税前利润（利润总额+利息支出）	293.61	293.61	288.62	288.62	287.34	277.74	277.74	277.74	272.24	**4,878.67**
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	750.46	750.46	745.47	745.47	744.19	734.59	734.59	734.59	729.09	**13,101.93**

2.债券还本付息情况

本项目计划于2025年发行专项债券8,000.00万元，期限为20年。参考2025年湖北省政府专项债券（三期）20年同期债券利率为1.99%,依照谨慎性原则，本项目债券发行利率上浮20BP，按2.22%测算；每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率（%）	当年支付利息
2025年		8,000.00		8,000.00	2.22%	88.80
2026年	8,000.00			8,000.00	2.22%	177.60
2027年	8,000.00			8,000.00	2.22%	177.60
2028年	8,000.00			8,000.00	2.22%	177.60
2029年	8,000.00			8,000.00	2.22%	177.60
2030年	8,000.00			8,000.00	2.22%	177.60
2031年	8,000.00			8,000.00	2.22%	177.60
2032年	8,000.00			8,000.00	2.22%	177.60
2033年	8,000.00			8,000.00	2.22%	177.60
2034年	8,000.00			8,000.00	2.22%	177.60
2035年	8,000.00			8,000.00	2.22%	177.60
2036年	8,000.00		800.00	7,200.00	2.22%	168.72
2037年	7,200.00		800.00	6,400.00	2.22%	150.96
2038年	6,400.00		800.00	5,600.00	2.22%	133.20
2039年	5,600.00		800.00	4,800.00	2.22%	115.44
2040年	4,800.00		800.00	4,000.00	2.22%	97.68
2041年	4,000.00		800.00	3,200.00	2.22%	79.92
2042年	3,200.00		800.00	2,400.00	2.22%	62.16
2043年	2,400.00		800.00	1,600.00	2.22%	44.40
2044年	1,600.00		800.00	800.00	2.22%	26.64
2045年	800.00		800.00	0.00	2.22%	8.88
合计		**8,000.00**	**8,000.00**			**2,752.80**

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 29,368.08 万元，扣除运营成本后，项目收益为 13,789.61 万元。本项目本金和利息合计为 10,752.80 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 3,303.21 万元，本息资金覆盖倍数为 1.28。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期		运营期								
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金			1,186.27	1,285.13	1,383.98	1,482.84	1,581.70	1,603.44	1,603.44	1,603.44	1,603.44
运营成本费用支付的现金			594.22	652.17	695.67	743.50	787.00	787.24	791.79	791.79	791.79
经营活动支付税金			0.00	0.00	1.51	13.41	26.39	31.32	30.19	30.19	30.19
经营活动现金净流量			592.05	632.96	686.80	725.93	768.31	784.88	781.46	781.46	781.46
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	8,103.20	2,030.80									
投资活动现金净流量	-8,103.20	-2,030.80									
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	200.00	2,208.40									
发行债券收到的现金	8,000.00	0.00									

项目	建设期		运营期								
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	88.80	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
支付发行费用	8.00	0.00									
筹资活动现金净流量	8,103.20	2,030.80	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**414.45**	**455.36**	**509.20**	**548.33**	**590.71**	**607.28**	**603.86**	**603.86**	**603.86**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**414.45**	**869.81**	**1,379.01**	**1,927.34**	**2,518.05**	**3,125.33**	**3,729.19**	**4,333.05**	**4,936.91**

续表

项目	运营期										合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	1,603.44	1,603.44	1,603.44	1,603.44	1,603.44	1,603.44	1,603.44	1,603.44	1,603.44	1,603.44	**29,368.08**
运营成本费用支付的现金	796.57	796.57	796.57	801.58	801.58	801.58	806.85	806.85	806.85	812.38	**14,662.54**
经营活动支付税金	31.22	35.66	40.10	43.29	47.73	65.88	115.90	120.34	124.78	127.81	**915.93**
经营活动现金净流量	775.65	771.21	766.77	758.56	754.12	735.98	680.69	676.25	671.81	663.25	**13,789.61**
二、投资活动现金流量											**0.00**
投资支付的现金											**10,134.00**
投资活动现金净流量											**-10,134.00**
三、筹资活动现金流量											**0.00**
单位自筹资金											**2,408.40**

项目	运营期										合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
发行债券收到的现金											**8,000.00**
偿还债券本金支付的现金	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	**8,000.00**
偿还债券利息支付的现金	168.72	150.96	133.20	115.44	97.68	79.92	62.16	44.40	26.64	8.88	**2,752.80**
支付发行费用											**8.00**
筹资活动现金净流量	-968.72	-950.96	-933.20	-915.44	-897.68	-879.92	-862.16	-844.40	-826.64	-808.88	**-352.40**
四、本年现金净流量	**-193.07**	**-179.75**	**-166.43**	**-156.88**	**-143.56**	**-143.94**	**-181.47**	**-168.15**	**-154.83**	**-145.63**	**3,303.21**
五、累计现金净流量	**4,743.84**	**4,564.09**	**4,397.67**	**4,240.79**	**4,097.23**	**3,953.28**	**3,771.82**	**3,603.67**	**3,448.84**	**3,303.21**	

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	12,410.65	13,100.13	13,789.61	14,479.09	15,168.57
债券还本付息总额	10,752.80	10,752.80	10,752.80	10,752.80	10,752.80
债券本息覆盖倍数	1.15	1.22	1.28	1.35	1.41

项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	13,789.61	13,789.61	13,789.61	13,789.61	13,789.61
债券还本付息总额	10,477.52	10,615.16	10,752.80	10,890.44	11,028.08
债券本息覆盖倍数	1.32	1.30	1.28	1.27	1.25

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍，达到财政部的相关规定。

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

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

斗笠山片区老旧小区改造工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0086 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一） 基本情况 2
（二） 项目概况 3
（三） 收益预测 4
（四） 风险分析 23
三、结论 23

斗笠山片区老旧小区改造工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0086号

我们接受委托，对斗笠山片区老旧小区改造工程进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：斗笠山片区老旧小区改造工程。项目还款来源为停车位收入和广告收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年八月七日

斗笠山片区老旧小区改造工程

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

停车位收入和广告收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券 3,700.00 万元，期限为 20 年。每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。测算利率参考 2025 年 4 月 30 日中国债券信息网公布的中债地方政府债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）记账式地方政府债即期收益率 2.10%，基于谨慎性原则，按 2.5%作为本项目发行债券的测算利率。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：斗笠山片区老旧小区改造工程

项目建设单位：黄石市黄石港区建设局

建设单位主要职责：包括城区建设、园林绿化、市场管理、城区规划等。

本项目主要建设内容为：小区内道路(含新建停车位 800 个)排水管网景观绿化、照明、垃圾分类、管线入地、安防、增设广告位 262 个，楼道粉刷和屋面防水等基础设施改造。主要涉及师院片 34 栋楼，1622 户，建筑面积为 15.20 万平方米；黄石大道片 8 栋楼，406 户建筑面积为 3.73 万平方米。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为4,653.59万元，其中工程建设费3,743.58万元，建设工程其他费用524.17万元，预备费213.39万元，专项费用30.00万元，建设期利息138.75万元，债券发行费用3.70万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额
一	工程费用	3,743.58
二	工程建设其他费用	524.17
三	预备费	213.39
四	专项费用	30.00
五	静态总投资	4,511.14
六	建设期利息	138.75
七	债券发行费用	3.70
八	**总投资**	**4,653.59**

本项目总投资4,653.59万元。其中，资本金953.59万元，占项目总投资的20.49%。拟发行债券金额3,700.00万元，占项目总投资的79.51%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2025	2026	合计
1	**资本金**	**300.00**	**653.59**	**953.59**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	300.00	653.59	**953.59**
1.3	专项债券资金			
2	**融资资金**	**3,700.00**		**3,700.00**
2.1	专项债券资金	3,700.00		**3,700.00**
2.2	项目单位市场化融资			
3	**其他资金**			
	合计	**4,000.00**	**653.59**	**4,653.59**

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

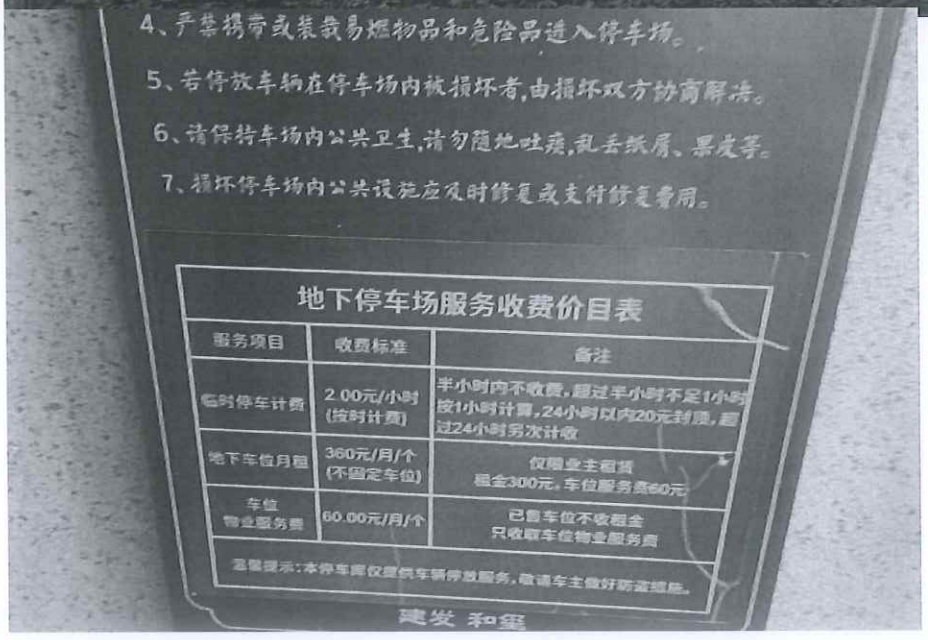
本项目建成后将产生停车位收入和广告收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下：

1）停车位收入

本次新建停车位800个，结合2014年12月17日国家发改委发布《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号）文件，全面放开非保障性住房物业服务收费和住宅小区停车服务收费价格。经调查当地小区停车位包月价格在300元左右（见下图），基于谨慎性，本项目运营期第一年包月停车位单价暂按250.00元/月，参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2020-2024年CPI同比涨幅分别为3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%、0.4%，则每3年平均滚动增长率约为4.33%），增长率按每三年4.33%。


物业公示
WU YE GONG SHI
黄石市物业小区服务收费公示
小区代收水、电费
小区公共收益（代收代管 是 否）


黄石市物业服务行业规范及制度和收费公示
物业服务行业规范及办事制度
物业服务投诉暂停承诺及回访制度
黄石市物业小区服务收费公示
小区公共收益（代收代管 是 否）
小区代收水、电费
物业服务基本内容及标准


4、严禁携带或装载易燃物品和危险品进入停车场。
5、若停放车辆在停车场内被损坏者，由损坏双方协商解决。
6、请保持车场内公共卫生，请勿随地吐痰，乱丢纸屑、果皮等。
7、损坏停车场内公共设施应及时修复或支付修复费用。
地下停车场服务收费价目表
服务项目
收费标准
备注
临时停车计费
2.00元/小时（按时计费）
半小时内不收费，超过半小时不足1小时按1小时计算，24小时以内20元封顶，超过24小时另次计收
地下车位月租
360元/月/个（不固定车位）
仅限业主租赁 租金300元，车位服务费60元
车位物业服务费
60.00元/月/个
已售车位不收租金 只收取车位物业服务费
温馨提示：本停车库仅提供车辆停放服务，敬请车主做好防盗措施。
建发 和玺

出租率：由于老旧小区均在 2000 年前建成，当时未考虑到未来停车需求，停车位严重不足和停车难的问题。黄石市老旧小区停车问题见下图：



黄石市人大常委会2023年首场专题询问聚焦“停车难、停车乱”。通讯员 供图

“目前，我市城区机动车保有量15.9万辆，城区各类停车位14.9万个，特别是老旧小区的停车位严重不足，无法满足居民日益增长的停车需求。”2023年4月27日，黄石市人大常委会组织年度首场专题询问，持续聚焦“停车难、停车乱”。

新闻报告：全市一个“停车场”，智能方便又惠民——冬日黄石真红火系列报道⑧（链接：fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/fgyw/202401/t20240110_1087792.html）

天虹社区书记饶浩介绍，由于小区建成于上世纪90年代，年久失修，市政基础设施破旧、功能缺失、违章建筑多，严重影响居民日常生活及城市环境。整个小区3000多户，但仅有200多个停车位。“停车位很紧张，一到晚上，绿化带里、人行道上都是车”。

新闻报道：聚焦群众“急难愁盼”黄石天虹小区旧改缓解“停车难”（链接：https://www.163.com/dy/article/H6MLB7R30529SP7T.html）

根据可研报告，本项目改造范围内共有居民 2,094 户，根据黄石市 2024 年统计年鉴（链接：https://www.huangshi.gov.cn/sjfb/tjnj/202505/P020250611593415218414.pdf），黄石市户均人口为 3.43 人，则改造小区居民人口约 8,335 人，参考我国目前人均汽车保有量水平（链接：https://www.dongchedi.com/article/7470056903482999307），每 4 人拥有 1 辆汽车，则本项目小区范围内汽车保有量约 2,083 辆，本项目设置的 800 个停车位仍远小于小区内居民汽车保有量，能缓解但不能完全满足停车需求，基于谨慎性，预计本项目正式运营后的第 1 年出租率为 75%，随后每年提高 5%，至 90%后保持不变。

2)广告费收入

本项目建成后小区内设262个广告点位，根据项目运营单位与湖北成晖广告有限公司、湖北顺捷广告装饰有限公司签订的广告位租赁合同，停车场道闸和门禁广告位为2,100-2,200元/月，小区宣传栏广告位1,500-1,850元/月，小区灯箱广告位价格为1,580-1,600元/月，基于谨慎性，本项目每个广告位运营期第一年暂按1,000元/月出租。参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2020-2024年CPI同比涨幅分别为3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%、0.4%，则每3年平均滚动增长率约为4.33%），增长率按每三年4.33%。

出租率：因社区广告位具体出租率无法取得，经网络查询，核心区域社区广告出租率在70%-90%，本项目处于城区核心区域，交通便利，周边配套成熟，考虑到本项目所在城市，基于谨慎性，预测本项目正式运营后的第1年出租率为50%，随后每年提高5%，至70%后保持不变。

二、社区广告（核心增长场景）

社区广告因精准触达居民生活场景，出租率显著高于传统户外媒体，具体细分如下：

1. 门禁与道闸广告

- **出租率与价格**：
  - 三亚市中高端小区门禁广告（50面）招标显示，目标出租率超80%，单点位月租金2000-3500元 1 6 。
  - 北京社区道闸广告月租金2000-3500元/点位，因强制曝光特性（日均触达6次），实际出租率可达85%+ 6 10 。
- **案例**：邮储银行在三亚、上海招标社区门禁和灯箱广告，要求覆盖银行网点半径2公里，反映金融业对社区流量的争夺 1 9 。

2. 电梯与楼道广告

- **出租率**：90%+（成熟商业楼宇） 1 。
- **成本优势**：北京电梯框架广告低至150元/周/块（量大优惠），千人成本较传统媒体低50%+ 6 8 。
- **设计策略**：采用高对比度设计（如白字亮色背景）和本地化内容（方言标语），提升转化率30%

3. 社区灯箱与宣传栏

- **覆盖效果**：居民日均进出社区6次，广告到达率89%，高频曝光支撑出租率75%-90% 6 10 。
- **招标动态**：邮储银行上海分行社区灯箱项目设置最高限价90万元（投放6个月），要求覆盖外环内10个城区 9 。

社区广告细分场景数据对比表

场景类型	出租率	价格范围	核心优势
门禁道闸广告	80%-85%	2000-3500元/月/点位	强制触达、必经节点 6 10
电梯框架广告	90%+	150-300元/周/块	封闭空间重复曝光 6 8
社区灯箱/宣传栏	75%-90%	5000-12000元/块/月	全时段展示、家庭客群覆盖 8 10
车库灯箱广告	70%-80%	未公开	精准触达有车一族 6

收入估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**停车位出租收入**	**18.00**	**230.40**	**288.00**	**300.47**	**300.47**	**300.47**	**313.48**	**313.48**	**313.48**	**327.05**
1.1	月均收费(元/月)	300.00	300.00	300.00	312.99	312.99	312.99	326.54	326.54	326.54	340.68
1.2	车位数量（个）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
1.3	出租率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**广告收入**	**13.10**	**172.92**	**188.64**	**213.21**	**229.61**	**229.61**	**239.55**	**239.55**	**239.55**	**249.92**
2.1	收费价格（元/月）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,043.30	1,043.30	1,043.30	1,088.47	1,088.47	1,088.47	1,135.60
2.2	广告位数（个）	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00
2.3	出租率	50%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
3	**经营收入合计(含税）**	**31.10**	**403.32**	**476.64**	**513.68**	**530.08**	**530.08**	**553.03**	**553.03**	**553.03**	**576.97**
3.1	其中：增值税	2.23	28.81	34.46	36.88	37.81	37.81	39.44	39.44	39.44	41.15
4	**收入合计（不含税）**	**28.87**	**374.51**	**442.18**	**476.80**	**492.27**	**492.27**	**513.59**	**513.59**	**513.59**	**535.82**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	停车位出租收入	327.05	327.05	341.21	341.21	341.21	355.99	355.99	355.99	371.40	185.70	6,008.10
1.1	月均收费(元/月)	340.68	340.68	355.43	355.43	355.43	370.82	370.82	370.82	386.88	386.88	
1.2	车位数量（个）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
1.3	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2	广告收入	249.92	249.92	260.74	260.74	260.74	272.03	272.03	272.03	283.81	141.91	4,539.53
2.1	收费价格（元/月）	1,135.60	1,135.60	1,184.77	1,184.77	1,184.77	1,236.07	1,236.07	1,236.07	1,289.59	1,289.59	
2.2	广告位数（个）	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	262.00	
2.3	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
3	经营收入合计(含税）	576.97	576.97	601.95	601.95	601.95	628.02	628.02	628.02	655.21	327.61	10,547.63
3.1	其中：增值税	41.15	41.15	42.93	42.93	42.93	44.79	44.79	44.79	46.73	23.36	753.02
4	收入合计（不含税）	535.82	535.82	559.02	559.02	559.02	583.23	583.23	583.23	608.48	304.25	9,794.61

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

本项目收费项目后期运营按 5 人考虑人员工资，主要为停车场安保类岗位，参考当地类似岗位工资水平（链接：https://www.jobui.com/salary/hubei-wuyebaoanyuan/），主要在 2,000-4,500 元/月，本项目运营第一年按 5 万元/人/年考虑，每三年增长 10%。

2）燃料动力费

本项目燃料动力费主要为公共区域用电，按收入的 2%估算。

3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点。参考同类项目计提比例，出于客观和谨慎的考虑，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。

4）其他管理费用

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

5）折旧摊销费

本项目固定资产折旧采用直线折旧法折旧，残值率按 5%，折旧年限 20 年。

6）税费

本项目停车收入销项税税率为 9%，其他收入销项税税率为 6%，建筑工程进项税税率为 9%，建设其他费用及预备费进项税税率为 6%。电费进项税税率为 13%，维修费进项税税率为 9%，其他管理费进项税税率为 6%。税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费以及地方教育费附加三种，其中城市维护建设

税税率为 5%，教育费税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。企业所得税税率为 25%.

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**职工薪酬**	**2.08**	**25.00**	**25.00**	**27.50**	**27.50**	**27.50**	**30.25**	**30.25**	**30.25**	**33.28**
1.1	人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.2	年均工资	5.00	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50	6.05	6.05	6.05	6.66
2	燃料动力费	0.62	8.07	9.53	10.27	10.60	10.60	11.06	11.06	11.06	11.54
3	维修费	1.79	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51
4	其他费用	0.45	5.46	5.60	5.93	5.96	5.96	6.28	6.28	6.28	6.63
5	**营业成本（含税）**	**4.94**	**60.04**	**61.64**	**65.21**	**65.57**	**65.57**	**69.10**	**69.10**	**69.10**	**72.96**
5.1	其中：增值税	1.41	4.18	4.36	4.46	4.50	4.50	4.57	4.57	4.57	4.65
6	**营业成本（不含税）**	**3.53**	**55.86**	**57.28**	**60.75**	**61.07**	**61.07**	**64.53**	**64.53**	**64.53**	**68.31**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	**职工薪酬**	**33.28**	**33.28**	**36.60**	**36.60**	**36.60**	**40.26**	**40.26**	**40.26**	**44.29**	**22.14**	**622.18**
1.1	人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	年均工资	6.66	6.66	7.32	7.32	7.32	8.05	8.05	8.05	8.86	8.86	
2	燃料动力费	11.54	11.54	12.04	12.04	12.04	12.56	12.56	12.56	13.10	6.55	210.94
3	维修费	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51	10.75	399.72
4	其他费用	6.63	6.63	7.02	7.02	7.02	7.43	7.43	7.43	7.89	3.94	123.27
5	**营业成本（含税）**	**72.96**	**72.96**	**77.17**	**77.17**	**77.17**	**81.76**	**81.76**	**81.76**	**86.79**	**43.38**	**1,356.11**
5.1	其中：增值税	4.65	4.65	4.73	4.73	4.73	4.81	4.81	4.81	4.90	2.45	87.04
6	**营业成本（不含税）**	**68.31**	**68.31**	**72.44**	**72.44**	**72.44**	**76.95**	**76.95**	**76.95**	**81.89**	**40.93**	**1,269.07**

税费估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	销项合计	2.23	28.81	34.46	36.88	37.81	37.81	39.44	39.44	39.44	41.15
2	进项合计	353.96	4.18	4.36	4.46	4.50	4.50	4.57	4.57	4.57	4.65
2.1	建设期进项税	352.55									
2.2	进项税（运营期）	1.41	4.18	4.36	4.46	4.50	4.50	4.57	4.57	4.57	4.65
3	留抵税额	-351.73	-327.10	-297.00	-264.58	-231.27	-197.96	-163.09	-128.22	-93.35	-56.85
4	实缴增值税										
5	城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	企业所得税	2.08	5.46	22.02	29.81	33.60	33.60	38.06	38.06	38.06	42.68
11	税费合计	2.08	5.46	22.02	29.81	33.60	33.60	38.06	38.06	38.06	42.68

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	销项合计	41.15	41.15	42.93	42.93	42.93	44.79	44.79	44.79	46.73	23.36	753.02
2	进项合计	4.65	4.65	4.73	4.73	4.73	4.81	4.81	4.81	4.90	2.45	439.59
2.1	建设期进项税											352.55
2.2	进项税（运营期）	4.65	4.65	4.73	4.73	4.73	4.81	4.81	4.81	4.90	2.45	87.04
3	留抵税额	-20.35										-
4	实缴增值税		16.15	38.20	38.20	38.20	39.98	39.98	39.98	41.83	20.91	313.43
5	城建税	-	1.13	2.67	2.67	2.67	2.80	2.80	2.80	2.93	1.46	21.93
6	教育费附加	-	0.48	1.15	1.15	1.15	1.20	1.20	1.20	1.25	0.63	9.41
7	地方教育费附加	-	0.32	0.76	0.76	0.76	0.80	0.80	0.80	0.84	0.42	6.26
8	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	税金及附加合计	-	1.93	4.58	4.58	4.58	4.80	4.80	4.80	5.02	2.51	37.60
10	企业所得税	43.83	45.66	52.08	54.39	56.70	63.89	66.20	68.51	75.85	38.51	849.05
11	税费合计	43.83	63.74	94.86	97.17	99.48	108.67	110.98	113.29	122.70	61.93	1,200.08

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入（不含税）	**28.87**	**374.51**	**442.18**	**476.80**	**492.27**	**492.27**	**513.59**	**513.59**	**513.59**	**535.82**
2	营业成本（不含税）	3.53	55.86	57.28	60.75	61.07	61.07	64.53	64.53	64.53	68.31
3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	固定资产折旧	17.03	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31
5	无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	财务费用	-	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50
7	利润总额	**8.31**	**21.84**	**88.09**	**119.24**	**134.39**	**134.39**	**152.25**	**152.25**	**152.25**	**170.70**
8	以前年度可弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	本年应纳税所得额	**8.31**	**21.84**	**88.09**	**119.24**	**134.39**	**134.39**	**152.25**	**152.25**	**152.25**	**170.70**
10	所得税费用	2.08	5.46	22.02	29.81	33.60	33.60	38.06	38.06	38.06	42.68
11	**净利润**	**6.23**	**16.38**	**66.07**	**89.43**	**100.79**	**100.79**	**114.19**	**114.19**	**114.19**	**128.02**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	营业收入（不含税）	**535.82**	**535.82**	**559.02**	**559.02**	**559.02**	**583.23**	**583.23**	**583.23**	**608.48**	**304.25**	**9,794.61**
2	营业成本（不含税）	68.31	68.31	72.44	72.44	72.44	76.95	76.95	76.95	81.89	40.93	1,269.07
3	税金及附加	-	1.93	4.58	4.58	4.58	4.80	4.80	4.80	5.02	2.51	37.60
4	固定资产折旧	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	204.31	102.16	3,796.77
5	无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	财务费用	87.88	78.63	69.38	60.13	50.88	41.63	32.38	23.13	13.88	4.63	1,295.05
7	利润总额	**175.32**	**182.64**	**208.31**	**217.56**	**226.81**	**255.54**	**264.79**	**274.04**	**303.38**	**154.02**	**3,396.12**
8	以前年度可弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	本年应纳税所得额	**175.32**	**182.64**	**208.31**	**217.56**	**226.81**	**255.54**	**264.79**	**274.04**	**303.38**	**154.02**	**3,396.12**
10	所得税费用	43.83	45.66	52.08	54.39	56.70	63.89	66.20	68.51	75.85	38.51	**849.05**
11	**净利润**	**131.49**	**136.98**	**156.23**	**163.17**	**170.11**	**191.65**	**198.59**	**205.53**	**227.53**	**115.51**	**2,547.07**

2.债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 3,700.00 万元，期限为 20 年。每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。测算利率参考 2025 年 4 月 30 日中国债券信息网公布的中债地方政府债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）记账式地方政府债即期收益率 2.10%，基于谨慎性原则，按 2.5%作为本项目发行债券的测算利率。

债券还本付息表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初债券余额		-	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00
专项债券发行	3,700.00	3,700.00	-								
当期应计利息	1,433.80	46.25	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50
本期还款	5,133.80	46.25	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50
其中：还本	3,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	1,433.80	46.25	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50
期末债券余额		3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初债券余额	3,700.00	3,700.00	3,330.00	2,960.00	2,590.00	2,220.00	1,850.00	1,480.00	1,110.00	740.00	370.00
专项债券发行											
当期应计利息	92.50	87.88	78.63	69.38	60.13	50.88	41.63	32.38	23.13	13.88	4.63
本期还款	92.50	457.88	448.63	439.38	430.13	420.88	411.63	402.38	393.13	383.88	374.63
其中：还本	-	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
付息	92.50	87.88	78.63	69.38	60.13	50.88	41.63	32.38	23.13	13.88	4.63
期末债券余额	3,700.00	3,330.00	2,960.00	2,590.00	2,220.00	1,850.00	1,480.00	1,110.00	740.00	370.00	-

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 10,547.63 万元，扣除运营成本后，项目收益为 7,991.44 万元。本项目本金和利息合计为 5,133.80 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 2,996.39 万元，本息资金覆盖倍数为 1.56。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	-	31.10	403.32	476.64	513.68	530.08	530.08	553.03	553.03	553.03	576.97
运营成本费用支付的现金	-	4.94	60.04	61.64	65.21	65.57	65.57	69.10	69.10	69.10	72.96
经营活动支付税费	-	2.08	5.46	22.02	29.81	33.60	33.60	38.06	38.06	38.06	42.68
经营活动现金净流量	-	24.08	337.82	392.98	418.66	430.91	430.91	445.87	445.87	445.87	461.33
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	3,950.05	561.09									
投资活动现金净流量	-3,950.05	-561.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	300.00	653.59									
发行债券收到的现金	3,700.00										
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
偿还债券利息支付的现金	46.25	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50
支付债券发行费用	3.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	3,950.05	561.09	-92.50	-92.50	-92.50	-92.50	-92.50	-92.50	-92.50	-92.50	-92.50
四、本年现金净流量	-	24.08	245.32	300.48	326.16	338.41	338.41	353.37	353.37	353.37	368.83
五、累计现金净流量	-	24.08	269.40	569.88	896.04	1,234.45	1,572.86	1,926.23	2,279.60	2,632.97	3,001.80

（续）

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	576.97	576.97	601.95	601.95	601.95	628.02	628.02	628.02	655.21	327.61	10,547.63
运营成本费用支付的现金	72.96	72.96	77.17	77.17	77.17	81.76	81.76	81.76	86.79	43.38	1,356.11
经营活动支付税费	43.83	63.74	94.86	97.17	99.48	108.67	110.98	113.29	122.70	61.93	1,200.08
经营活动现金净流量	460.18	440.27	429.92	427.61	425.30	437.59	435.28	432.97	445.72	222.30	7,991.44
二、投资活动现金流量											-
投资支付的现金											4,511.14
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,511.14
三、筹资活动现金流量											-
投入的资本金											953.59
发行债券收到的现金											3,700.00
偿还债券本金支付的现金	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	3,700.00

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
偿还债券利息支付的现金	87.88	78.63	69.38	60.13	50.88	41.63	32.38	23.13	13.88	4.63	1,433.80
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.70
筹资活动现金净流量	-457.88	-448.63	-439.38	-430.13	-420.88	-411.63	-402.38	-393.13	-383.88	-374.63	-483.91
四、本年现金净流量	2.30	-8.36	-9.46	-2.52	4.42	25.96	32.90	39.84	61.84	-152.33	2,996.39
五、累计现金净流量	3,004.10	2,995.74	2,986.28	2,983.76	2,988.18	3,014.14	3,047.04	3,086.88	3,148.72	2,996.39	

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	7,192.30	7,591.87	7,991.44	8,391.01	8,790.58
债券还本付息总额	5,133.80	5,133.80	5,133.80	5,133.80	5,133.80
债券本息覆盖倍数	1.40	1.48	1.56	1.63	1.71

项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	7,991.44	7,991.44	7,991.44	7,991.44	7,991.44
债券还本付息总额	4,990.42	5,062.11	5,133.80	5,205.49	5,277.18
债券本息覆盖倍数	1.60	1.58	1.56	1.54	1.51

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

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

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九　月　二十　日

中华人民共和国财政部制

湖北省孝感市安陆市 702 涵洞安置区保障性租赁住房建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2025]W10-06 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二五年十月

目 录

一 、项目资金平衡测算.....3

（一） 项目实施单位基本情况.....3

（二） 项目概况.....4

（三） 投资估算与资金筹措.....4

（四） 资金的充足性.....7

（五） 资金的稳定性.....32

（六） 压力测试.....32

二 、评价结论.....32

湖北省孝感市安陆市702涵洞安置区保障性租赁住房建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2025]W10-06号

安陆市浈辉投资开发有限公司：

我们接受贵单位委托，对湖北省孝感市安陆市702涵洞安置区保障性租赁住房建设项目项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	安陆市浈辉投资开发有限公司
法定代表人/负责人：	胡红桥
注册资本：	10000万人民币
地址：	安陆市德安南路30#201室
统一社会信用代码：	91420982MA48T4P93R
单位性质：	国有企业
业务范围：	一般项目：组织文化艺术交流活动;以自有资金从事投资活动;建筑材料销售;物业管理;停车场服务;非居住房地产租赁。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：非煤矿山矿产资源开采;房地产开发经营;河道采砂。（依法须经批

	准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点：安陆市护国社区，汉丹铁路以东，粮机南路以南。

2.项目建设内容和规模：

本项目总用地面积10919.86平方米，约16.38亩，总计容面积24008.24平方米（其中：保障性住房面积23981.24平方米，门房面积27平方米，地下室面积7217.78平方米，配电房100.91平方米)，由两栋17F住宅楼及一个门房组成。项目建筑基底面积1518.63平方米，建筑密度13.91%，绿地率35%，容积率2.2，居住户数272户，停车位185辆，建设人防地下室、道路、绿化、给排水、供配电、消防等基础设施。

3.项目建设期

项目建设工期为18个月，计划2025年1月开工，2026年6月完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据项目初设批复，本项目总投资9593.71万元，重新考虑建设

期债券利息及发行兑付费用之后总投资为9467.75万元，其中工程费用8127.44万元，占比85.84%,工程建设其他费用700.59万元,占比7.4%,基本预备费441.4万元,占比4.66%,静态总投资9269.43万元,建设期利息190.92万元,占比2.02%,发行费用7.4万元，占比0.08%。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	8,127.44	727.44		7,400.00		
(一)	建筑及安装工程	6,896.87			6,896.87		
1	5#楼	2,101.70			2,101.70		
2	6#楼	2,101.70			2,101.70		
3	地下室	2,654.35			2,654.35		
4	门房	7.40			7.40		
5	配电房	31.72			31.72		
(二)	室外配套工程	954.57	451.44		503.13		
1	供配电工程	263.03			263.03		
2	给排水工程	116.50			116.50		
3	燃气工程	130.00	6.40		123.60		
4	室外照明工程	26.70	26.70				
5	弱电工程	53.67	53.67				
6	充电桩工程	95.00	95.00				
7	道路及广场工程	167.38	167.38				
8	绿化工程	76.44	76.44				
9	围墙	25.85	25.85				
(三)	设备购置费	276.00	276.00				
1	电梯设备采购及安装	276.00	276.00				
二	**工程建设其他费用**	700.59	700.59				
1	与建设单位管理相关的费用	108.20	108.20				
2	建设项目前期工作咨	54.94	54.94				

	询费						
3	工程勘察设计费	183.52	183.52				
4	场地准备费	40.64	40.64				
5	材料检验试验费	10.96	10.96				
6	测绘测量费	5.01	5.01				
7	行政许可费	237.70	237.70				
8	工程检测费	35.24	35.24				
9	工程保险费	24.38	24.38				
三	预备费用	441.40	441.40				
1	基本预备费	441.40	441.40				
五	静态总投资	9,269.43	1,869.43		7,400.00		
六	建设期利息	190.92	190.92				
七	债券发行兑付费用	7.40	7.40				
八	项目总投资	9,467.75	2,067.75	-	7,400.00		

2.资金筹措

本项目总投资 9,467.75 万元,建设资金来源为项目单位自筹资金 2,067.75 万元,预计 2025 年度发行专项债券资金 7400 万元。

3.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 7,400.00 万元，2025 计划发行专项债券资金 7,400.00 万元。本项目专项债券资金拟全部用于项目工程款及其他工程建设费用支出。

表 3-3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	7400	0	20	2.58%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

（2）项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

本项目在运营期主要取得房屋租赁收入、广告牌租赁收入、机动车停车位收入、机动车充电桩收入。项目于2026年7月投入使用，专项债券发行期限为20年，于2045年最后一期还本付息，本项目收益预测期间为2026年7月至2045年。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）住房租赁收入

本项目住宅可租赁面积23,981.24平方米。

租金标准：

根据孝感市人民政府关于印发《孝感市公共租赁住房管理办法》的通知孝感政规〔2012〕2号第二十八条 公共租赁住房租金标准由物价部门会同当地财政、住房保障和房屋管理部门依据经济社会发展水平、租赁对象支付能力以及市场租金水平等因素综合确定，原则上控制在同地段同类住房市场租金标准的60%左右，最高不超过70%。公共租赁住房租金标准按年度实行动态调整，定期向社会公布。

http://gkml.xiaogan.gov.cn/c/www/gfxwj/331606.jhtml

本项目同地段租金大概在18-30元/平方米/月，具体案例如下图所示。

本项目保障性住房租金按 10 元/平方米/月。首年出租率为 70%，考虑到后期人流量的增加，投入运行期每年增加 10%，随年限出租率提升至 90%。考虑到通货膨胀及物价上涨因素，结合孝感市近三年 CPI 的增长率，出租单价每 3 年上涨 5%。



香格里拉电梯中层三室二厅二卫家电齐全

3室 138㎡

城区 香格里拉城市花园

来自经纪人: 金点子中介 张旺平

2800元/月



富丽小区 2室1厅1卫

2室 60㎡

安陆城区 富丽小区

来自个人房源

1000元/月

安陆整租房 个人房源 经纪人 视频房源 VR看房



凯旋城对面 可短租长租700 元月年租精装家电齐全看房...

1室 25㎡

城区 城东新村

来自经纪人: 中诚致地产 徐成华

700元/月



凤凰城市广场 1室 精装修 30平 电梯房

1室 30㎡

城区 凤凰城市广场

来自经纪人: 中诚致地产 李锡华

900元/月

运营期内住房租赁含税收入合计 5,892.83 万元。

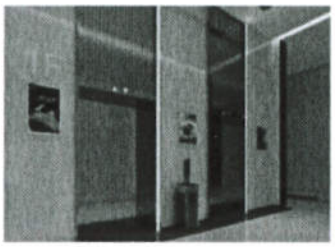
（2）广告牌租赁收入

本项目由两栋 17F 住宅楼及一个门房组成，将设置 12 个广告牌。

租金标准：

目前广告牌投放价格在 4300-4800 元/个/月之间，参考 51 我要投播网孝感市广告牌出租信息，本项目广告投放单价暂定为 4000 元/个/月的标准

进行测算,结合孝感市近三年 CPI 的增长率，出租单价每 3 年上涨 5%。运营期第一年按照 75%使用率估算，运营期第二年按照 80%使用率估算，运营期第三年以及之后年度按照 85%使用率估算,运营期内灯箱广告位出租含税收入合计 1,100.07 万元。



华厦龙成二期框架看板

城市纵横(上海)文化传媒有限公司

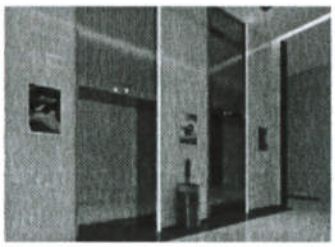
565*775MM | 5,600人次/天

孝感市 孝南区 ▸ 完整地址

电梯媒体 | 电梯媒体资源 | 电梯广告 | 电梯

1,098 元/个/周

2022/02/14 更新



逸景名门框架看板

城市纵横(上海)文化传媒有限公司

565*775MM | 850人次/天

孝感市 孝南区 ▸ 完整地址

电梯媒体 | 电梯媒体资源 | 电梯广告 | 电梯

1,098 元/个/周

2022/02/14 更新

中影·凤凰国际影城LED

北京浩彤文化传媒有限公司

| 0人次/天

孝感市 孝南区 ▸ 完整地址

2,400 元/个/2周

2021/12/15 更新

（3）机动车停车位收入

本项目规划 185 个停车位。

参考《关于孝感城区中心医院等 10 家实行政府定价停车场机动车停放服务收费标准的批复》http://xgfgw.xiaogan.gov.cn/wjyw/1984940.jhtml

5、孝感市惠民医院：前60分钟内（含）免费，60分钟后每15分钟0.75元。一次停车24小时以内，最高收费不超过20元/车。

6、湖北职业技术学院附属惠济医院：前60分钟内（含）免费，60分钟后每15分钟0.75元。一次停车24小时以内，最高收费不超过20元/车。

7、湖北工程学院：前30分钟内（含）免费，30分钟后每15分钟0.75元。一次停车24小时以内，最高收费不超过20元/车。

8、孝感市人民广场：前30分钟内（含）免费，30分钟后每15分钟0.5元。一次停车24小时以内，最高收费不超过20元/车。

9、武孝城际铁路孝感东站：前30分钟内（含）免费，30分钟后每15分钟0.75元。一次停车24小时以内，最高收费不超过20元/车。

本项目统一按每个车位日收入15元计。年运营天数按365天进行测算，同时考虑到车位闲置情况，运营期第一年按照50%使用率估算，运营期第二年按照55%使用率估算，运营期第三年按照60%使用率估算，运营期第三年以及之后年度按照60%使用率估算。另外考虑通货膨胀因素，收费标准按照每3年增长5%考虑。

运营期内机动车停车位含税收入合计1,343.84万元。

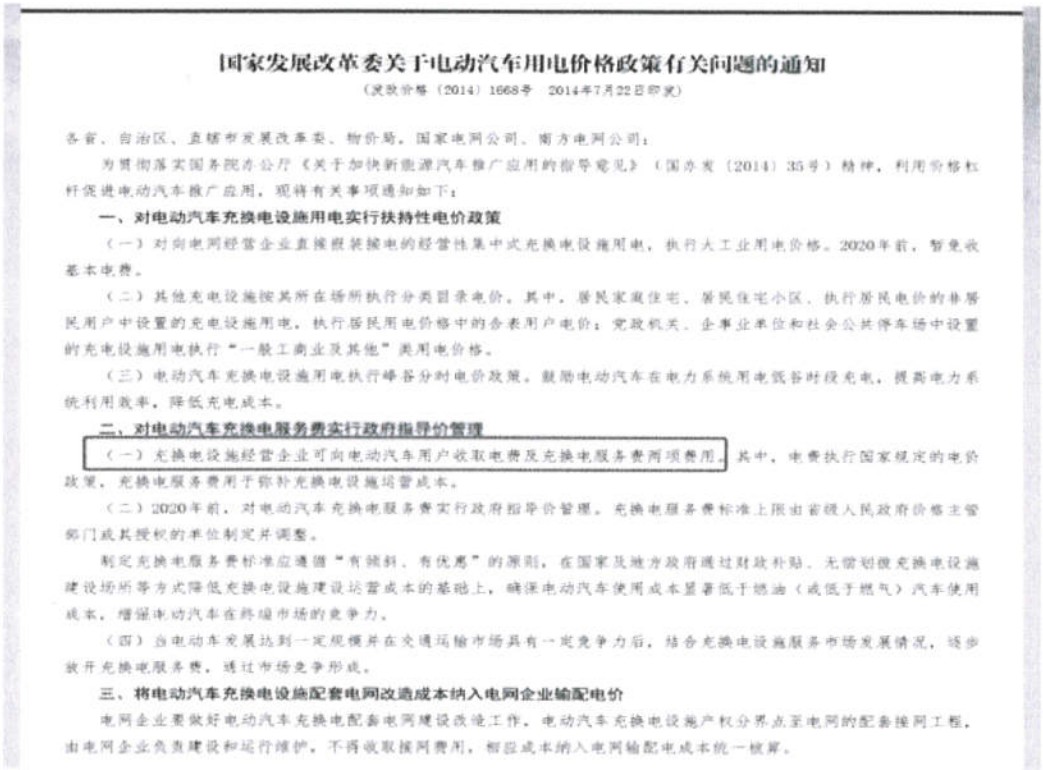
（4）机动车充电桩收入

本项目设置机动车充电桩45个。充电桩每小时持续充电用电量为60kw。结合项目情况，每个充电桩每天按7小时运营测算。新能源汽车呈高速增长态势，随着租户逐渐增多，充电桩运营期第一年使用率按50%计算，第二年使用率为55%，第三年使用率为60%并保持不变。

目前孝感市未出具电动汽车充换电服务费用相关文件，查询鄂州、荆州、荆门、黄石等地（如：

http://www.ezhou.gov.cn/gk/xxgkzt/yshj/yszc/hddl/202010/t20201019_35721

6.html）电动汽车充换电收费均为两部制收费（基础电费+服务费），服务费最高值在 0.6-0.8 元/度之间，服务费单价取 0.65 元/度测算，考虑通货膨胀因素，收费标准按照每 3 年增长 5%考虑。



国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知

（发改价格〔2014〕1668号　2014年7月22日印发）

各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局，国家电网公司、南方电网公司：

为贯彻落实国务院办公厅《关于加快新能源汽车推广应用的指导意见》（国办发〔2014〕35号）精神，利用价格杠杆促进电动汽车推广应用，现将有关事项通知如下：

一、对电动汽车充换电设施用电实行扶持性电价政策

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

（二）其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民家庭住宅、居民住宅小区，执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

（三）电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策，鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。

二、对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理

（一）充换电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用。其中，电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费用于弥补充换电设施运营成本。

（二）2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。充换电服务费标准上限由省级人民政府价格主管部门或其授权的单位制定并调整。

制定充换电服务费标准应遵循“有保利、有优惠”的原则，在国家及地方政府通过财政补贴、无偿划拨充换电设施建设场所等方式降低充换电设施建设运营成本的基础上，确保电动汽车使用成本显著低于燃油（或低于燃气）汽车使用成本，增强电动汽车在终端市场的竞争力。

（四）当电动车发展达到一定规模并在交通运输市场具有一定竞争力后，结合充换电设施服务市场发展情况，适步放开充换电服务费，通过市场竞争形成。

三、将电动汽车充换电设施配套电网改造成本纳入电网企业输配电价

电网企业要做好电动汽车充换电配套电网建设改造工作，电动汽车充换电设施产权分界点至电网的配套接网工程，由电网企业负责建设和运行维护，不再收取接网费用，相应成本纳入电网输配电成本统一核算。

市发改委关于鄂州市电动汽车充换电服务费标准的批复

信息来源：鄂州市发展和改革委员会　日期：2020-06-08　资自：

国网湖北省电力有限公司鄂州供电公司：

你公司《关于申请制定鄂州市电动汽车充换电服务费标准的请示》(鄂电司鄂州供〔2019〕30号)收悉。根据《国家发展改革委关于创新和完善绿色发展价格机制的意见》(发改价格规〔2018〕943号)、《湖北省政府定价目录》(鄂价办〔2018〕46号)、《省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(鄂价环资〔2014〕153号)、《市人民政府办公室关于加快新能源汽车推广应用的实施意见》(鄂州政办发〔2016〕55号)等文件精神，经研究，现就我市(境内高速公路除外)电动汽车充换电服务收费标准及有关事项批复如下：

一、充换电经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务2项费用。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。

(一)对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2025年前免收需量(容量)电费。

(二)在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格。

(三)在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量计费。上限标准暂定为每千瓦时0.80元。

四、充换电设施经营服务企业要严格执行明码标价规定，在充换电收费场所醒目位置公示电费、服务费标准明细和价格监督电话，接受社会监督。

五、电动汽车充换电服务收费标准自发文之日起执行，试行2年。试行期间，如果国家和省有新的政策出台，按上级新的政策执行。试行期满后，你公司需重新申报收费标准，我委将按政府定价程序，核定电动汽车充换电服务正式收费标准。

鄂州市发展和改革委员会
2019年8月21日

关于黄石市电动汽车充电服务收费标准的公示

来源：价格管理科　时间：2020-06-08 19:20

为加快我市电动汽车推广应用，推动电动汽车产业发展，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）文件要求，参考《关于黄石市电动汽车充电服务成本监审的报告》（黄发改成本〔2020〕4号）结论，现将我市（含大冶市、阳新县，境内高速公路除外）电动汽车充电服务收费标准有关事项公示如下：

一、电动汽车充电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2025 年前免收需量（容量）电费；

（二）在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格；

（三）在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充电服务费实行政府指导价管理，按充电电量收取费用，快充上限标准为每千瓦时0.80元，慢充上限标准为每千瓦时0.60元，下浮不限。

四、充电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。

以上标准现面向社会公示，公示时间为2020年6月8日-6月26日，在此期间如有意见或建议，请以电话或电子邮件方式反馈至市发改委价格管理科，联系人：柯贵胜、王超辉，电话：6369289，电子信箱：6800328@qq.com

黄石市发展和改革委员会

2020年6月8日

运营期内充电桩含税收入合计 6,030.16 万元。

本项目运营收入详见下表：

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	住房租赁收入							
	收入 (万元)	**201.44**	**230.22**	**259.00**	**271.95**	**271.95**	**271.95**	**285.54**
	面积（平方米）	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24
	租金标准（元/平方米/月）	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入（不含增值税进项税额）	201.44	230.22	259.00	271.95	271.95	271.95	285.54
	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	广告牌租赁收入							
	收入 (万元)	**21.60**	**46.08**	**48.96**	**51.41**	**51.41**	**51.41**	**53.98**
	出租个数（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	租金标准（元/个/月）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,410.00
	出租率	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
	收入（不含增值税进项税额）	19.82	42.28	44.92	47.17	47.17	47.17	49.52
	销项税额	1.78	3.80	4.04	4.24	4.24	4.24	4.46
3	机动车停车位收入							
	收入 (万元)	**24.98**	**54.95**	**59.94**	**62.94**	**62.94**	**62.94**	**66.08**
	车位数（个）	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
	单价（元/车位/天）	15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54
	年负荷率	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	收入（不含增值税进项税额）	22.92	50.41	54.99	57.74	57.74	57.74	60.62
	销项税额	2.06	4.54	4.95	5.20	5.20	5.20	5.46
4	机动车充电桩收入							
	收入 (万元)	**110.57**	**246.62**	**269.04**	**282.49**	**282.49**	**282.49**	**296.62**
	充电桩个数（个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	年充电量（万 kWh/个）	7.56	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33
	利用率	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	收费标准（元/kWh）	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.72

	收入（不含增值税进项税额）	104.31	232.66	253.81	266.50	266.50	266.50	279.83
	销项税额	6.26	13.96	15.23	15.99	15.99	15.99	16.79
	增值税销项税合计	**10.10**	**22.30**	**24.22**	**25.43**	**25.43**	**25.43**	**26.71**
	含税营业收入合计	**358.59**	**577.87**	**636.94**	**668.79**	**668.79**	**668.79**	**702.22**
	不含税营业收入合计	**348.49**	**555.57**	**612.72**	**643.36**	**643.36**	**643.36**	**675.51**

（续表 1）

项目	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**
住房租赁收入							
收入 (万元)	**285.54**	**285.54**	**299.82**	**299.82**	**299.82**	**314.81**	**314.81**
面积（平方米）	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24
租金标准（元/平方米/月）	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
收入（不含增值税进项税额）	285.54	285.54	299.82	299.82	299.82	314.81	314.81
销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广告牌租赁收入							
收入 (万元)	**53.98**	**53.98**	**56.68**	**56.68**	**56.68**	**59.51**	**59.51**
出租个数（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
租金标准（元/个/月）	4,410.00	4,410.00	4,630.50	4,630.50	4,630.50	4,862.03	4,862.03
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
收入（不含增值税进项税额）	49.52	49.52	52.00	52.00	52.00	54.60	54.60
销项税额	4.46	4.46	4.68	4.68	4.68	4.91	4.91
机动车停车位收入							
收入 (万元)	**66.08**	**66.08**	**69.39**	**69.39**	**69.39**	**72.86**	**72.86**
车位数（个）	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
单价（元/车位/天）	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23
年负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
收入（不含增值税进项税额）	60.62	60.62	63.66	63.66	63.66	66.84	66.84
销项税额	5.46	5.46	5.73	5.73	5.73	6.02	6.02
机动车充电桩收入							
收入 (万元)	**296.62**	**296.62**	**311.45**	**311.45**	**311.45**	**327.02**	**327.02**
充电桩个数（个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
年充电量（万 kWh/个）	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33
利用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
收费标准（元/kWh）	0.72	0.72	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79
收入（不含增值税进项税额）	279.83	279.83	293.82	293.82	293.82	308.51	308.51
销项税额	16.79	16.79	17.63	17.63	17.63	18.51	18.51
增值税销项税合计	**26.71**	**26.71**	**28.04**	**28.04**	**28.04**	**29.44**	**29.44**

含税营业收入合计	**702.22**	**702.22**	**737.34**	**737.34**	**737.34**	**774.20**	**774.20**
不含税营业收入合计	**675.51**	**675.51**	**709.30**	**709.30**	**709.30**	**744.76**	**744.76**

（续表 2）

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
住房租赁收入							
收入（万元）	**314.81**	**330.55**	**330.55**	**330.55**	**347.08**	**347.08**	**5,892.83**
面积（平方米）	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24	23,981.24	
租金标准（元/平方米/月）	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40	13.40	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
收入(不含增值税进项税额)	314.81	330.55	330.55	330.55	347.08	347.08	5,892.83
销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广告牌租赁收入							
收入（万元）	**59.51**	**62.49**	**62.49**	**62.49**	**65.61**	**65.61**	**1,100.07**
出租个数（个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
租金标准（元/个/月）	4,862.03	5,105.13	5,105.13	5,105.13	5,360.38	5,360.38	
出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
收入(不含增值税进项税额)	54.60	57.33	57.33	57.33	60.19	60.19	1,009.26
销项税额	4.91	5.16	5.16	5.16	5.42	5.42	90.81
机动车停车位收入							
收入（万元）	**72.86**	**76.50**	**76.50**	**76.50**	**80.33**	**80.33**	**1,343.84**
车位数（个）	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	
单价（元/车位/天）	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10	
年负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
收入(不含增值税进项税额)	66.84	70.18	70.18	70.18	73.70	73.70	1,232.84
销项税额	6.02	6.32	6.32	6.32	6.63	6.63	111.00
机动车充电桩收入							
收入（万元）	**327.02**	**343.37**	**343.37**	**343.37**	**360.54**	**360.54**	**6,030.16**
充电桩个数（个）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	
年充电量(万 kWh/个)	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	
利用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
收费标准（元/kWh）	0.79	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87	
收入(不含增值税进项税额)	308.51	323.93	323.93	323.93	340.13	340.13	5,688.81
销项税额	18.51	19.44	19.44	19.44	20.41	20.41	341.35
增值税销项税合计	**29.44**	**30.92**	**30.92**	**30.92**	**32.46**	**32.46**	**543.16**

含税营业收入合计	**774.20**	**812.91**	**812.91**	**812.91**	**853.56**	**853.56**	**14,366.90**
不含税营业收入合计	**744.76**	**781.99**	**781.99**	**781.99**	**821.10**	**821.10**	**13,823.74**

2.税费及附加估算

（1）增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费的100%计算，适用税率分别为9.0%、9.0%、13.0%、6.0%。

本项目为保障性住房项目，根据财政部、税务总局于2019年4月发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）、《财政部税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号）、《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），为支持公共租赁住房建设和运营，对保障性住房实行税收优惠。其中包括对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税；对公租房免征房产税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值

税改革有关政策的公告》，本项目充电桩收入销项税以6%税率计算，停车位收入、广告牌租赁收入销项税以9%税率计算。

（2）附加税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》《征收教育费附加的暂行规定》《省人民政府关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发〔2009〕14号，鄂政发〔2015〕4号修改），本项目城市维护建设税按增值税的7.0%计算，教育费附加按增值税的3.0%计算，地方教育费附加按照增值税的2.0%计算。

（3）所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国企业所得税实施条例》，项目所得税税率为25.0%

本项目营运税费详见下表：

税费估算表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
销项税额	10.10	22.30	24.22	25.43	25.43	25.43	26.71
成本进项税	3.53	7.05	7.05	7.05	7.05	9.33	9.33
期初留抵进项	710.73	704.16	688.91	671.74	653.36	634.98	618.88
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表1）

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
销项税额	26.71	26.71	28.04	28.04	28.04	29.44	29.44

成本进项税	9.33	9.33	9.33	9.33	9.33	9.33	9.33
期初留抵进项	601.50	584.12	566.74	548.03	529.32	510.61	490.50
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	2.77	16.08	20.85
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	2.77	16.08	20.85

（续表 2）

项目	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	合计
销项税额	29.44	30.92	30.92	30.92	32.46	32.46	543.16
成本进项税	9.33	9.33	9.33	9.33	9.33	9.33	171.68
期初留抵进项	470.39	450.28	428.69	407.10	385.51	362.38	
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税	25.63	39.36	44.14	48.91	63.09	67.87	328.70
合计	25.63	39.36	44.14	48.91	63.09	67.87	328.70

3.项目运营成本费用

本项目成本主要包括工资及福利费、更新改造支出、维护及修理费、管理费用及其他。

（1）工资及福利费

本项目劳动定员共3人，主要负责维护和流动管理。

工资及福利标准按照安陆市2023年国民经济和社会发展统计公报公布的2023年安陆市全年城镇常住居民人均可支配收入44277元，考虑通货膨胀因素每3年按5%增长。

https://www.anlu.gov.cn/tjgb/1853776.jhtml

十一、人民生活和社会保障

全年城镇常住居民人均可支配收入44277元，增长6.5%；农村常住居民人均可支配收入22789元，增长8.8%。年末，全市社会保险参保100.21万人次，其中参加城镇职工基本养老保险9.56万人，参加城乡居民基本养老保险35.33万人，

经测算，债券存续期内人员工资及福利费用成本共计342.17万元。

（2）更新改造支出

本项目设置45个充电桩，根据市场调查，输出功能60kw的充电桩每台为1.9至2.2万元。





假设按 2.2 万元/台计算，运营期内更新 3 次，从营运期第 6 年起每年计提充电桩更新改造支出 19.80 万元，运营期内更新改造支出合计为 297.00 万元。

（3）维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算

总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额0.5%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值（不含税）的0.7%估算。运营期内修理费用合计为1,195.35万元。

（4）管理费用及其他

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等为了简化计算,项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。”

本项目管理费用及其他参考项目具体运营情况,按照工资及福利费总额的50%进行估算。运营期内管理费用及其他合计为171.10万元。

（5）固定资产折旧

本项目建成后固定资产原值为8,757.02万元，折旧年限20年，残值

率 0%，年折旧额 437.85 万元。

根据以上基本假设及计算方式，本项目在债券存续期各项运营成本测算结果如下：

总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	工资及福利费	7.57	15.14	15.14	15.90	15.90	15.90	16.70
2	更新改造支出						19.80	19.80
3	维护及修理费	30.65	61.30	61.30	61.30	61.30	61.30	61.30
4	管理费用及其他	3.79	7.57	7.57	7.95	7.95	7.95	8.35
5	进项税	3.53	7.05	7.05	7.05	7.05	9.33	9.33
6	不含税费用合计	38.48	76.96	76.96	78.10	78.10	95.62	96.82
7	折旧费用	218.93	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85
8	成本小计	257.41	514.81	514.81	515.95	515.95	533.47	534.67
9	付现成本小计	42.01	84.01	84.01	85.15	85.15	104.95	106.15

（续表 1）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
工资及福利费	16.70	16.70	17.54	17.54	17.54	18.42	18.42
更新改造支出	19.80	19.80	19.80	19.80	19.80	19.80	19.80
维护及修理费	61.30	61.30	61.30	61.30	61.30	61.30	61.30
管理费用及其他	8.35	8.35	8.77	8.77	8.77	9.21	9.21
进项税	9.33	9.33	9.33	9.33	9.33	9.33	9.33
不含税费用合计	96.82	96.82	98.08	98.08	98.08	99.40	99.40
折旧费用	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85
成本小计	534.67	534.67	535.93	535.93	535.93	537.25	537.25
付现成本小计	106.15	106.15	107.41	107.41	107.41	108.73	108.73

（续表 2）

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
工资及福利费	18.42	19.34	19.34	19.34	20.31	20.31	342.17
更新改造支出	19.80	19.80	19.80	19.80	19.80	19.80	297.00
维护及修理费	61.30	61.30	61.30	61.30	61.30	61.30	1,195.35
管理费用及其他	9.21	9.67	9.67	9.67	10.16	10.16	171.10
进项税	9.33	9.33	9.33	9.33	9.33	9.33	171.68
不含税费用合计	99.40	100.78	100.78	100.78	102.24	102.24	1,833.94
折旧费用	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85	8,538.08
成本小计	537.25	538.63	538.63	538.63	540.09	540.09	10,372.02
付现成本小计	108.73	110.11	110.11	110.11	111.57	111.57	2,005.62

4. 项目财务费用预测

本项目发行债券总额为7,400.00万元，计划于2025年发行7,400.00万元，债券期限为20年，每半年支付一次利息，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。参照中国债券信息网2025年湖北省政府专项债券（九期）发行结果公告相同期限债券票面利率上浮50BP作为本项目发行债券测算,即债券发行利率以2.58%计算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用。

项目总投资根据项目进度安排资金投入，本项目财务费用包括经营期的债券利息2,959.26万元。

本项目债券还本付息详见下表：

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2025年	0.00	7,400.00	0.00	7,400.00	95.46	95.46
2026年	7,400.00	0.00	0.00	7,400.00	190.92	190.92
2027年	7,400.00	0.00	0.00	7,400.00	190.92	190.92
2028年	7,400.00	0.00	0.00	7,400.00	190.92	190.92
2029年	7,400.00	0.00	0.00	7,400.00	190.92	190.92
2030年	7,400.00	0.00	0.00	7,400.00	190.92	190.92
2031年	7,400.00	0.00	0.00	7,400.00	190.92	190.92
2032年	7,400.00	0.00	0.00	7,400.00	190.92	190.92
2033年	7,400.00	0.00	0.00	7,400.00	190.92	190.92
2034年	7,400.00	0.00	0.00	7,400.00	190.92	190.92
2035年	7,400.00	0.00	0.00	7,400.00	190.92	190.92
2036年	7,400.00	0.00	740.00	6,660.00	181.37	921.37
2037年	6,660.00	0.00	740.00	5,920.00	162.28	902.28
2038年	5,920.00	0.00	740.00	5,180.00	143.19	883.19
2039年	5,180.00	0.00	740.00	4,440.00	124.10	864.10
2040年	4,440.00		740.00	3,700.00	105.01	845.01

2041 年	3,700.00		740.00	2,960.00	85.91	825.91
2042 年	2,960.00		740.00	2,220.00	66.82	806.82
2043 年	2,220.00		740.00	1,480.00	47.73	787.73
2044 年	1,480.00		740.00	740.00	28.64	768.64
2045 年	740.00		740.00	0.00	9.55	749.55
合计		7,400.00	7,400.00	0.00	2,959.26	10,359.26

5.模拟利润表

综上所述，债券存续期内本项目运营收入（不含税）13823.74万元，付现运营成本1833.94万元，财务费用2768.34万元，税金及附加0万元，项目设施折旧摊销8538.08万元，模拟利润总额683.38万元，应交所得税328.7万元。

模拟利润表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
营业收入	348.49	555.57	612.72	643.36	643.36	643.36	675.51
经营成本	257.41	514.81	514.81	515.95	515.95	533.47	534.67
其中:付现成本	38.48	76.96	76.96	78.10	78.10	95.62	96.82
折旧费	218.93	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85
利息	95.46	190.92	190.92	190.92	190.92	190.92	190.92
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-4.38	-150.16	-93.01	-63.51	-63.51	-81.03	-50.08
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	-4.38	-150.16	-93.01	-63.51	-63.51	-81.03	-50.08

（续表1）

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
营业收入	675.51	675.51	709.30	709.30	709.30	744.76	744.76
经营成本	534.67	534.67	535.93	535.93	535.93	537.25	537.25
其中:付现成本	96.82	96.82	98.08	98.08	98.08	99.40	99.40
折旧费	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85
利息	190.92	190.92	190.92	181.37	162.28	143.19	124.10
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-50.08	-50.08	-17.55	-8.00	11.09	64.32	83.41
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	2.77	16.08	20.85
净利润	-50.08	-50.08	-17.55	-8.00	8.32	48.24	62.56

（续表2）

项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
营业收入	744.76	781.99	781.99	781.99	821.10	821.10	13,823.74

经营成本	537.25	538.63	538.63	538.63	540.09	540.09	10,372.02
其中:付现成本	99.40	100.78	100.78	100.78	102.24	102.24	1,833.94
折旧费	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85	437.85	8,538.08
利息	105.01	85.91	66.82	47.73	28.64	9.55	2,768.34
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	102.50	157.45	176.54	195.63	252.37	271.46	683.38
所得税	25.63	39.36	44.14	48.91	63.09	67.87	328.70
净利润	76.87	118.09	132.40	146.72	189.28	203.59	354.68

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	0.00	358.59	577.87	636.94	668.79	668.79	668.79
运营成本支付的现金	0.00	42.01	84.01	84.01	85.15	85.15	104.95
经营活动支付的税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	0.00	316.58	493.86	552.93	583.64	583.64	563.84
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金	8,197.14	1,072.29					
投资活动现金净流量	-8,197.14	-1,072.29					
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	8,300.00	1,167.75					
资本金流入	900.00	1,167.75					
专项债券融资	7,400.00	-					
2.融资活动现金流出	102.86	190.92	190.92	190.92	190.92	190.92	190.92
偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券融资利息	95.46	190.92	190.92	190.92	190.92	190.92	190.92
支付债券发行费用	7.40	0.00					
融资活动现金净流量	8,197.14	976.83	-190.92	-190.92	-190.92	-190.92	-190.92
四、本年现金净流量	0.00	221.12	302.94	362.01	392.72	392.72	372.92
五、本年累计现金净流量	0.00	221.12	524.06	886.07	1,278.79	1,671.51	2,044.43

（续表 1）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金	702.22	702.22	702.22	737.34	737.34	737.34	774.20
运营成本支付的现金	106.15	106.15	106.15	107.41	107.41	107.41	108.73
经营活动支付的税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.77	16.08
经营活动现金净流量	596.07	596.07	596.07	629.93	629.93	627.16	649.39
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金							
投资活动现金净流量							

三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入							
资本金流入							
专项债券融资							
2.融资活动现金流出	190.92	190.92	190.92	190.92	921.37	902.28	883.19
偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	740.00	740.00	740.00
专项债券融资利息	190.92	190.92	190.92	190.92	181.37	162.28	143.19
支付债券发行费用							
融资活动现金净流量	-190.92	-190.92	-190.92	-190.92	-921.37	-902.28	-883.19
四、本年现金净流量	405.15	405.15	405.15	439.01	-291.44	-275.12	-233.80
五、本年累计现金净流量	2,449.58	2,854.73	3,259.88	3,698.89	3,407.45	3,132.33	2,898.53

（续表 2）

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	774.20	774.20	812.91	812.91	812.91	853.56	853.56	14,366.90
运营成本支付的现金	108.73	108.73	110.11	110.11	110.11	111.57	111.57	2,005.62
经营活动支付的税费	20.85	25.63	39.36	44.14	48.91	63.09	67.87	328.70
经营活动现金净流量	644.62	639.84	663.44	658.66	653.89	678.90	674.12	12,032.58
二、投资活动产生的现金								
购建固定资产所支付的现金								9,269.43
投资活动现金净流量								-9,269.43
三、融资活动产生的现金								
1.融资活动现金流入								9,467.75
资本金流入								2,067.75
专项债券融资								7,400.00
2.融资活动现金流出	864.10	845.01	825.91	806.82	787.73	768.64	749.55	10,366.66
偿还专项债券本金	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	740.00	7,400.00
专项债券融资利息	124.10	105.01	85.91	66.82	47.73	28.64	9.55	2,959.26
支付债券发行费用								7.40
融资活动现金净流量	-864.10	-845.01	-825.91	-806.82	-787.73	-768.64	-749.55	-898.91
四、本年现金净流量	-219.48	-205.17	-162.47	-148.16	-133.84	-89.74	-75.43	1,864.24
五、本年累计现金净流量	2,679.05	2,473.88	2,311.41	2,163.25	2,029.41	1,939.67	1,864.24	

本项目偿债资金来源为房屋租赁收入、广告牌租赁收入、机动车停车位收入、机动车充电桩收入。项目预期收入总额为14366.9万元，扣除运营成本及相关税费2334.32万元后预计用于资金平衡相关收益为12032.58万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.16倍，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
湖北省孝感市安陆市702涵洞安置区保障性租赁住房建设项目	14,366.90	2,334.32	9,467.75	7,400.00	2,959.26	1.16

（五）资金的稳定性

本专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为12,032.58万元，且在2045年债券本金全部付清后仍有1,864.24万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是中债网公布的相同期限国债票面利率上浮50bp测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目压力测试表

经营收益变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
本息覆盖倍数	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28

二、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1.本期债券对应投资的是有一定收益的公益性项目，依法取得了相应的审批手续，不属于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清

单（2024 年版）》所列负面清单项目。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 12,032.58 万元，对债券的本息覆盖倍数为 1.16，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 1,864.24 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效

湖北隆兴会计师事务有限责任公司 HUBEI LONGXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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



组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

再次复印无效

证书序号：0017848

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅



二〇二四年五月八日

中华人民共和国财政部制

建始县城郊配电网扩容提升项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月

报告说明

建始县科学技术和经济信息化局：

我们接受委托，对建始县城郊配电网扩容提升项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

建始县城郊配电网扩容提升项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的建始县城郊配电网扩容提升项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月

目录

一、项目概况 1
（一）区域概况 1
（二）项目背景 5
（三）建设规模及内容 6
1、建设内容 6
2、项目规模 7
二、项目收益及现金流入预测 8
（一）资金充足性 8
1、投资估算 8
2、资金筹措 8
（二）收益预测 11
（三）税收政策 12
（四）总成本费用 13
三、项目收益和融资自求平衡测算 16
（一）平衡方案现金流量表模拟测算 16
（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 19
四、风险分析 19
五、结论 19

建始县城郊配电网扩容提升项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

1.恩施州概况

恩施市，湖北省辖县级市，恩施州州府。全州政治、经济、文化和交通枢纽，位于鄂西南武陵山区，清江中上游，西连湖北省利川市，北接重庆市奉节县，东邻湖北省建始县、鹤峰县，南接湖北省宣恩县，总面积3971.58平方千米。[1]2023年末，恩施市常住人口89万人，[57]共有45个民族，其中少数民族44个，主要是土家族、苗族、侗族等。少数民族人口占总人口的比例为41.12%。2024年，恩施市地区生产总值达到1,611.36亿元。

恩施州财政经济情况表

单位：亿元

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

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.59	34.60	29.90

恩施州专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州	573.98	510.7

2. 建始县概况

建始县位于湖北南边陲、武陵山腹地，居北纬 30° 03′ 至 30° 54′ 、东经 109° 32′ 至 110° 12′ ，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市奉节、巫山两县接壤。县域版图形似蘑菇，国土面积 2664.9 平方公里，南北长 89 千米，东西最宽 64.5 千米，最窄 12.5 千米。海拔高 213 米至 2090 米，平均海拔 1152 米。属亚热带季风湿润型山地气候，年均气温 10℃～16℃。

全县现辖 7 个镇、3 个乡，179 个村（社区）。2024 年末户籍人口 49.42

人，其中，乡村 36.67 万人，城镇 12.74 万人，年末总户数 16.88 万户。根据 2020 年第七次人口普查数据，常住人口 41.16 万人，各少数民族占全县常住人口的 36.7%，是一个以土家族、苗族为主的典型的民族地区。

建始钟灵毓秀、人文荟萃，具有悠久的历史文化和光荣的革命传统。建始是贺龙领导红军建立的湘鄂西革命根据地和湘鄂边苏区的重要组成部分。建始是辛亥革命元老朱和中、民国政府要员吴国桢和著

名作家韦君宜的出生地。建始民歌《黄四姐》入选世界百首优秀名歌，享誉海内外。拥有丝弦锣鼓、南乡锣鼓、土家背鼓舞、喜花鼓等一批非物质文化遗产。中国科学院在建始县巨猿洞发现的距今195万-215万年的“建始直立人”化石，被认定为中国乃至亚洲最早的古人类。

建始有众多的资源，其中许多资源在国际国内享有盛誉。县境内硒资源出露面积近480平方公里，是国内连片面积最大、平均硒水平含量最高的富硒生物圈，土壤平均硒水平含量17.7ppm，有“富硒王国”之称；全县已发现的有开采价值的矿藏有煤、硫、铁、硒、铅、锌、铀、石灰石、陶土、硅石、铝土、紫色砂岩、大理石、东湖砂岩、石英砂岩、五花岩、磷石、石膏等20余种，占全县已发现矿产109种的19%，占全州60种的31%。2023年年末森林覆盖率达67.8%，森林蓄积量1695.3万立方米。境内水资源丰富，2023年年降雨量1496.7毫米，境内共有大小河流104条，总长934.8公里，其中主要河流有清江景阳河段、野三河、马水河、太阳河、东龙河、闸木水河、火龙河、刀龙河、伍家河、猪耳河共10条，县内水能达17.9万千瓦。位于鄂西生态文化旅游圈核心旅游板块，有全国罕见的原生态河谷野三河、八百里清江画廊最美河段景阳河、巴盐古道石门河等，是理想居住地和休闲度假胜地；现已经建成野三峡旅游区、地心谷旅游区、朝阳观景区、长岭岗景区、鸡公岭攀岩运动基地、店子坪红色教育基地等景区，全县共有省级生态乡镇10个，省级生态村89个，中国气象学会授予建始县“中国生态气候康养基地”称号。地处国内连片面积最大的富硒生物圈，建香猕猴桃、关口葡萄、景阳核桃、马坡茶等富

硒特色产品远负盛名。

近年来，全县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、坚持“两个确立”，做到“两个维护”，坚决贯彻党中央决策部署和省、州工作要求，积极抢抓发展机遇，妥善应对风险挑战，经济结构取得多元性调整，县域经济社会发展总体呈现“经济总量稳步增长，产业结构渐趋合理，转型升级有序推进，民生福祉保障有力”的特点。初步核算，2024年实现县域生产总值（GDP）175.19亿元（现价），按可比价计算，同比增长5.8%。其中：第一产业完成增加值37.79亿元，同比增长3.3%；第二产业完成增加值31.97亿元，同比增长11.2%；第三产业完成增加值105.44亿元，同比增长5.0%。全县财政收入总体保持稳定增长，2024年地方财政总收入14.16亿元，增长9.6%。

建始财政经济情况表

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	144.67	151.99	175.19
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,239.00	36451	38215
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,291.00	15526	16527
4.地方财政总收入	11.19	15.77	14.16
4.1地方公共预算收入	6.37	7.59	8.7
其中：税收收入	4.66	5.19	5.31
非税收入	1.71	2.40	3.39
4.2政府性基金收入	4.82	8.18	8.73
其中：国有土地使用权出让收益	4.42	7.95	7.66
5.地方财政总支出	62.45	60.85	69.82
5.1一般公共预算支出	48.24	48.73	51.04
5.2政府性基金支出	14.21	12.12	17.02
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.44	3.98	1.72

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
建始县	52.22	50.65

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	
2 年期	
3 年期	
5 年期	0.89
7 年期	4.22
10 年期	14.97
15 年期	13.86
20 年期	10.38
30 年期	6.34

（二）项目背景

国家政府支持，政府和相关部门对建设此项目的高度重视和积极帮助；选取位置地形规整，工程地质和水文地质条件较好，环境安静，远离污染源，应远离易燃、易爆物品的生产和储存区、高压线路及其设施；市政基础设施完善，交通便利；临东龙河自然环境资源良好；项目符合相关上位规划，不影响建始县城市规划发展方向；根据建始县城市总体规划（2021—2030 年），项目所在区域范围线在上位规划为产业发展预留用地，本项目用地性质为公共管理与公共服务用地中的体育训练用地。用地范围性质需要调整。

当前，我国配电网相对于主干网仍较薄弱。长久以来，我国电力系统存在“重‘发’、轻‘供’、不管‘用’”的发展惯性，导致配

电网建设相对滞后。根据中电联统计，2011 年以前，配电网投资仅占全国电网投资金额 40%以下。“十三五”期间，随着全国新一轮农网改造升级工程的大力推进，配电网投资占比提升至近 60%。“十四五”期间，配电网投资仍然有所滞后，2020—2023 年全国主网投资复合增速达到 4%，而配电网投资复合增速仅有 1.3%。与美国、欧洲等国家或地区相比，我国主干输电网线路长度显著高于其他地区，但配电网发展却相对滞后。

配电网高质量发展可期，未来相关领域投资空间广阔。2024 年 2 月，国家发展改革委、国家能源局印发《关于新形势下配电网高质量发展的指导意见》，提出到 2025 年配电网具备 5 亿千瓦左右分布式新能源、1200 万台左右充电桩的接入能力，到 2030 年基本完成配电网柔性化、智能化、数字化转型。2024 年 10 月，国家能源局印发《配电网高质量发展行动实施方案（2024—2027 年）》，进一步要求各省市编制《配电网发展实施方案》。在国家政策指导下，笔者认为，展望“十四五”末期以及“十五五”看，电网投资或将逐步向配网环节倾斜，着力提高配电网承载能力和智能化水平。

实施配电网建设改造提升，既是“稳增长、防风险”的重要举措，又是推进新型城镇化的重要动力与保障，还是推动能源技术革命、带动产业升级、实现创新发展的战略选择，将为我国全面建成小康社会奠定坚实的基础。

（三）建设规模及内容

1.建设内容

新建双回路总降压三里乡 110 千伏变电站 1 座，电压等级 110/10kV，设计用电负荷 110500kW，占地 10131 平方米。新建双电源杆线 60km；建设 5MW/10Mwh 的储能系统 1 套；建设 56 个充电车位的光储充一体化系统 1 套；建设智能电网系统，配建新型电力系统。

2.项目规模

新建双回路总降压三里乡 110 千伏变电站 1 座，电压等级 110/10kV，设计用电负荷 110500kW，占地 10131 平方米。新建双电源杆线 60km；建设 5MW/10Mwh 的储能系统 1 套；建设 56 个充电车位的光储充一体化系统 1 套；建设智能电网系统，配建新型电力系统。

二、项目收益及现金流入预测

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本

付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.39倍，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

根据项目初设批复，该项目工程费用18,384.80万元，工程费用其他费共计4,002.79万元，预备费284.22万元，项目静态总投资22,671.81万元。经调整后，项目静态总投资22,671.81万元，建设期利息328.56万元，债券发行费12.80万元，动态总投资23,013.17万元。具体投资估算明细如下表所示：

具体投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	工程费用	18,384.80	5,584.80	12,800.00		
1.1	建始三里110kV变电站新建工程	5,402.04	602.04	4,800.00		
1.1.1	建始三里110kV变电站建筑工程	2,383.05	383.05	2,000.00		
1.1.2	建始三里110kV变电站安装工程	970.03	170.03	800.00		
1.1.3	建始三里110kV变电站设备购置工程	2,048.97	48.97	2,000.00		
1.2	220kV建始变电站 110kV间隔扩建工程	271.94	271.94	0.00		
1.2.1	220kV建始变电站 110kV间隔扩建工程建筑工程	10.34	10.34			
1.2.2	220kV建始变电站 110kV回隔扩建工程安装工程	71.18	71.18			
1.2.3	220kV建始变电站 110kV间隔扩建工程设备购置工程	190.42	190.42			
1.3	220kV桑园坝变电站 110kV间隔扩建工程	247.82	247.82	0.00		
1.3.1	220kV桑园坝变电站 110kV间隔扩建工程建筑工程	19.36	19.36			
1.3.2	220kV桑园坝变电站 110kV回隔扩建工程安装工程	82.35	82.35			
1.3.3	220kV桑园坝变电站	146.11	146.11			

	110kV 间隔扩建工程设备购置工程					
1.4	**湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）**	**8,963.00**	**2,963.00**	**6,000.00**		
1.4.1	湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）建筑工程	428.74	428.74			
1.4.2	湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）安装工程	7,994.67	1,994.67	6,000.00		
1.4.3	湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）设备购置工程	539.59	539.59			
1.5	电化学储能电站	2,100.00	100.00	2,000.00		
1.6	光储充一体化系统	1,400.00	1,400.00			
二	**工程建设其他费**	**4,002.79**	**4,002.79**			
1	建设场地征用及清理费	1,454.98	1,454.98			
2	项目建设管理费	807.70	807.70			
2.1	项目法人管理费	253.93	253.93			
2.2	招标费	117.20	117.20			
2.3	工程监理费	323.08	323.08			
2.4	设备材料监造费	19.32	19.32			
2.5	施工过程造价咨询及竣工结算审核费	73.73	73.73			
2.6	工程保险费	20.44	20.44			
3	项目建设技术服务费	1,563.46	1,563.46			
3.1	项目前期工作费	267.10	267.10			
3.1.1	可行性研究费用	79.92	79.92			
3.1.2	接入系统报告编制费	20.00	20.00			
3.1.3	环境影响评价费用	34.49	34.49			
3.1.4	建设项目规划选址费	15.00	15.00			
3.1.5	水土保持方案编审费用	16.69	16.69			
3.1.6	地质灾害危险性评估费用	10.00	10.00			
3.1.7	地震安全性评价费用	25.00	25.00			
3.1.8	文物调查费用	8.00	8.00			
3.1.9	矿产压覆评估费用	8.00	8.00			
3.1.10	用地预审费用	12.00	12.00			
3.1.11	节能评估费用	5.00	5.00			
3.1.12	社会稳定风险评估费用	10.00	10.00			
3.1.13	使用林地可行性研究费用	5.00	5.00			
3.1.14	前期工作管理费用	16.00	16.00			
3.1.16	劳动安全卫生预评价费用	2.00	2.00			
3.2	勘察设计费	991.93	991.93			
3.2.1	勘察费	103.57	103.57			
3.2.2	测量费	105.06	105.06			
3.2.3	设计费	752.00	752.00			
3.2.4	三维设计费	31.30	31.30			
3.3	设计文件评审费	98.47	98.47			
3.3.1	可行性研究文件评审费	23.34	23.34			
3.3.2	初步设计文件评审费	33.17	33.17			
3.3.3	施工图文件评审费	41.96	41.96			
3.4	项目后评价费	58.88	58.88			
3.5	工程建设检测费	135.13	135.13			

3.5.1	电力工程质量检测费	29.07	29.07			
3.5.2	环境监测及环境保护验收费	41.87	41.87			
3.5.3	水土保持监测及验收费	64.19	64.19			
3.6	电力工程技术经济标准编制费	11.96	11.96			
4	生产准备费	136.65	136.65			
4.1	管理车辆购置费	34.37	34.37			
4.2	工器具及办公家具购置费	70.04	70.04			
4.3	生产职工培训及提前进场费	32.25	32.25			
5	地调扩充费	5.00	5.00			
6	电能量主站扩容	5.00	5.00			
7	市政管网施工接口费	5.00	5.00			
8	监控系统安全评估及等级保护测评费用	5.00	5.00			
9	运维自动化对点调试费用	10.00	10.00			
10	集控站接入调试费	10.00	10.00			
三	**预备费**	**284.22**	284.22			
1	基本预备费	284.22	284.22			
四	**静态总投资**	**22,671.81**	**9,871.81**	**12,800.00**		
五	建设利息	**328.56**	328.56			
六	发行费用	**12.80**	12.80			
七	**总投资合计**	**23,013.17**	10,213.17	**12,800.00**		

2.资金筹措

本项目资本金共计10,213.17万元，已到位资本金0.00万元，主要用于工程款项的支付，目前已使用资本金0.00万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

	资金来源	建设期			合计
		2025年	2026年	2027年	
1	**资本金**	**602.63**	**7,309.22**	**2,301.32**	**10,213.17**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	602.63	7,309.22	2,301.32	10,213.17
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**4,000.00**	**8,800.00**	**0.00**	**12,800.00**
2.1	专项债券资金	4,000.00	8,800.00		12,800.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
4	**合计**	**4,602.63**	**16,109.22**	**2,301.32**	**23,013.17**

本项目暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按

照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.项目收入预测

建始县城郊配电网扩容提升项目收益来源于销售电费收入。项目预计2027年9月建成，2027年10月投入使用。因本项目专项债发行期限为20年，最后一笔债券于2046年到期，因此项目收益预测期为2027年10月至2046年9月。

各项收入预测详细说明如下：

（1）销售电费收入

根据本项目《湖北建始工业园区化工产业园购电框架协议》可知，本项目建成后的每年供电量为430,000,000.00千瓦时。

根据《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》，本项目供电价格按0.6元/千瓦时计算。

从审慎严谨的角度考虑,运营期的运营负荷率暂定按照80%计算。

综合考虑本项目部分收益还会用于本单位其他项目的补贴，结合本项目实际情况，使用本项目收入的30%用于项目还本付息即已满足需求，所以将分配给开发区的收益分配率定为30%。

湖北建始工业园区化工产业园

购电框架协议

甲方：建始县科学技术和经济信息化局

乙方：湖北建始工业园区化工产业园管理委员会

第一条 合作目的与范围

1.甲乙双方基于长期稳定合作，甲方利用电力资源整合与供应能力，为乙方化工园区企业（以下简称“园区企业”）提供电力保障；乙方组织园区企业统一参与购电，降低整体用电成本。

2.合作范围：乙方化工园区规划范围内及范围线外配套企业用电，经双方确认参与本协议合作的园区企业的生产、办公及配套设施用电。

第二条 合作期限

本框架协议有效期自2027年9月1日起至2046年12月31日止。协议期满前30日，双方可协商续签；若未续签，本协议到期自动终止，但已签订的单次购电子合同继续有效。

第三条 电量与电价

3.1 电量约定

1.每年12月15日前，乙方需向甲方提供下一年度园区企业总用电需求预估量（单位：千瓦时，kWh），误差范围不超过±10%。

2.单次购电以“子合同”为准，乙方需提前5个工作日向甲方提交次月园区企业用电计划，明确各企业用电分项量；甲方根据用电计划协调电力资源，保障供应。

3.现初步预计用电量企业总用电需求预估量430000000千瓦时/年。

3.2 电价机制

1.电价采用“基准电价+浮动调整”模式，基准电价参照[当地电力交易中心年度基准价/省级电网企业目录电价]（不含税），具体浮动规则按每季度双方签订的《季度购电子合同》约定执行（如根据煤炭价格波动、电力供需情况调整，浮动幅度不超过±5%）。

2.电价包含电力生产成本、输送服务费（不含电网企业收取的基本电费、容量电费），税费按国家规定计算（税率13%），最终以甲方开具的增值税发票为准。

第四条 结算与付款

4.1 结算周期

按月结算，每月5日前，甲方根据电网企业提供的园区企业实际用电量数据，向乙方出具结算单；乙方需在3个工作日内确认，逾期未确认视为认可。

4.2 付款方式

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年7月1日-2025年7月31日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.7190	0.4026	0.0224	0.2103	0.0452	0.0385	1.1440	0.9273	0.7190	0.4853	-	
		1~10（20）千伏	0.6990			0.1903			1.1240	0.9073	0.6990	0.4653		
		35千伏	0.6790			0.1703			1.1040	0.8873	0.6790	0.4453		
	两部制	1~10（20）千伏	0.6350			0.1263			1.0600	0.8433	0.6350	0.4013	42	26.3
		35千伏	0.6152			0.1065			1.0402	0.8235	0.6152	0.3815		
		110千伏	0.5971			0.0884			1.0221	0.8054	0.5971	0.3634	39	24.4
		220千伏及以上	0.5781			0.0694			1.0031	0.7864	0.5781	0.3444		

详见附表3项目收入测算表见下表

（三）税收政策

本项目债券存续期内税费合计预计5,496.80万元，其中增值税2,227.19万元，附加税金222.68万元，所得税金3,046.93万元。

1.增值税：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》可知，2019年4月1日后，部

分增值税税率进行了重新调整。结合本项目实际情况，销售电费收入增值税税率为13.00%。

可用于抵扣的工程建设费及预备费增值税率为9.00%，可用于抵扣的设备购置及安装费增值税率为13.00%，可用于抵扣的工程建设其他费用增值税率为6.00%。

本项目运营成本可用于抵扣增值税，其中外购燃料及动力费中水费增值税率为9.00%，电费增值税率为13.00%，修缮费增值税率为9.00%，管理及其他费用增值税率为6%。

2.附加税金：根据《省人民政府办公厅关于降低企业成本激发市场活力的意见》（鄂政办发〔2016〕27号）的相关规定，本项目城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税的5.00%、3.00%、2.00%。

3.所得税金：本项目所得税金按25.00%计提。

详见附表4税费测算见下表。

（四）总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

项目债券存续期内总成本费用合计101,265.92万元，其中人员工资费用为1,330.00万元，外购设备及动力费用为78,518.83万元，维修费用为1,961.17万元，管理及其他费用为6,544.75万元，折旧摊销费用为8,879.65万元，财务费用为4,031.52万元。其中：

1.人员工资

根据《可研报告》，本项目建成运营稳定后，将新增劳动定员

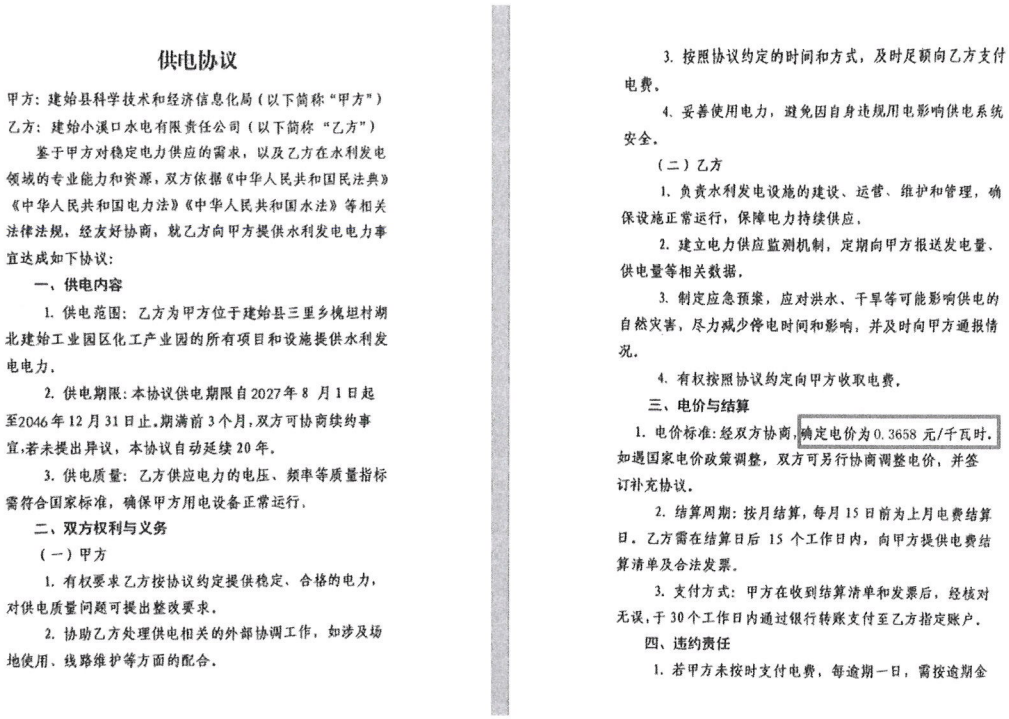
10人，并结合《湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》（鄂政办发〔2021〕33号）文件精神，按照不低于建始县全日制就业劳动者最低工资标准的水平，本项目运营期按人均工资及福利费按70,000.00元/人/年。

2.外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费用主要为电费和水费，本项目债券存续期年内用电量、年用水量测算如下所示：

①电费消耗：本项目电费消耗分两部分。一部分是该项目向电力公司采购电费，暂定全年采购电量按照430,000,000.00*0.8*0.3=103,200,000千瓦时计算。

本项目电价依据与电力公司签订的供电协议，单价暂定按照0.4元/kwh计算。



供电协议

甲方：建始县科学技术和经济信息化局（以下简称“甲方”）

乙方：建始小溪口水电有限责任公司（以下简称“乙方”）

鉴于甲方对稳定电力供应的需求，以及乙方在水利发电领域的专业能力和资源，双方依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国电力法》《中华人民共和国水法》等相关法律法规，经友好协商，就乙方向甲方提供水利发电电力事宜达成如下协议：

一、供电内容

1. 供电范围：乙方为甲方位于建始县三里乡槐坦村湖北建始工业园区化工产业园的所有项目和设施提供水利发电电力。

2. 供电期限：本协议供电期限自2027年8月1日起至2046年12月31日止，期满前3个月，双方可协商续约事宜，若未提出异议，本协议自动延续20年。

3. 供电质量：乙方供应电力的电压、频率等质量指标需符合国家标准，确保甲方用电设备正常运行。

二、双方权利与义务

（一）甲方

1. 有权要求乙方按协议约定提供稳定、合格的电力，对供电质量问题可提出整改要求。

2. 协助乙方处理供电相关的外部协调工作，如涉及场地使用、线路维护等方面的配合。

3. 按照协议约定的时间和方式，及时足额向乙方支付电费。

4. 妥善使用电力，避免因自身违规用电影响供电系统安全。

（二）乙方

1. 负责水利发电设施的建设、运营、维护和管理，确保设施正常运行，保障电力持续供应。

2. 建立电力供应监测机制，定期向甲方报送发电量、供电量等相关数据。

3. 制定应急预案，应对洪水、干旱等可能影响供电的自然灾害，尽力减少停电时间和影响，并及时向甲方通报情况。

4. 有权按照协议约定向甲方收取电费。

三、电价与结算

1. 电价标准：经双方协商，确定电价为0.3658元/千瓦时。如遇国家电价政策调整，双方可另行协商调整电价，并签订补充协议。

2. 结算周期：按月结算，每月15日前为上月电费结算日。乙方需在结算日后15个工作日内，向甲方提供电费结算清单及合法发票。

3. 支付方式：甲方在收到结算清单和发票后，经核对无误，于30个工作日内通过银行转账支付至乙方指定账户。

四、违约责任

1. 若甲方未按时支付电费，每逾期一日，需按逾期金

供电协议

甲方：建始县科学技术和经济信息化局（以下简称“甲方”）

乙方：建始小溪口水电有限责任公司（以下简称“乙方”）

鉴于甲方对稳定电力供应的需求，以及乙方在水利发电领域的专业能力和资源，双方依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国电力法》《中华人民共和国水法》等相关法律法规，经友好协商，就乙方向甲方提供水利发电电力事宜达成如下协议：

一、供电内容

1. 供电范围：乙方为甲方位于建始县三里乡槐坦村湖北建始工业园区化工产业园的所有项目和设施提供水利发电电力。

2. 供电期限：本协议供电期限自2027年8月1日起至2046年12月31日止。期满前3个月，双方可协商续约事宜，若未提出异议，本协议自动延续20年。

3. 供电质量：乙方供应电力的电压、频率等质量指标需符合国家标准，确保甲方用电设备正常运行。

二、双方权利与义务

（一）甲方

1. 有权要求乙方按协议约定提供稳定、合格的电力，对供电质量问题可提出整改要求。

2. 协助乙方处理供电相关的外部协调工作，如涉及场地使用、线路维护等方面的配合。

3. 按照协议约定的时间和方式，及时足额向乙方支付电费。

4. 妥善使用电力，避免因自身违规用电影响供电系统安全。

（二）乙方

1. 负责水利发电设施的建设、运营、维护和管理，确保设施正常运行，保障电力持续供应。

2. 建立电力供应监测机制，定期向甲方报送发电量、供电量等相关数据。

3. 制定应急预案，应对洪水、干旱等可能影响供电的自然灾害，尽力减少停电时间和影响，并及时向甲方通报情况。

4. 有权按照协议约定向甲方收取电费。

三、电价与结算

1. 电价标准：经双方协商，确定电价为0.3658元/千瓦时。如遇国家电价政策调整，双方可另行协商调整电价，并签订补充协议。

2. 结算周期：按月结算，每月15日前为上月电费结算日。乙方需在结算日后15个工作日内，向甲方提供电费结算清单及合法发票。

3. 支付方式：甲方在收到结算清单和发票后，经核对无误，于30个工作日内通过银行转账支付至乙方指定账户。

四、违约责任

1. 若甲方未按时支付电费，每逾期一日，需按逾期金

另一部分电费消耗是维持配电厂正常运营，根据项目业主提供资料，预计全年耗电量0.55万千瓦时。

该部分电价依据湖北省电网销售电价表，单价暂定按照0.65元/kwh计算。

附件2

湖北省电网销售电价表（2021年1月1日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满1千伏	1-10千伏	35千伏（20千伏）	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580						
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080						
		年用电4800千瓦时以上	0.8380						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱、大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱。可再生能源电价附加0.1分钱，共2.72分钱。

2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金2分钱、大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱。可再生能源电价附加1.9分钱，共4.52分钱。

3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金2分钱。

4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

②水费消耗：根据可研报告可知，本项目年用水量合计1.295万

吨，本项目水价按照湖北省人民政府网站发布的《湖北省自来水公司收费标准及收费依据公示》的相关规定，按照非居民生活用水3.25元/m^3设定。

收费项目		计算单位	收费标准
水费	居民生活用水	m^3	一级：1.50元 二级：2.25元 三级：3.00元
	非居民生活用水	m^3	1.93元
	特种行业用水	m^3	2.69元
污水处理费	居民	m^3	0.85元/m^3
	非居民		1.20元/m^3
自来水工程维修工时费		元/小时	26.00元/小时

3.维修维护费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，修理费允许直接在成本中列支，是指项目全部固定资产的修理费，出于谨慎性考虑，可直接按资本化后固定资产原值（扣除进项税后）的一定百分数估算。

出于客观和谨慎的考虑，本项目修理费按固定资产原值的0.5%来进行估算。

4.管理及其他费用

其他费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》第14页及77页，计算标准为成本项中除其他费用以外

的人员工资、水电费、维修费等费用总和的8%～12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按8%测算。

5.折旧及摊销费

本项目固定资产分为建筑工程与机器设备，其中建筑工程原值为18,956.33万元，折旧年限为50年，残值率为5%；机器设备原值为1,686.68万元，折旧年限为20年，残值率为10%；无形资产原值为625.58万元，按20年进行摊销，无残值。

详见附表5项目成本测算表见下表

6.债券还本付息情况

本项目计划发行12,800.00万元地方政府专项债券。发债利率参照2025年湖北省政府专项债券（三十一期）票面利率2.02%，基于谨慎性原则，在此基础上上涨1.1倍作本次发行债券的测算利率，按2.22%计算，发行期限为20年，每半年付息一次，分期还本，第11年—第20年每年等额偿还发行金额的10.00%。

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年		4,000.00		4,000.00	0.00	0.00
2026年	4,000.00	8,800.00		12,800.00	186.48	186.48
2027年	12,800.00			12,800.00	284.16	284.16
2028年	12,800.00			12,800.00	284.16	284.16
2029年	12,800.00			12,800.00	284.16	284.16
2030年	12,800.00			12,800.00	284.16	284.16
2031年	12,800.00			12,800.00	284.16	284.16
2032年	12,800.00			12,800.00	284.16	284.16
2033年	12,800.00			12,800.00	284.16	284.16
2034年	12,800.00			12,800.00	284.16	284.16

2035 年	12,800.00			12,800.00	284.16	284.16
2036 年	12,800.00		400.00	12,400.00	279.72	679.72
2037 年	12,400.00		1,280.00	11,120.00	261.07	1,541.07
2038 年	11,120.00		1,280.00	9,840.00	232.66	1,512.66
2039 年	9,840.00		1,280.00	8,560.00	204.24	1,484.24
2040 年	8,560.00		1,280.00	7,280.00	175.82	1,455.82
2041 年	7,280.00		1,280.00	6,000.00	147.41	1,427.41
2042 年	6,000.00		1,280.00	4,720.00	118.99	1,398.99
2043 年	4,720.00		1,280.00	3,440.00	90.58	1,370.58
2044 年	3,440.00		1,280.00	2,160.00	62.16	1,342.16
2045 年	2,160.00		1,280.00	880.00	33.74	1,313.74
2046 年	880.00		880.00	0.00	9.77	889.77
合计		**12,800.00**	**12,800.00**		**4,360.08**	**17,160.08**

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表模拟测算

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期								
		2025年	2026年	2027年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	117,648.00				1,548.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00
经营活动现金流出	88,354.75				1,162.56	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25
支付的税费	5,496.80				18.57	145.30	145.30	145.30	145.30	145.30	145.30	145.30	145.30
经营活动现金净流量	**23,796.45**				**366.87**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**
二、投资活动产生的现金													
购建固定资产支付的现金	22,671.81	4,586.14	15,928.75	2,156.92									
投资活动现金净流量	**-22,671.81**	**-4,586.14**	**-15,928.75**	**-2,156.92**									
三、融资活动产生的现金													
投入的资本金	10,213.17	602.63	7,309.22	2,301.32									
债券融资收到的现金	12,800.00	4,000.00	8,800.00	0.00									
偿还债券利息支付的现金	4,360.08	0.00	186.48	142.08	142.08	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16
偿还债券本金支付的现金	12,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00
支付债券发行费用	12.80	4.00	8.80	0.00									
融资活动现金净流量	**5,840.29**	**4,598.63**	**15,913.94**	**2,159.24**	**-142.08**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**
四、本年现金净流量	**6,964.93**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**224.79**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**
五、累计现金净流量		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**224.79**	**1,337.08**	**2,449.37**	**3,561.66**	**4,673.95**	**5,786.24**	**6,898.53**	**8,010.82**	**9,123.11**

现金流量模拟测算表（续表）

单位：万元

项目	合计	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	117,648.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	4,644.00
经营活动现金流出	88,354.75	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	3,487.69
支付的税费	5,496.80	349.63	375.79	382.89	390.00	397.10	404.20	411.31	418.41	425.52	432.62	328.36
经营活动现金净流量	**23,796.45**	**1,192.12**	**1,165.96**	**1,158.86**	**1,151.75**	**1,144.65**	**1,137.55**	**1,130.44**	**1,123.34**	**1,116.23**	**1,109.13**	**827.95**
二、投资活动产生的现金												
购建固定资产支付的现金	22,671.81											
投资活动现金净流量	**-22,671.81**											
三、融资活动产生的现金												
投入的资本金	10,213.17											
债券融资收到的现金	12,800.00											
偿还债券利息支付的现金	4,360.08	279.72	261.07	232.66	204.24	175.82	147.41	118.99	90.58	62.16	33.74	9.77
偿还债券本金支付的现金	12,800.00	400.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	880.00
支付债券发行费用	12.80											
融资活动现金净流量	**5,840.29**	**-679.72**	**-1,541.07**	**-1,512.66**	**-1,484.24**	**-1,455.82**	**-1,427.41**	**-1,398.99**	**-1,370.58**	**-1,342.16**	**-1,313.74**	**-889.77**
四、本年现金净流量	**6,964.93**	**512.40**	**-375.11**	**-353.80**	**-332.49**	**-311.17**	**-289.86**	**-268.55**	**-247.24**	**-225.93**	**-204.61**	**-61.82**
五、累计现金净流量		**9,635.51**	**9,260.40**	**8,906.60**	**8,574.11**	**8,262.94**	**7,973.08**	**7,704.53**	**7,457.29**	**7,231.36**	**7,026.75**	**6,964.93**

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
23,796.45	17,160.08	12,800.00	1.39

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	21,416.81	22,606.63	23,796.45	24,986.28	26,176.10
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53
债券利率变动	2.00%	2.11%	2.22%	2.33%	2.44%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.50	1.44	1.39	1.33	1.27

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

五、结论

根据《实施方案》内容所述，申报项目为能源—城乡电网领域，

投向领域符合《关于做好地方政府专项债发行及项目配套工作的通知》，不属于《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号文）所列负面清单项目。本次申报项目尚待按照法律、法规及规范性文件的规定办理发行相关工作并在地方债务限额范围内发行。根据《预算管理办法》《实施方案》，本项目的收入是合法、合规的，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。债券存续期间本期债券偿债保障措施符合相关要求。

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

根据实施方案，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为23,796.45万元，累计需要偿还本金12,800.00万元，债券利息4,360.08万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.39倍。对本项目可用于还本付息的资金总额覆盖专项债券本息的能力进行评价分析，本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.39，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

本项目绩效目标指向明确，与相应的财力支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可执行性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控。

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以营业收入作为充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。因此，我们认为在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

（本页无正文，为武汉恒发联合会计师事务所关于《建始县城郊配电网扩容提升项目财务咨询评估报告》的签字盖章页）

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

签署日期：2025 年 10 月

附表 1：项目总投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	工程费用	**18,384.80**	**5,584.80**	**12,800.00**		
1.1	**建始三里 110kY 变电站新建工程**	**5,402.04**	**602.04**	**4,800.00**		
1.1.1	建始三里 110kV 变电站建筑工程	2,383.05	383.05	2,000.00		
1.1.2	建始三里 110kV 变电站安装工程	970.03	170.03	800.00		
1.1.3	建始三里 110kV 变电站设备购置工程	2,048.97	48.97	2,000.00		
1.2	**220kV 建始变电站 110kY 间隔扩建工程**	**271.94**	**271.94**	**0.00**		
1.2.1	220kV 建始变电站 110kY 间隔扩建工程建筑工程	10.34	10.34			
1.2.2	220kV 建始变电站 110kV 回隔扩建工程安装工程	71.18	71.18			
1.2.3	220kV 建始变电站 110kV 间隔扩建工程设备购置工程	190.42	190.42			
1.3	**220kV 桑园坝变电站 110kY 间隔扩建工程**	**247.82**	**247.82**	**0.00**		
1.3.1	220kY 桑园坝变电站 110kV 间隔扩建工程建筑工程	19.36	19.36			
1.3.2	220kV 桑园坝变电站 110kV 回隔扩建工程安装工程	82.35	82.35			
1.3.3	220kV 桑园坝变电站 110kV 间隔扩建工程设备购置工程	146.11	146.11			
1.4	**湖北恩施建始三里 110kY 输变电工程（线路部分）**	**8,963.00**	**2,963.00**	**6,000.00**		
1.4.1	湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）建筑工程	428.74	428.74			
1.4.2	湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）安装工程	7,994.67	1,994.67	6,000.00		
1.4.3	湖北恩施建始三里 110kV 输变电工程（线路部分）设备购置工程	539.59	539.59			
1.5	电化学储能电站	2,100.00	100.00	2,000.00		
1.6	光储充一体化系统	1,400.00	1,400.00			
二	**工程建设其他费**	**4,002.79**	**4,002.79**			
1	建设场地征用及清理费	1,454.98	1,454.98			
2	项目建设管理费	807.70	807.70			
2.1	项目法人管理费	253.93	253.93			
2.2	招标费	117.20	117.20			
2.3	工程监理费	323.08	323.08			
2.4	设备材料监造费	19.32	19.32			
2.5	施工过程造价咨询及竣工结算审核费	73.73	73.73			
2.6	工程保险费	20.44	20.44			
3	项目建设技术服务费	1,563.46	1,563.46			
3.1	项目前期工作费	267.10	267.10			
3.1.1	可行性研究费用	79.92	79.92			
3.1.2	接入系统报告编制费	20.00	20.00			
3.1.3	环境影响评价费用	34.49	34.49			
3.1.4	建设项目规划选址费	15.00	15.00			

3.1.5	水土保持方案编审费用	16.69	16.69			
3.1.6	地质灾害危险性评估费用	10.00	10.00			
3.1.7	地震安全性评价费用	25.00	25.00			
3.1.8	文物调查费用	8.00	8.00			
3.1.9	矿产压覆评估费用	8.00	8.00			
3.1.10	用地预审费用	12.00	12.00			
3.1.11	节能评估费用	5.00	5.00			
3.1.12	社会稳定风险评估费用	10.00	10.00			
3.1.13	使用林地可行性研究费用	5.00	5.00			
3.1.14	前期工作管理赏用	16.00	16.00			
3.1.16	劳动安全卫生预评价费用	2.00	2.00			
3.2	勘察设计费	991.93	991.93			
3.2.1	勘察费	103.57	103.57			
3.2.2	测量费	105.06	105.06			
3.2.3	设计费	752.00	752.00			
3.2.4	三维设计费	31.30	31.30			
3.3	设计文件评审费	98.47	98.47			
3.3.1	可行性研究文件评审费	23.34	23.34			
3.3.2	初步设计文件评审费	33.17	33.17			
3.3.3	施工图文件评审费	41.96	41.96			
3.4	项目后评价费	58.88	58.88			
3.5	工程建设检测费	135.13	135.13			
3.5.1	电力工程质量检测费	29.07	29.07			
3.5.2	环境监测及环境保护验收费	41.87	41.87			
3.5.3	水土保持监测及验收费	64.19	64.19			
3.6	电力工程技术经济标准编制费	11.96	11.96			
4	生产准备费	136.65	136.65			
4.1	管理车辆购置费	34.37	34.37			
4.2	工器具及办公家具购置费	70.04	70.04			
4.3	生产职工培训及提前进场费	32.25	32.25			
5	地调扩充费	5.00	5.00			
6	电能量主站扩容	5.00	5.00			
7	市政管网施工接口费	5.00	5.00			
8	监控系统安全评估及等级保护测评费用	5.00	5.00			
9	运维自动化对点调试费用	10.00	10.00			
10	集控站接入调试费	10.00	10.00			
三	**预备费**	**284.22**	284.22			
1	基本预备费	284.22	284.22			
四	**静态总投资**	**22,671.81**	**9,871.81**	**12,800.00**		
五	建设利息	**328.56**	328.56			
六	发行费用	**12.80**	12.80			
七	**总投资合计**	**23,013.17**	10,213.17	**12,800.00**		

附表 2：专项债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2025 年	2026 年	2027 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	发债利率	2.22%										
1.1	建设期利息	328.56										
1.1.1	期初发债余额			4,000.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00
1.1.2	当期发债金额	12,800.00	4,000.00	8,800.00								
1.1.3	当期应计利息	4,360.08	0.00	186.48	142.08	142.08	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16
1.1.4	当期还本付息	17,160.08	0.00	186.48	142.08	142.08	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16
	其中：还本	12,800.00										
	付息	4,360.08	0.00	186.48	142.08	142.08	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16
1.1.5	期末发债余额		4,000.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,800.00

附表 2：专项债券还本付息续表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期											
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	发债利率	2.22%													
1.1	建设期利息	328.56													
1.1.1	期初发债余额		12,800.00	12,800.00	12,800.00	12,400.00	11,120.00	9,840.00	8,560.00	7,280.00	6,000.00	4,720.00	3,440.00	2,160.00	880.00
1.1.2	当期发债金额	12,800.00													
1.1.3	当期应计利息	4,360.08	284.16	284.16	279.72	261.07	232.66	204.24	175.82	147.41	118.99	90.58	62.16	33.74	9.77
1.1.4	当期还本付息	17,160.08	284.16	284.16	679.72	1,541.07	1,512.66	1,484.24	1,455.82	1,427.41	1,398.99	1,370.58	1,342.16	1,313.74	889.77
	其中：还本	12,800.00			400.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	880.00
	付息	4,360.08	284.16	284.16	279.72	261.07	232.66	204.24	175.82	147.41	118.99	90.58	62.16	33.74	9.77
1.1.5	期末发债余额		12,800.00	12,800.00	12,400.00	11,120.00	9,840.00	8,560.00	7,280.00	6,000.00	4,720.00	3,440.00	2,160.00	880.00	0.00

附表 3：项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	收入合计（含税）	117,648.00	1,548.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00
二	销项税额	13,534.66	178.09	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35
三	不含税收入合计	104,113.34	1,369.91	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65
1	供电销售收入（含税）	117,648.00	1,548.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00
1.1	单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.2	年处理能力	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000
1.3	运营负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	收益分配率		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
1.5	销项税额 13%	13,534.66	178.09	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35

附表3：项目收入测算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	收入合计（含税）	117,648.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	4,644.00
二	销项税额	13,534.66	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	534.27
三	不含税收入合计	104,113.34	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	5,479.65	4,109.73
1	供电销售收入（含税）	117,648.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	4,644.00
1.1	单价	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.2	年处理能力	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000	430,000,000
1.3	运营负荷率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	收益分配率		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
1.5	销项税额13%	13,534.66	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	712.35	534.27

附表 4：项目成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	工资及福利费	1,330.00	17.50	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	外购原材料及动力费	78,518.83	1,033.14	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57
2.1	电费	78,438.84	1,032.09	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36
	电费进项税（13%）	9,023.87	118.74	474.94	474.94	474.94	474.94	474.94	474.94	474.94	474.94	474.94
2.2	水费	79.99	1.05	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21
	水费进项税（9%）	6.65	0.09	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
3	修理费	1,961.17	25.80	103.22	103.22	103.22	103.22	103.22	103.22	103.22	103.22	103.22
	修理费进项税（9%）	161.88	2.13	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52
4	管理及其他费用	6,544.75	86.12	344.46	344.46	344.46	344.46	344.46	344.46	344.46	344.46	344.46
	管理及其他费用进项税（6%）	370.49	4.87	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50
5	经营成本（含税）（1+2+3+4）	88,354.75	1,162.56	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25
	经营成本进项税	9,562.89	125.83	503.31	503.31	503.31	503.31	503.31	503.31	503.31	503.31	503.31
	经营成本（不含税）	78,791.86	1,036.73	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94
6	折旧费	8,285.34	109.02	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07
7	摊销费	594.30	7.82	31.28	31.28	31.28	31.28	31.28	31.28	31.28	31.28	31.28
8	利息支出	4,031.52	142.08	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	279.72
8.1	长期借款利息	4,031.52	142.08	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	279.72
8.2	流动资金借款利息	0.00										
9	总成本费用合计（5+6+7+8）	101,265.92	1,421.48	5,401.76	5,401.76	5,401.76	5,401.76	5,401.76	5,401.76	5,401.76	5,401.76	5,397.32
9.1	其中：变动成本（2+3+4）	87,024.75	1,145.06	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25
9.2	固定成本	14,241.17	276.42	821.51	821.51	821.51	821.51	821.51	821.51	821.51	821.51	817.07

附表 4：项目成本测算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	工资及福利费	1,330.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	52.50
2	外购原材料及动力费	78,518.83	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	4,132.57	3,099.43
2.1	电费	78,438.84	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	4,128.36	3,096.27
	电费进项税（13%）	9,023.87	474.94	474.94	474.94	474.94	474.94	474.94	474.94	474.94	474.94	356.21
2.2	水费	79.99	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	3.16
	水费进项税（9%）	6.65	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.26
3	修理费	1,961.17	103.22	103.22	103.22	103.22	103.22	103.22	103.22	103.22	103.22	77.41
	修理费进项税（9%）	161.88	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	8.52	6.39
4	管理及其他费用	6,544.75	344.46	344.46	344.46	344.46	344.46	344.46	344.46	344.46	344.46	258.35
	管理及其他费用进项税（6%）	370.49	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	14.62
5	经营成本（含税）（1+2+3+4）	88,354.75	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	3,487.69
	经营成本进项税	9,562.89	503.31	503.31	503.31	503.31	503.31	503.31	503.31	503.31	503.31	377.48
	经营成本（不含税）	78,791.86	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	4,146.94	3,110.21
6	折旧费	8,285.34	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	436.07	327.05
7	摊销费	594.30	31.28	31.28	31.28	31.28	31.28	31.28	31.28	31.28	31.28	23.46
8	利息支出	4,031.52	261.07	232.66	204.24	175.82	147.41	118.99	90.58	62.16	33.74	9.77
8.1	长期借款利息	4,031.52	261.07	232.66	204.24	175.82	147.41	118.99	90.58	62.16	33.74	9.77
8.2	流动资金借款利息	0.00										
9	总成本费用合计（5+6+7+8）	101,265.92	5,378.67	5,350.26	5,321.84	5,293.42	5,265.01	5,236.59	5,208.18	5,179.76	5,151.34	3,847.97
9.1	其中：变动成本（2+3+4）	87,024.75	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	4,580.25	3,435.19
9.2	固定成本	14,241.17	798.42	770.01	741.59	713.17	684.76	656.34	627.93	599.51	571.09	412.78

附表 5：现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	117,648.00				1,548.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00
经营活动现金流出	88,354.75				1,162.56	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25
支付的税费	5,496.80				18.57	145.30	145.30	145.30	145.30	145.30	145.30	145.30	145.30
经营活动现金净流量	**23,796.45**				**366.87**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**	**1,396.45**
二、投资活动产生的现金													
购建固定资产支付的现金	22,671.81	4,586.14	15,928.75	2,156.92									
投资活动现金净流量	**-22,671.81**	**-4,586.14**	**-15,928.75**	**-2,156.92**									
三、融资活动产生的现金													
投入的资本金	10,213.17	602.63	7,309.22	2,301.32									
债券融资收到的现金	12,800.00	4,000.00	8,800.00	0.00									
偿还债券利息支付的现金	4,360.08	0.00	186.48	142.08	142.08	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16	284.16
偿还债券本金支付的现金	12,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00
支付债券发行费用	12.80	4.00	8.80	0.00									
融资活动现金净流量	**5,840.29**	**4,598.63**	**15,913.94**	**2,159.24**	**-142.08**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**	**-284.16**
四、本年现金净流量	**6,964.93**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**224.79**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**	**1,112.29**
五、累计现金净流量		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**224.79**	**1,337.08**	**2,449.37**	**3,561.66**	**4,673.95**	**5,786.24**	**6,898.53**	**8,010.82**	**9,123.11**

附表 5：现金流量模拟测算表（续表）

单位：万元

项目	合计	运营期									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	117,648.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	6,192.00	4,644.00
经营活动现金流出	88,354.75	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	4,650.25	3,487.69
支付的税费	5,496.80	349.63	375.79	382.89	390.00	397.10	404.20	411.31	418.41	425.52	432.62	328.36
经营活动现金净流量	**23,796.45**	**1,192.12**	**1,165.96**	**1,158.86**	**1,151.75**	**1,144.65**	**1,137.55**	**1,130.44**	**1,123.34**	**1,116.23**	**1,109.13**	**827.95**
二、投资活动产生的现金												
购建固定资产支付的现金	22,671.81											
投资活动现金净流量	**-22,671.81**											
三、融资活动产生的现金												
投入的资本金	10,213.17											
债券融资收到的现金	12,800.00											
偿还债券利息支付的现金	4,360.08	279.72	261.07	232.66	204.24	175.82	147.41	118.99	90.58	62.16	33.74	9.77
偿还债券本金支付的现金	12,800.00	400.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	880.00
支付债券发行费用	12.80											
融资活动现金净流量	**5,840.29**	**-679.72**	**-1,541.07**	**-1,512.66**	**-1,484.24**	**-1,455.82**	**-1,427.41**	**-1,398.99**	**-1,370.58**	**-1,342.16**	**-1,313.74**	**-889.77**
四、本年现金净流量	**6,964.93**	**512.40**	**-375.11**	**-353.80**	**-332.49**	**-311.17**	**-289.86**	**-268.55**	**-247.24**	**-225.93**	**-204.61**	**-61.82**
五、累计现金净流量		**9,635.51**	**9,260.40**	**8,906.60**	**8,574.11**	**8,262.94**	**7,973.08**	**7,704.53**	**7,457.29**	**7,231.36**	**7,026.75**	**6,964.93**

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次

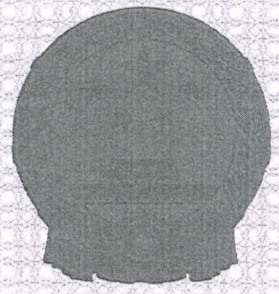
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年 8月 11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

证书序号：0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 Full name 谢波平

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-03-21

工作单位 Working unit 武汉恒发联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422228197003210097

2025年已通过

谢波平 420002043500

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

此件再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年/y 07 月/m 31 日/d

年/y 月/m 日/d

4

5



姓　　名 Full name 夏世华

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1977-11-18

工作单位 Working unit 武汉恒发联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 420106197711183653



武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

此件再次复印无效

2025年已通过

证书编号：
No. of Certificate 420100430002

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 年/y 2019 月/m 07 日/d 23

夏世华 420100430002

建始县粮食（保供）物流产业园项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

一、项目概况 1
（一）区域概况 1
（二）项目背景 1
（三）建设规模及内容 2
二、项目收益及现金流入预测 3
（一）资金充足性 4
1.投资估算 4
2.资金筹措 6
（二）收益预测 7
1.营业收入估算 7
2.税金及附加 14
3.总成本费用 16
三、项目收益和融资自求平衡测算 22
（一）平衡方案现金流量表 26
（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 31
四、风险分析 31
五、结论 32

建始县粮食（保供）物流产业园项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

建始县位于湖北南边陲、武陵山腹地，居北纬30°03′至30°54′、东经109°32′至110°12′，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市奉节、巫山两县接壤。2024年，全年地方财政总收入14.16亿元，增长9.6%；一般公共预算收入8.70亿元,增长14.6%，占地方财政总收入61.4%；地方税收收入5.31亿元，增长2.3%，占一般公共预算收入61.0%。一般公共预算支出51.04亿元，增长4.7%。

（二）项目背景

为全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，坚持“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，坚持发展是第一要务，牢固树立和贯彻落实“五大发展理念”，以推进粮食行业供给侧结构性改革为主线，以改革创新为动力，全面贯彻新形势下的国家粮食安全战略，全面落实粮食安全省长责任制，全面加强党的建设，加快形成适应经济发展新常态的粮食行业体制机制和发展方式，切实增强粮食行业发展实力，为保障国家粮食安全，全面建成小康社会作出

新的更大贡献。

在《建始县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中表示，按照“一主引领、两副带动、三区协同、多点支撑”的空间发展布局，全面聚焦乡村振兴，着力提升美丽乡村牵引力，全力建设国家农村产业融合发展示范园做强现代特色农业，将特色产业集群化、特色产品品牌化、农业设施现代化、管护队伍专业化、产品销售市场化。

建始县粮食(保供)物流产业园项目在以上相关政策背景支持下，打造建始县产业链发展，为缓解因受新冠疫情对经济及社会稳定的影响，本项目的建设实施，能够增加建始县就业岗位，能够在一定程度上有效缓解经济压力。为此，湖北金建商贸有限公司向有关部门提出了本项目的建设实施计划。

目前建始县没有大型粮食储备及物流园，粮食仓储极度匮乏，建始县粮食（保供）物流产业园项目，可以解决周边县市粮食仓容不够、收储及中转流通能力不强等难点问题，并能够解决冠肺炎疫情防控常态化下，物流痛点难点卡点问题等问题。该项目适应全市经济社会发展需要和满足群众生活需求，并实现高标准建设与扩容，通过加快培育市场主体，提升建始县粮食仓储能力、强化粮食应急保障体系建设、确保粮食安全方面发挥核心作用。

（三）建设规模及内容

1.园区规划用地面积71,037.89平方米，总建筑面积62,650平方米，主要包括粮食储备仓24,000平方米，粮食物流仓18,000平方

米，加工车间 2,150 平方米，机械罩棚器材库 6,950 平方米，生产辅助用房 6,580 平方米，配套用房 4,120 平方米，设备房、门房 850 平方米。配套建设项目园区给排水、电气、消防、道路、停车场等公用工程及仓储设施设备。

2.配套新建市政道路及管网，拟建纵一路、纵二路，其中：纵一路起于纵二路，终至横三路，长 486 米，红线宽 22 米，双向四车道，城市次干路，设计速度 40km/h；纵二路起于高速公路桥，终至纵一路，长 718 米，红线宽 20 米，双向四车道，城市次干路，设计速度 40km/h。配套建设交通、给排水、电力、电信、照明、停车及绿化等附属工程。

二、项目收益及现金流入预测

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.20倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

根据本项目初设批复，本项目总投资42,597.36万元，其中：建设工程费用35,601.48万元，占比83.98%；建设工程其他费用4,174.38万元，占比9.85%；预备费1,907.50万元，占比4.50%，静态总投资41,683.36万元，建设期利息899.00万元；债券发行兑付费用15.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

估算结构表

单位：万元

序号	工程名称	估算价值				占比	备注
		建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计		
1	工程费用	34,101.48	1,500.00		35,601.48	83.58%	
2	工程建设其他费用			4,174.38	4,174.38	9.80%	
3	预备费			1,907.50	1,907.50	4.48%	
4	静态总投资	34,101.48	1,500.00	6,081.88	41,683.36	97.85%	1+2+3
5	债券发行兑付费用			15.00	15.00	0.04%	
6	建设期利息			899.00	899.00	2.11%	
7	项目总投资	34,101.48	1,500.00	6,995.88	42,597.36	100.00%	4+5+6

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	估算价值	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**35,601.48**	**20,601.48**		**15,000.00**		
1	**粮食保供物流园**	**29,206.23**	**14,206.23**		**15,000.00**		
1.1	土方工程	5,130.57	5,130.57				
1.2	粮食储备仓	6,204.51			6,204.51		
1.3	粮食物流仓	4,435.22			4,435.22		
1.4	加工车间	679.00			679.00		
1.5	停车区	1,006.97	525.70		481.27		
1.6	配套用房及生产辅助用房	3,392.15	3,392.15				
1.7	园区配套设施	3,305.75	3,305.75				
1.8	机械罩棚器材库	1,852.06	1,852.06				
1.9	生产线及设备	3,200.00			3,200.00		
2	**市政配套**	**6,395.25**	**6,395.25**				
2.1	纵一路	1,806.53	1,806.53				
2.2	纵二路	2,636.92	2,636.92				
2.3	新建停车场	636.74	636.74				
2.4	污水处理	1,199.00	1,199.00				
2.5	便道及村道连通	116.06	116.06				
二	**工程建设其它费用**	**4,174.38**	**4,174.38**		**0.00**		
1	建设项目管理费	356.41	356.41				
2	工程监理费	511.17	511.17				
3	建设项目前期工作咨询费	44.22	44.22				
4	工程设计费	757.48	757.48				
5	工程勘察费	213.61	213.61				
6	工程招标代理服务费	26.01	26.01				
7	环境影响咨询服务费	28.86	28.86				
8	工程量清单编制或审核	28.88	28.88				
9	全过程工程造价控制	141.92	141.92				
10	工程勘察文件审查费	7.87	7.87				
11	施工图设计审查费	19.35	19.35				

序号	工程和费用名称	估算价值	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
12	施工图设计审查费	178.01	178.01				
13	场地准备及临时设施费	106.80	106.80				
14	工程保险费	17.80	17.80				
15	地质灾害危险性评估费	5.00	5.00				
16	工程质量检测费	62.30	62.30				
17	建筑消防设施检测服务费	15.90	15.90				
18	卫生监督防疫费	17.96	17.96				
19	放线定位、验线费	8.90	8.90				
20	土地征用及迁移补偿费	1,625.93	1,625.93				
三	**预备费**	**1,907.50**	**1,907.50**				
四	**静态总投资**	**41,683.36**	**26,683.36**		**15,000.00**		
五	**债券发行兑付费用**	**15.00**	15.00				
六	**建设期借款利息**	**899.00**	899.00				
七	**总投资**	**42,597.36**	**27,597.36**		**15,000.00**		

2.资金筹措

本项目投资自有资金投入27,597.36万元。其余15,000.00万元通过发行地方政府专项债券来筹集，2025年-2026年计划发行20年期专项债15,000.00万元。

建设期资金平衡表

单位：万元

年度	2025	2026	2027	2028	合计
资金筹措	8,341.67	12,747.01	12,853.01	8,452.67	42,597.36
资本金	3,341.67	2,747.01	12,853.01	8,452.67	27,597.36
专项债券发行	5,000.00	10,000.00			15,000.00
资金使用	8,341.67	12,747.01	12,853.01	8,452.67	42,597.36
建设资金使用金额	8,336.67	12,505.01	12,505.01	8,336.67	41,683.36

年度	2025	2026	2027	2028	合计
债券发行兑付费用用	5.00	10.00			15.00
债券发行利息		232.00	348.00	116.00	899.00
资金结余	-	-	-	-	-

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.营业收入估算

根据本项目已批复的《可行性研究报告》，项目收入主要来源租赁收入、物业收入、停车费收入。本项目收益预测期间为 2028 年 10 月至 2046 年 9 月。债券存续期内项目总收入为 32,754.46 万元，其中：租赁收入 27,309.19 万元、物业收入 928.01 万元、停车费收入 4,517.26 万元。

（1）租赁收入

数量：仓库出租面积为 24,000 ㎡；交易批发市场出租面积为 18,000 ㎡。

比例：计算期第 4-5 年，出租比例按 70.00%、80.00%计算，6-20 年，出租比例按 90.00%计算；

价格估算：对比周边市场价格，仓库单价为 20.7-30 元/㎡/月，交易批发市场单价为 20.4-48 元/㎡/月。遵循谨慎原则，本项目仓库单价按 25 元/㎡/月，交易批发市场单价按 35 元/㎡/月计算，每 3 年

上涨 3%。



5000 元/月 0.69元/m²/天

240m² 建筑面积

平库 仓库类型

区　域：恩施市 - 舞阳坝

地　址：恩施市博睿建筑装饰有限公司

高女士
个人
已在58注册8年
已实名认证



2100 元/月 0.73元/m²/天

96m² 建筑面积

楼库 仓库类型

区　域：恩施市 - 金桂大道

地　址：湖北省恩施土家族苗族自治州恩

童哥
个人
已在58注册13年
已实名认证



6 万/月 1元/m²/天

2000m² 建筑面积

平库 仓库类型

区　域：恩施市 - 其他

地　址：大转拐村　地图

张先生
个人
已在58注册1年
已实名认证



3750元/月 1.6元/m²/天

78m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

区 城：恩施市 - 土桥坝

地 址：恩施华硒生态批发市场 地图

金先生

个人 已在58注册3年

已实名认证



2500元/月 0.68元/m²/天

122m² 建筑面积

临街门面 物业类型

区 城：利川

地 址：利川农贸城 地图

小袁

个人 已在58注册3年

已实名认证



3400元/月 1.42元/m²/天

80m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

区 城：恩施市 - 舞阳坝

地 址：恩施华硒生态批发市场-6栋 地图

李女士

个人 已在58注册13年

已实名认证

（2）物业收入

数量：面积同上；

价格估算：根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律、行政法规及《2017 年湖北省物业费收费标准及物业费管理

实施细则》，建始县物业管理费均价为 0.36-3.84 元/㎡月，（http://www.hbjs.gov.cn/xxgk/dfbmptlj/xz/xczj/FDZDGKNR/XZSYXSF/202410/t20241014_1623016.shtml），非住宅物业实行市场调节价，出于谨慎原则，本项目物业费暂按 1 元/㎡/月，每 5 年上涨 0.1 元/㎡/月。

	十、住宅物业管理费	住宅前期物业服务收费	0.36-3.84元/平方米·月。具体收费标准见各市、县相关文件。	鄂发改规〔2021〕1号等	授权各市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	否	否	否	
		建始县住宅前期物业服务收费	多层住宅（无电梯）收费标准为0.4元/平方米·月。高层住宅（有电梯）收费标准为0.75元/平方米·月	鄂发改规[2021]1号，建发改费〔2018〕6号						

（3）停车费收入

①停车位数量

本项目停车区面积为 16,830 平方米，按照小车停车位平均占地 25 平方米、大车停车位平均占地 50 平方米折算，停车区小车停车位约为 160 个，大车停车位约为 255 个。

	停车区	1009.80		1009.80	16830.00	㎡	600	元

本项目路侧停车位为 105+155=260 个。

	路侧停车位	0.89		0.89	105	个	85	元

	路侧停车位	1.32		1.32	155	个	85	元

本项目配套停车场停车位为 215 个。

	停车位	2.15		2.15	215	个	100	元

综上，本项目停车位共计 890 个，其中：大车停车位 255 个，小

车停车位635个。

②车位经营时长

出于谨慎原则，本项目小车停车时长按8小时，大车停车时长按5小时测算。

③车位综合利用率

区别于传统停车场，本项目停车位主要针对商业往来人员，本次测算运营期首年车位综合利用率按30%，每年上浮5%，第三年后保持40%不变，较为谨慎合理。

④停车位收费价格

参照恩施州实行政府定价的经营服务性收费标准清单（2024版）（http://fgw.enshi.gov.cn/xxgk/fdzdgknr/qtzdnrgk/jgqd/20240 3/t20240320_1561230.shtml），建始县国投公司运营管理的停车场收费标准如下：车辆停放30分钟以内、新能源汽车停车时间1小时以内（含1小时）免费，30分钟、1小时（新能源汽车）至2小时以内（含2小时，不足2小时按2小时计收）中小型车辆5元，大型车辆7元；2小时以后每1小时加收(不足1小时按1小时计算)中小型车辆3元，大型车辆4元；每天累计计时最高收费标准（超过24小时后另按上述标准计时收费）中小型车辆20元，大型车辆30元。

基于谨慎性原则，本项目小车停车位收费按1元/小时计费，大车停车位按2元/小时计费。每5年上涨1元/小时。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	营业收入	32,754.46	288.01	1,318.59	1,485.16	1,551.58	1,551.58	1,648.90	1,718.64	1,718.64	1,718.64
1.1	租赁收入	27,309.19	258.30	1,180.80	1,328.40	1,394.82	1,394.82	1,394.82	1,464.56	1,464.56	1,464.56
1.1.1	仓库出租面积（m^2）	24,000.00	16,800.00	19,200.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
1.1.2	出租价格（元/m^2·月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
1.1.3	交易批发市场出租面积（m^2）	18,000.00	12,600.00	14,400.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00
1.1.4	出租价格（元/m^2·月）		35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59
1.1.5	出租比例		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	物业收入	928.01	8.82	40.32	45.36	45.36	45.36	49.90	49.90	49.90	49.90
1.2.1	出租面积（m^2）		29,400.00	33,600.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00
1.2.2	收费标准（元/m^2·月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.10
1.3	停车费收入	4,517.26	20.89	97.47	111.40	111.40	111.40	204.18	204.18	204.18	204.18
1.3.1	小型停车位数量（个）	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635
1.3.2	收费标准（元/小时）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.3.3	有效时长（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.3.4	大型停车位数量（个）	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255
1.3.5	收费标准（元/小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3.6	有效时长（小时）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.3.7	使用率		30.00%	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%

续上表　　单位：万元

序号	项目	运营期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	营业收入	1,791.87	1,889.18	1,889.18	1,966.07	1,966.07	1,966.07	2,144.13	2,144.13	2,228.90	1,769.12
1.1	租赁收入	1,537.79	1,537.79	1,537.79	1,614.68	1,614.68	1,614.68	1,695.41	1,695.41	1,780.18	1,335.14
1.1.1	仓库出租面积（m^2）	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
1.1.2	出租价格（元/m^2·月）	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	33.50	33.50
1.1.3	交易批发市场出租面积（m^2）	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00	16,200.00
1.1.4	出租价格（元/m^2·月）	40.52	40.52	40.52	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67	46.90	46.90
1.1.5	出租比例	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	物业收入	49.90	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43	58.97	58.97	58.97	44.23
1.2.1	出租面积（m^2）	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00	37,800.00
1.2.2	收费标准（元/m^2·月）	1.10	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.30
1.3	停车费收入	204.18	296.96	296.96	296.96	296.96	296.96	389.75	389.75	389.75	389.75
1.3.1	小型停车位数量（个）	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635
1.3.2	收费标准（元/小时）	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.3.3	有效时长（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.3.4	大型停车位数量（个）	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255
1.3.5	收费标准（元/小时）	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.3.6	有效时长（小时）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.3.7	使用率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%

2.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计3,362.55万元，其中增值税0万元，税金及附加3,006.54万元，所得税356.01万元。

（1）增值税

本项目租赁收入增值税税率为 9%，物业收入、停车费收入增值税税率为6%。

进项税：建设期，建筑工程费按照 9.00%的税率进行抵扣;设备购置及安装费按照13.00%的税率进行抵扣;其他费用按照 6.00%的税率进行抵扣。运营期，外购燃料及动力费按照9.00%的税率进行抵扣；修理费、其他费用按照6.00%的税率进行抵扣。

（2）税金及附加

①房产税

租赁部分从租计征，以租金计算，费率12%。

②增值税附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、2%。

（3）所得税

本项目所得税率为25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

税费种类	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
销项税		23.01	105.30	118.56	124.04	124.04	129.55	135.31	135.31	135.31	141.36
进项税	3,292.24	0.60	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39
应缴增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税		28.44	130.00	146.25	153.56	153.56	153.56	161.24	161.24	161.24	169.30
企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表

单位：万元

税费种类	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
销项税	146.86	146.86	153.21	153.21	153.21	165.39	165.39	172.39	134.81	2,563.11
进项税	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	1.79	42.98	0.06	3,373.49
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税	169.30	169.30	177.76	177.76	177.76	186.65	186.65	195.98	146.99	3,006.54
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	58.56	73.37	117.41	106.67	356.01

3.总成本费用

总成本费用包括运营成本、折旧与摊销、利息支出。

（1）运营成本

运营成本主要包括外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用、其他销售费用等。项目债券存续期内运营成本共计 4,820.02 万元，其中外购燃料及动力费为 55.62 万元，工资及福利费为 2,441.21 万元，修理费为 678.24 万元，设备更新费用为 1,327.43 万元，其他费用为 317.52 万元，具体测算如下：

①外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括物业、绿化浇洒、照明等正常运作所需要的水费及电费等成本。以《可行性研究报告》年耗量为数据，年用水量为 0.78 万立方，主要为公建配套、绿化、道路等；年用电量为 0.83 万 kWh，主要为路灯。

根据国网湖北省电力有限公司代购电工商业用户电价表，电价按 0.7284 元/kW•h 计算。

国家电网
STATE GRID
国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2025年3月1日-2025年3月31日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		—	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.7484	0.4352	0.0223	0.2103	0.0452	0.0354	1.1144	0.9726	0.7484	0.5105	—	
		1-10（20）千伏	0.7284			0.1903			1.0944	0.9526	0.7284	0.4905		
		35千伏	0.7084			0.1703			1.0744	0.9326	0.7084	0.4705		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6644			0.1263			1.0304	0.8886	0.6644	0.4265	42	36.3
		35千伏	0.6446			0.1065			1.0106	0.8688	0.6446	0.4067		
		110千伏	0.6265			0.0884			0.9925	0.8507	0.6265	0.3886	39	24.4
		220千伏及以上	0.6075			0.0694			0.9735	0.8317	0.6075	0.3696		

注：1.政府性基金及附加0.0452元/千瓦时，其中包含农网还贷资金0.02元/千瓦时、大中型水库移民后期扶持资金0.0052元/千瓦时。可再生能源电价附加0.019元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7月、8月20:00-22:00、其他月份18:00-20:00（共2小时）；高峰时段：7月、8月10:00-20:00、22:00-24:00、其他月份10:00-18:00、20:00-24:00（共6小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-18:00（共8小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共8小时）。基础电价：非电度电价基础上扣除政府性基金及附加，电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）或无正当理由情况下自由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂，由电网企业代理购电的用户。暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的1.5倍执行。其他标准及规则同常规用户。

根据《关于调整县兴泉供水有限公司业州分公司自来水销售价格的通知》（http://www.hbjs.gov.cn/xxgk/gkml/xzsyxsf/202412/t20241209_1644597.shtml），非居民生活用水价格为3.19元/立方米。非居民用水主要包括工业、经营性服务用水和行政单位用水、市政用水(环卫、绿化)、生态用水、消防用水等。本项目水费单价按3.19元/立方米计算。

②工资及福利费

本项目劳动成员预估15人，根据建始县统计年鉴（http://www.hbjs.gov.cn/sj/tjnj/202504/P020250415574102049259.pdf），建始县社会平均工资为72,721元，本项目按人均7万/年计算，每年上涨3%。

③修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资

产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性,本项目年维修费按固定资产原值的0.1%进行估算。

④设备更新费用

本项目设备折旧年限10年，残值5%，为保证项目正常运营，在第11年进行设备更新，更新费用按设备原值的100%计。

⑤其他费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》,其他费用主要包括其他制造费用、其他管理费用以及其他营业费用,计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用的 8%-12%。结合本项目的实际情况，遵循客观和谨慎原则，在债券存续期内，本项目其他费用按照外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费之和的10%来进行测算。

（2）固定资产折旧

按照直线法折旧，房屋建筑折旧年限40年，残值5%；设备购置年限10年，残值5%；其他费用20年，不计残值。

（3）无形资产摊销

按照直线法摊销，土地费用摊销年限 40 年，不计残值。

总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	外购燃料及动力费	55.62	0.77	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09
2	工资及福利费	2,441.21	26.25	105.00	108.15	111.39	114.73	118.17	121.72	125.37	129.13
3	修理费	678.24	9.42	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68
4	其他费用	317.52	3.64	14.58	14.89	15.22	15.55	15.89	16.25	16.61	16.99
5	设备更新费用	1,327.43									
6	运营成本（1~5 之和）	4,820.02	40.08	160.35	163.81	167.38	171.05	174.83	178.74	182.75	186.89
7	折旧额	20,203.92	280.61	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44
8	摊销费	731.70	10.16	40.65	40.65	40.65	40.65	40.65	40.65	40.65	40.65
9	利息支出	4,495.00	87.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	342.20
10	总成本费用合计（6~9 之和）	30,250.64	417.85	1,671.44	1,674.90	1,678.47	1,682.14	1,685.92	1,689.83	1,693.84	1,692.18

续上表　　单位：万元

序号	项目	运营期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	外购燃料及动力费	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	2.32
2	工资及福利费	133.00	136.99	141.10	145.33	149.69	154.18	158.81	163.57	168.48	130.15
3	修理费	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	28.26
4	其他费用	17.38	17.78	18.19	18.61	19.05	19.50	19.96	20.43	20.93	16.07
5	设备更新费用	1,327.43									
6	运营成本（1~5 之和）	1,518.58	195.54	200.06	204.71	209.51	214.45	219.54	224.77	230.18	176.80
7	折旧额	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44	1,122.44	841.83
8	摊销费	40.65	40.65	40.65	40.65	40.65	40.65	40.65	40.65	40.65	30.49
9	利息支出	319.00	284.20	249.40	214.60	179.80	145.00	110.20	75.40	40.60	11.60
10	总成本费用合计（6~9 之和）	3,000.67	1,642.83	1,612.55	1,582.40	1,552.40	1,522.54	1,492.83	1,463.26	1,433.87	1,060.72

（4）利息支出

本项目共发行专项债券15,000.00万元，2025年-2026年发行。2025年6月25日，2025年湖北省政府专项债券（三十一期）发行利率为2.02%，本项目债券年利率按2.32%计算，利息按半年支付，第11-20年每年等额偿还发行金额的10%。本项目利息支出5,394.00万元，其中建设期利息为899.00万元。

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00
2026年	5,000.00	10,000.00	0.00	15,000.00	290.00	290.00
2027年	15,000.00		0.00	15,000.00	348.00	348.00
2028年	15,000.00		0.00	15,000.00	348.00	348.00
2029年	15,000.00		0.00	15,000.00	348.00	348.00
2030年	15,000.00		0.00	15,000.00	348.00	348.00
2031年	15,000.00		0.00	15,000.00	348.00	348.00
2032年	15,000.00		0.00	15,000.00	348.00	348.00
2033年	15,000.00		0.00	15,000.00	348.00	348.00
2034年	15,000.00		0.00	15,000.00	348.00	348.00
2035年	15,000.00		0.00	15,000.00	348.00	348.00
2036年	15,000.00		500.00	14,500.00	342.20	842.20
2037年	14,500.00		1,500.00	13,000.00	319.00	1,819.00
2038年	13,000.00		1,500.00	11,500.00	284.20	1,784.20
2039年	11,500.00		1,500.00	10,000.00	249.40	1,749.40
2040年	10,000.00		1,500.00	8,500.00	214.60	1,714.60
2041年	8,500.00		1,500.00	7000.00	179.80	1,679.80
2042年	7,000.00		1,500.00	5500.00	145.00	1,645.00
2043年	5,500.00		1,500.00	4000.00	110.20	1,610.20
2044年	4,000.00		1,500.00	2500.00	75.40	1,575.40
2045年	2,500.00		1,500.00	1000.00	40.60	1,540.60
2046年	1,000.00		1,000.00	0.00	11.60	1,011.60

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计		15,000.00	15,000.00		5,394.00	20,394.00

4.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 28,760.76 万元，预测不含税运营成本合计 4,071.68 万元，财务费用合计 4,669.00 万元，折旧合计 20,031.66 万元，摊销合计 731.70 万元，税金及附加合计 3,006.54 万元，利润总额合计-3,578.13 万元，所得税合计 0 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	营业收入（不含税）	30,191.35	265.00	1,213.29	1,366.60	1,427.54	1,427.54	1,519.35	1,583.33	1,583.33	1,583.33
2	税金及附加	3,006.54	28.44	130.00	146.25	153.56	153.56	153.56	161.24	161.24	161.24
3	总成本费用（不含税）	30,169.39	417.25	1,669.05	1,672.51	1,676.08	1,679.75	1,683.53	1,687.44	1,691.45	1,689.79
4	利润总额（1-2-3-4）	-2,984.58	-180.69	-585.76	-452.16	-402.10	-405.77	-317.74	-265.35	-269.36	-267.70
5	弥补以前年度亏损	359.69									
6	应纳税所得额	-3,344.27	-180.69	-585.76	-452.16	-402.10	-405.77	-317.74	-265.35	-269.36	-267.70
7	所得税	356.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	-3,700.28	-180.69	-585.76	-452.16	-402.10	-405.77	-317.74	-265.35	-269.36	-267.70
9	期初未分配利润		0.00	-180.69	-766.45	-1,218.61	-1,620.71	-2,026.49	-2,344.23	-2,609.58	-2,878.94
10	可供分配的利润		-180.69	-766.45	-1,218.61	-1,620.71	-2,026.49	-2,344.23	-2,609.58	-2,878.94	-3,146.64
11	提取法定盈余公积金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	提取任意盈余公积金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	未分配利润		-180.69	-766.45	-1,218.61	-1,620.71	-2,026.49	-2,344.23	-2,609.58	-2,878.94	-3,146.64

续上表　　单位：万元

序号	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	营业收入（不含税）	1,650.51	1,742.32	1,742.32	1,812.86	1,812.86	1,812.86	1,978.74	1,978.74	2,056.51	1,634.31
2	税金及附加	169.30	169.30	169.30	177.76	177.76	177.76	186.65	186.65	195.98	146.99
3	总成本费用（不含税）	2,998.28	1,640.44	1,610.16	1,580.01	1,550.01	1,520.15	1,490.44	1,461.47	1,390.89	1,060.66
4	利润总额（1-2-3-4）	-1,517.07	-67.43	-37.15	55.09	85.09	114.95	301.65	330.62	469.65	426.66
5	弥补以前年度亏损				55.09	85.09	114.95	67.43	37.15		
6	应纳税所得额	-1,517.07	-67.43	-37.15	0.00	0.00	0.00	234.23	293.48	469.65	426.66
7	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	58.56	73.37	117.41	106.67
8	净利润	-1,517.07	-67.43	-37.15	0.00	0.00	0.00	175.67	220.11	352.24	319.99
9	期初未分配利润	-3,146.64	-4,663.71	-4,731.14	-4,768.28	-4,713.20	-4,628.11	-4,628.11	-4,452.45	-4,232.34	-3,880.10
10	可供分配的利润	-4,663.71	-4,731.14	-4,768.28	-4,713.20	-4,628.11	-4,628.11	-4,452.45	-4,232.34	-3,880.10	-3,560.11
11	提取法定盈余公积金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	提取任意盈余公积金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	未分配利润	-4,663.71	-4,731.14	-4,768.28	-4,713.20	-4,628.11	-4,628.11	-4,452.45	-4,232.34	-3,880.10	-3,560.11

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动现金流量							
运营收入收到的现金	32,754.46				288.01	1,318.59	1,485.16
运营成本费用支付的现金	4,820.02				40.08	160.35	163.81
经营活动支付税费	3,362.55				28.44	130.00	146.25
经营活动现金净流量	24,571.89				219.49	1,028.24	1,175.10
二、投资活动现金流量							
投资支付的现金	41,683.36	8,336.67	12,505.01	12,505.01	8,336.67		
投资活动现金净流量	-41,683.36	-8,336.67	-12,505.01	-12,505.01	-8,336.67		
三、筹资活动现金流量							
投入的资本金	27,597.36	3,341.67	2,805.01	12,853.01	8,597.67		
发行债券收到的现金	15,000.00	5,000.00	10,000.00				

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
市场化融资收到的现金							
偿还债券本金支付的现金	15,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	5,394.00	0.00	290.00	348.00	348.00	348.00	348.00
偿还市场化融资支付的现金							
偿还市场化融资利息支付的现金							
支付债券发行兑付费用	15.00	5.00	10.00				
筹资活动现金净流量	22,188.36	8,336.67	12,505.01	12,505.01	8,249.67	-348.00	-348.00
四、本年现金净流量	5,076.89	0.00	0.00	0.00	132.49	680.24	827.10
五、累计现金净流量		0.00	0.00	0.00	132.49	812.73	1,639.83

续上表

单位: 万元

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	1,551.58	1,551.58	1,648.90	1,718.64	1,718.64	1,718.64	1,791.87	1,889.18
运营成本费用支付的现金	167.38	171.05	174.83	178.74	182.75	186.89	1,518.58	195.54
经营活动支付税费	153.56	153.56	153.56	161.24	161.24	161.24	169.30	169.30
经营活动现金净流量	1,230.64	1,226.97	1,320.51	1,378.66	1,374.65	1,370.51	103.99	1,524.34

项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、筹资活动现金流量								
投入的资本金								
发行债券收到的现金								
市场化融资收到的现金								
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	1,500.00	1,500.00
偿还债券利息支付的现金	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	342.20	319.00	284.20
偿还市场化融资支付的现金								
偿还市场化融资利息支付的现金								
支付债券发行兑付费用								
筹资活动现金净流量	-348.00	-348.00	-348.00	-348.00	-348.00	-842.20	-1,819.00	-1,784.20
四、本年现金净流量	882.64	878.97	972.51	1,030.66	1,026.65	528.31	-1,715.01	-259.86
五、累计现金净流量	2,522.47	3,401.44	4,373.95	5,404.61	6,431.26	6,959.57	5,244.56	4,984.70

续上表　　单位：万元

项目	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	1,889.18	1,966.07	1,966.07	1,966.07	2,144.13	2,144.13	2,228.90	1,769.12
运营成本费用支付的现金	200.06	204.71	209.51	214.45	219.54	224.77	230.18	176.80
经营活动支付税费	169.30	177.76	177.76	177.76	245.21	260.02	313.39	253.66
经营活动现金净流量	1,519.82	1,583.60	1,578.80	1,573.86	1,679.38	1,659.34	1,685.33	1,338.66
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、筹资活动现金流量								
投入的资本金								
发行债券收到的现金								
市场化融资收到的现金								
偿还债券本金支付的现金	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,000.00
偿还债券利息支付的现金	249.40	214.60	179.80	145.00	110.20	75.40	40.60	11.60
偿还市场化融资支付的现金								

项目	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
偿还市场化融资利息支付的现金								
支付债券发行兑付费用								
筹资活动现金净流量	-1,749.40	-1,714.60	-1,679.80	-1,645.00	-1,610.20	-1,575.40	-1,540.60	-1,011.60
四、本年现金净流量	-229.58	-131.00	-101.00	-71.14	69.18	83.94	144.73	327.06
五、累计现金净流量	4,755.12	4,624.12	4,523.12	4,451.98	4,521.16	4,605.10	4,749.83	5,076.89

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目累计现金结存额	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖率	备注
5,076.89	20,394.00	0	**1.25**	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

营业收入	运营成本、增值税、税金及附加、所得税	可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
32,754.46	8,182.57	24,571.89	20,394.00	0	**1.20**	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1.1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	**22,114.70**	**23,343.30**	**24,571.89**	**25,800.48**	**27,029.08**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.27	1.33
债券利率变动	2.09%	2.20%	2.32%	2.44%	2.55%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.22	1.20	1.18	1.16

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以租赁收入、物业收入、停车费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 24,571.89 万元，累计需要偿还本金 15,000.00 万元，债券利息 5,394.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 24 日

营业执照

（副 本）

1 - 1

统一社会信用代码

91420111594500968W

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房

此件再次复印无效

登记机关

2023 年 11 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

证书序号：0012817

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

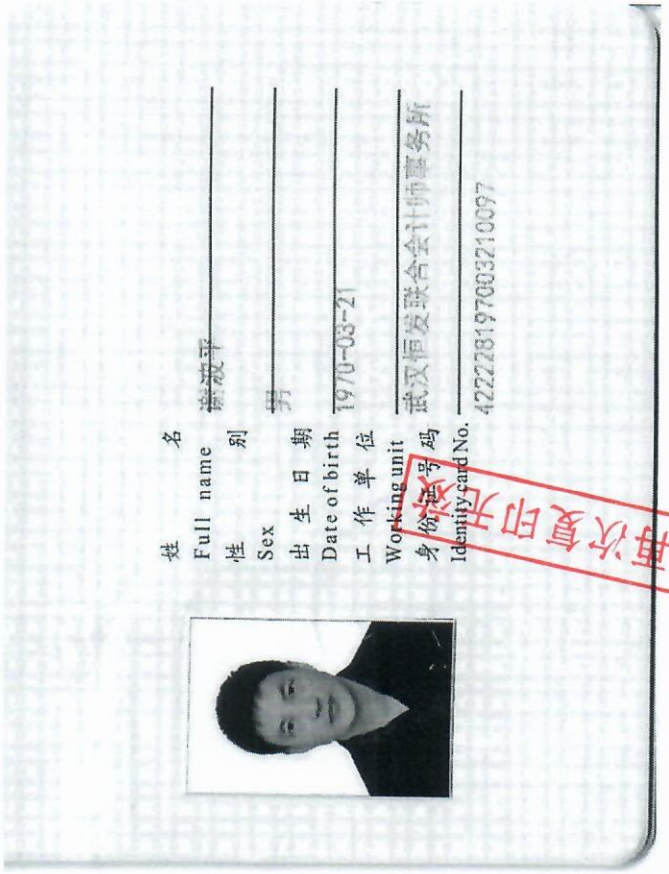
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年一月十七日

中华人民共和国财政部制



2024 年已通过

谢波平 420002043500



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：
No. of Certificate　420002043500

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2005 年 /y 07 月 /m 31 日 /d

年 /y　月 /m　日 /d

4　5





2024 年已通过

夏世华 420100430002

江汉区北湖正街老旧街区改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

武汉大公会计师事务有限责任公司

二零二五年十月

目　　录

一、本项目应付本息情况 2
二、项目产生的净现金流入 2
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况 3

附件：

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据 4
二、项目收益及现金流入预测假设 4
三、项目收益及现金流入预测编制说明 5
四、项目基本情况 5
（一）建设地点 5
（二）项目建设范围 5
（三）项目报批手续及进展 5
（四）项目手续办理及进展描述 6
（五）项目总投资及筹措方案 7
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 9
（一）用于资金平衡相关收益 9
（二）项目资金充足性 24
（三）项目资金稳定性 24
六、项目综合风险分析 25
（一）还本付息风险 27
（二）预期不确定风险 27
（三）关注到的其他风险 27
七、评价咨询结论 28

江汉区北湖正街老旧街区改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2025]第 FC25041 号

武汉市江汉城市更新有限公司：

我们接受委托，对江汉区北湖正街老旧街区改造项目（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行江汉区北湖正街老旧街区改造项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。申请人及相关主体方应遵照《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律、法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能

与预测性财务信息存在差异。本总体评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，江汉区北湖正街老旧街区改造项目建设项目预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

根据本项目资金需求及江汉区财政实际情况，本项目拟计划申请专项债券总金额7,100.00万元分批发行，计划于2025年发行3,000.00万元、2026年发行4,100.00万元，债券期限为20年。债券还本付息详见下表：

还本付息表

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2025年		3,000.00	36.30	36.30		3,000.00
2026年	3,000.00	4,100.00	122.21	122.21		7,100.00
2027年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2028年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2029年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2030年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2031年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2032年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2033年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2034年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2035年	7,100.00		171.82	171.82		7,100.00
2036年	7,100.00		468.19	168.19	300.00	6,800.00
2037年	6,800.00		865.97	155.97	710.00	6,090.00
2038年	6,090.00		848.79	138.79	710.00	5,380.00
2039年	5,380.00		831.61	121.61	710.00	4,670.00
2040年	4,670.00		814.42	104.42	710.00	3,960.00

2041 年	3,960.00		797.24	87.24	710.00	3,250.00
2042 年	3,250.00		780.06	70.06	710.00	2,540.00
2043 年	2,540.00		762.88	52.88	710.00	1,830.00
2044 年	1,830.00		745.70	35.70	710.00	1,120.00
2045 年	1,120.00		728.51	18.51	710.00	410.00
2046 年	410.00		414.96	4.96	410.00	0.00
合计		7,100.00	9,763.21	2,663.21	7,100.00	

二、项目产生的净现金流入

本项目主要收入为剧院收入、充电桩收入、广告收入以及停车位收入，成本费用包括人职工工资福利费、燃料动力费、维修及管护费用、其他管理费用、设备更新费用等。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为 11,185.99 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

江汉区北湖正街老旧街区改造项目净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.15 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

武汉大公会计师事务有限责任公司

中国·武汉

2025 年 10 月

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）《江汉区北湖正街老旧街区改造项目可行性研究报告》及《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（江发改局批〔2025〕2号）；《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目初步设计的批复》（江发改局批〔2025〕24号）

（二）《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；

（三）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（四）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

（五）财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

（六）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

（四）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风

险等处于可控范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

三、债券申请单位基本情况

项目实施单位是武汉市江汉城市更新有限公司，法定代表人丁佳军，统一社会信用代码 91420103MAD9QCA82R，注册地址湖北省武汉市江汉区新华路 8 号 18 楼。

四、项目基本情况

（一）建设地点

项目位于江汉区北湖正街，东起台北路，西至新华路，具体点位涉及北湖正街及周边片区。

（二）项目建设范围

建设内容：针对北湖正街的老旧街区进行改造，改造内容包括老旧建筑、道路、停车设施、公共环境、供电设施及消防设施等方面。主要内容如下：

1.建筑修缮工程：屋面防水改造约 9252 平方米，墙面改造约 30162 平方米，结构加固约 7015 平方米，局部恢复改造约 22003 平方米等。

2.道路改造工程：车行道沥青路面恢复约 10394 平方米，人行道沥青路面恢复约 9260 平方米，盲道恢复约 650 平方米等。

3.停车设施工程：新建机械车位 30 个，改造非机动车停车区域约 500 平方米，并施划交通标线等。

4.消防设施工程：新建室外 DN100 消防给水管约 80 米、DN150 消防给水管约

150 米；新建室内喷淋及消火栓管道（热镀锌钢管）约 3010 米，新建室内外消火栓、配置灭火器等。

5. 公共环境工程：环境改造涉及乔木修剪、新建树池，定制花箱等，新增地面标识约 500 平方米；公共场地设施主要包括设置导览牌、座凳、垃圾桶，新建轻钢采光顶约 1700 平方米，地面石材铺装约 840 平方米，地面沥青铺装约 2080 平方米等。

6. 供电设施工程：增设建筑外立面照明约 31500 平方米，增设 14 套 60kW 机动车快充充电桩、发光 logo、庭院灯等；在主要节点增设 LED 装置，电缆及管线的敷设、增设火灾应急系统等。

（三）项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

（1）可研报告批复

2025 年 2 月，本项目已取得江汉区发展和改革局文件《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（江发改局批〔2025〕2 号）。

（2）用地预审与选址意见书

2025 年 2 月，本项目已取得武汉市自然资源和城乡建设局《关于武汉市江汉区北湖正街老旧街区改造项目规划手续的情况说明》，因江汉区北湖正街老旧街区改造项目属于老旧小区改造项目，故本项目无需取得用地预审与选址意见书。

（3）环境影响评价备案或审批

2025 年 2 月，本项目已取得建设项目环境影响评价。

（4）建设用地规划许可证

正在办理。

（5）初设批复

2025 年 8 月，本项目已取得江汉区发展和改革局文件《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目初步设计的批复》江发改局批〔2025〕24 号。

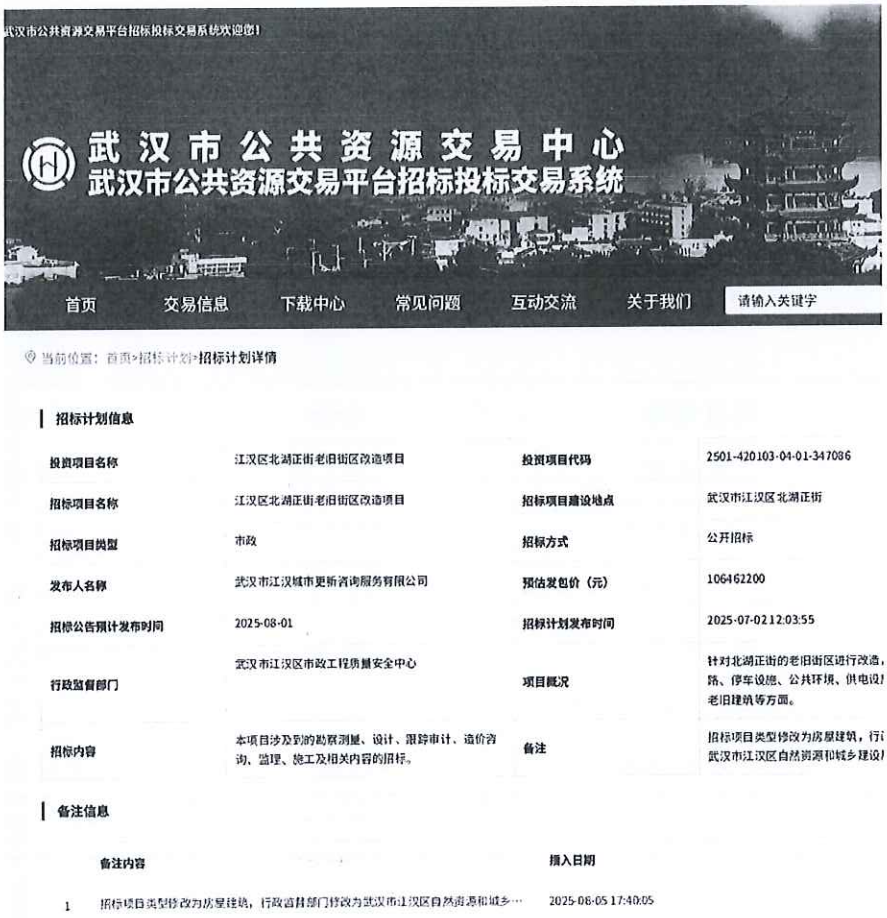
（6）建设工程规划许可证

正在办理。

（7）建筑工程施工许可证

正在办理

（8）挂网招标



（四）项目进展描述

项目前期勘察，规划设计、可研、环评、投资评审，初设批复均已完成，项目已挂网招标，其余支撑性文件正在加紧办理中，预计 9 月底前，项目所有批复件能全部办理完毕。

（五）项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

根据武汉市江汉区发展和改革局《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目初步设计的批复》（江发改局批〔2025〕24号），“项目概算总投资为8922.32万元，其中，工程费用为7283.78万元，工程建设其他费用1014.11万元，预备费414.89万元，专项费用75.00万元(暂列，据实结算),建设期利息及发行费用134.54万元。资金来源为区财政性资金及上级政策性资金。”现根据实际发行情况，需对项目建设期利息及债券发行费进行调整，调整后的项目总投资为8,910.44万元，工程费用为7283.78万元，工程建设其他费用1014.11万元，预备费414.89万元，专项费用75.00万元(暂列，据实结算),建设期利息115.56万元，债券发行费7.10万元。项目总投资汇总详见下表：

项目总投资及资金使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	占总投资比重
1	工程费用	7283.78	81.74%
2	工程建设其他费用	1014.11	11.38%
3	基本预备费	414.89	4.66%
4	专项费用	75.00	0.84%
5	建设期债券发行利息	115.56	1.30%
6	债券发行费用	7.10	0.10%
7	项目总投资	8,910.44	100.00%

注：本项目拟发行20年期专项债券7,100.00万元，计划于2025年发行3,000.00万元、2026年发行4,100.00万元，债券发行期限20年。本次债券发行利率参考中国债券信息网发布的2024年9月23日湖北省政府专项债券（四十八期）20年期利率水平2.22%上浮20bp，即本次20年期债券利率暂按2.42%测算；每半年支付一次利息，假设自2025年开始计息，从第11年起到第20年，每年等额偿还发行金额10%。

债券发行计划如下表所示：

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	3,000.00	0.00	20	2.42	每半年一次	第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%
2026	4,100.00	0.00	20	2.42	每半年一次	第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%
合计	7,100.00	0.00				第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资8,910.44万元。其中，项目资本金1,810.44万元，占项目总投资的20.32%，项目资本金由武汉市江汉城市更新有限公司自筹，项目资本金主要用于本项目部分建设投资、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金；发行专项债券7,100.00万元，占项目总投资的79.68%，专项债券资金全部用于建设期工程款项的支付。本次计划申请3,000.00万元，发行期限为20年。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对江汉区北湖正街老旧街区改造项目在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）用于资金平衡相关收益

本项目主要收入为剧院收入、充电桩收入、广告收入以及停车位收入。经计算，项目经营期内总营业收入（含税）21,342.93万元。其中：剧院收入8,184.14万元，充电桩收入3,275.65万元，广告收入9,553.48万元，停车位收入329.67万元。具体明细如下：

（1）剧院收入

项目现已取得北湖正街16号中2741.33m²的经营权用以补充项目收入，详见

附件《关于江汉区北湖正街老旧街区改造项目北湖正街16号资产的情况说明》以及《武汉市行政事业单位调拨申请单》。参考本地的剧场报价，基于谨慎性原则考虑，价格暂按5元/平方米/天计（一年按365天计）。依据2020年至2024年CPI涨幅分别为2.5%、0.9%、2.0%、0.2%、0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出单价每3年增长率为3.0%。项目建成后剧院出租率运营期第一年按65%计算，以后每年上涨5%，最高增长至75%。

（2）充电桩收入

根据可研报告，本项目虑设置60KW充电桩14个，根据《市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》（武发改价格〔2015〕240号）文件规定，新能源汽车充电服务收费实行政府定价，上限为0.95元/千瓦时，本项目保守暂定运营期第一年充电桩服务费为0.7元/千瓦时，每3年增长3%。电费按照相关规定执行不计入收入及成本，本项目仅计算充电服务费。本项目充电桩每个充电桩日使用时长按10小时计算。充电桩使用率参照停车位使用率，按照首年60%，年增长5%直至70%饱和。

（3）广告收入

根据可研报告，本项目拟新增多媒体广告牌面积800.00平方米，参考北湖正街周边地区多媒体广告屏幕报价，其中报价多为10万元/周，15s/次，120次/天，开屏时间为7:00-22:00，面积约为300m2，考虑到测算地区地理位置和人流量等诸多方面考虑，基于谨慎性考虑，价格按20.00元/平方米/天计（一年按365天计）。依据2020年至2024年CPI涨幅分别为2.5%、0.9%、2.0%、0.2%、0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出多媒体广告牌单价每3年增长率为3.0%。项目建成后广告位使用率运营期第一年按65%计算，以后每年上涨5%，最高增长至75%。

（4）停车位收入

根据初设批复，项目范围内拟新增机械车位30个。参考武汉市发展和改革委员会网站发布《武汉市民生收费标准目录清单》中停车泊位在100个以下的，单价为2元/小时，日运营时间设置为10小时。依据2020年至2024年CPI涨幅分

别为2.5%、0.9%、2.0%、0.2%、0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出车位单价每3年增长率为3.0%。运营期第一年使用率为60%，以后每年上涨5%，最高增长至70%。

江汉区北湖正街老旧街区改造项目收入测算表

单位：万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1.剧院收入	**8,184.14**	**108.40**	**350.20**	**375.22**	**386.48**	**386.48**	**386.48**	**398.07**	**398.07**	**398.07**	**410.01**
单价（元/㎡/天）		5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30	5.46
数量（㎡）		2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33
出租率		65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
销项税额	890.47	11.79	38.10	40.83	42.05	42.05	42.05	43.31	43.31	43.31	44.61
2.充电桩收入	**3,275.65**	**42.92**	**139.50**	**150.23**	**154.74**	**154.74**	**154.74**	**159.38**	**159.38**	**159.38**	**164.16**
功率（kw）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价（元/kwh）		0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72	0.74	0.74	0.74	0.76
充电桩数量（个）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
使用时长（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率		60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
销项税额		5.51	17.90	19.28	19.86	19.86	19.86	20.45	20.45	20.45	21.07
3.广告收入	**9,553.48**	**126.53**	**408.80**	**438.00**	**451.14**	**451.14**	**451.14**	**464.67**	**464.67**	**464.67**	**478.61**
单价（元/㎡/天）		20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.85
数量（㎡）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00

出租率		65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
销项税额	788.83	10.45	33.75	36.17	37.25	37.25	37.25	38.37	38.37	38.37	39.52
4.停车位收入	**329.67**	**4.32**	**14.04**	**15.12**	**15.57**	**15.57**	**15.57**	**16.04**	**16.04**	**16.04**	**16.52**
单价（元/个/小时）		2.00	2.00	2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12	2.19
数量（个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
使用时长（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率		60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
销项税额	27.23	0.36	1.16	1.25	1.29	1.29	1.29	1.32	1.32	1.32	1.36
营业收入合计	**21,342.93**	**282.17**	**912.55**	**978.57**	**1,007.93**	**1,007.93**	**1,007.93**	**1,038.17**	**1,038.17**	**1,038.17**	**1,069.31**

（续表）

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1.剧院收入	**8,184.14**	**410.01**	**410.01**	**422.31**	**422.31**	**422.31**	**434.98**	**434.98**	**434.98**	**448.03**	**448.03**	**298.69**
单价（元/m^2/天）		5.46	5.46	5.63	5.63	5.63	5.80	5.80	5.80	5.97	5.97	5.97
数量（m^2）		2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33	2,741.33
出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
销项税额	890.47	44.61	44.61	45.95	45.95	45.95	47.33	47.33	47.33	48.75	48.75	32.50
2.充电桩收入	**3,275.65**	**164.16**	**164.16**	**169.09**	**169.09**	**169.09**	**174.16**	**174.16**	**174.16**	**179.39**	**179.39**	**119.59**
功率（kw）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

单价（元/kwh）		0.76	0.76	0.79	0.79	0.79	0.81	0.81	0.81	0.84	0.84	0.84
充电桩数量（个）		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
使用时长（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
销项税额		21.07	21.07	21.70	21.70	21.70	22.35	22.35	22.35	23.02	23.02	15.35
3.广告收入	**9,553.48**	**478.61**	**478.61**	**492.97**	**492.97**	**492.97**	**507.76**	**507.76**	**507.76**	**522.99**	**522.99**	**348.66**
单价（元/㎡/天）		21.85	21.85	22.51	22.51	22.51	23.19	23.19	23.19	23.88	23.88	23.88
数量（㎡）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
销项税额	788.83	39.52	39.52	40.70	40.70	40.70	41.93	41.93	41.93	43.18	43.18	28.79
4.停车位收入	**329.67**	**16.52**	**16.52**	**17.02**	**17.02**	**17.02**	**17.53**	**17.53**	**17.53**	**18.05**	**18.05**	**12.04**
单价(元/个/小时）		2.19	2.19	2.25	2.25	2.25	2.32	2.32	2.32	2.39	2.39	2.39
数量（个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
使用时长（小时）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
使用率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
销项税额	27.23	1.36	1.36	1.41	1.41	1.41	1.45	1.45	1.45	1.49	1.49	0.99
营业收入合计	**21,342.93**	**1,069.31**	**1,069.31**	**1,101.39**	**1,101.39**	**1,101.39**	**1,134.43**	**1,134.43**	**1,134.43**	**1,168.47**	**1,168.47**	**778.98**

江汉区北湖正街老旧街区改造项目债券存续期内总成本共计 10,926.20 万元，其中职工工资福利费 3,858.40 万元，燃料动力费 212.52 万元，维修及管护费用 747.00 万元，其他管理费用 183.75 万元，设备更新成本 189 万元，折旧费用 3,077.00 万元，财务费用 2,547.66 万元，具体测算如下：

1.职工工资福利费

本项目运营期预计需要工作人员共 22 名，主要用于停车场、广告运营、剧院运营及管理工作。人员工资水平参考《2021 年武汉统计年鉴》中 2019-2021 年城镇在岗职工平均工资水平，预计本项目人均工资自 2025 年起按 8 万/年计。依据 2020 年至 2024 年 CPI 涨幅分别为 2.5%、0.9%、2.0%、0.2%、0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出人均职工工资及福利费每 3 年增长率为 3.0%。

2.燃料动力费

本项目的年耗电量分来员工运营消耗，2024 年人均用电量接近 7000 千瓦时，则年用电量暂设置为 22*7000/10000=15.4 万千瓦时，电费单价暂按湖北省电网销售电价表中工商业及其他用电单一制的最高单价，按 0.69 元/千瓦时进行测算。运营期内暂不考虑电费上涨因素。

3.维修及管护费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：“修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%~2%估算。”考虑行业和本项目总投资规模，本项目建成后固定资产修理维护主要包含广告位、停车场等相关设施的日常清理维护，考虑到维护频次较高，按每年营业收入的 3.5%计。

4.其他管理费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国市政基础设施领域部组织编制的《项目经济评价方法与参数》（第三版），管理费用及其他费用是指运行维护过

程中发生的除职工薪酬、直接材料以外的与生产经营活动直接相关的支出，因此，本项目运营期内设置其他管理费用并按前三项项成本之和的5%进行每年计提。

5.设备更新成本

为确保项目正常运营，拟于2036年和2045年将汽车充电桩分别重置一次，重置费按现价值5万元的60KW充电桩价格上浮20%和50%估算，既设备更新成本为189万元。

6.折旧费

根据《企业会计准则第4号——固定资产》，本项目选用的折旧方法为年限平均法。

项目建设成本根据项目计算期年限计提摊销及折旧费。固定资产采用分类折旧，摊销按平均年限法摊销。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定：除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：（1）房屋、建筑物，为20年；（2）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；（3）与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为5年，等等。

本项目采用平均年限法计提固定资产折旧，公共配套建筑物原值为2767.49万元，折旧年限30年，残值率为5%；设备原值为1429万元，折旧年限20年，残值率为0%。项目运营期内折旧费为3,077.00万元。

本项目无形资产原值为0万元，年摊销费为0万元。

综上，项目债券存续期内，折旧费合计3,077.00万元，摊销费合计0万元。

7.财务费用

本项目由2025年发行债券金额为7,100万元,本次债券发行利率参考中国债券信息网发布的2024年9月23日湖北省政府专项债券（四十八期）20年期利率水平2.22%上浮20bp，即本次20年期债券利率暂按2.42%测算；每半年支付一次利息，假设自2025年开始计息，从第11年起到第20年，每年等额偿还发行金额10%。债券存续期内，专项债利息合计2,663.21万元，其中建设期利息115.56万元，运营期专项债利息为财务费用2,547.66万元。经计算，本息合计费用9,763.21万元。

江汉区北湖正街老旧街区改造项目成本费用估算

单位：万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1.职工工资福利费	**3,858.40**	**58.67**	**176.00**	**176.00**	**181.28**	**181.28**	**181.28**	**186.72**	**186.72**	**186.72**	**192.32**
人数		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
平均年薪		8.00	8.00	8.00	8.24	8.24	8.24	8.49	8.49	8.49	8.74
2.燃料动力费	**212.52**	**3.54**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**
年用电量（万·kwh）	308.00	5.13	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40
电价（元/kwh）		0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
3.维修及管护费用	**747.00**	**9.88**	**31.94**	**34.25**	**35.28**	**35.28**	**35.28**	**36.34**	**36.34**	**36.34**	**37.43**
4.其他管理费用	**183.75**	**3.60**	**8.20**	**8.28**	**8.52**	**8.52**	**8.52**	**8.76**	**8.76**	**8.76**	**9.01**
5.设备更新费用	**189.00**										
运营成本合计	5,309.67	75.69	226.76	229.16	235.70	235.70	235.70	242.44	242.44	242.44	249.39
财务费用	2,547.66	42.96	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82
付现成本合计	7,738.33	118.64	398.58	400.98	407.52	407.52	407.52	414.26	414.26	414.26	421.21
折旧费用	3,077.00	51.28	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85
税金及附加	110.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.68
总成本合计	**10,926.20**	**169.93**	**552.43**	**554.83**	**561.37**	**561.37**	**561.37**	**568.11**	**568.11**	**568.11**	**577.74**

（续表）

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1. 职工工资福利费	**3,858.40**	**192.32**	**192.32**	**198.09**	**198.09**	**198.09**	**204.03**	**204.03**	**204.03**	**210.15**	**210.15**	**140.10**
人数		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
平均年薪		8.74	8.74	9.00	9.00	9.00	9.27	9.27	9.27	9.55	9.55	9.55
2. 燃料动力费	**212.52**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**10.63**	**7.08**
年用电量（万·kwh）	308.00	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	15.40	10.27
电价（元/kwh）		0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
3. 维修及管护费用	**747.00**	**37.43**	**37.43**	**38.55**	**38.55**	**38.55**	**39.71**	**39.71**	**39.71**	**40.90**	**40.90**	**27.26**
4. 其他管理费用	**183.75**	**9.01**	**9.01**	**9.27**	**9.27**	**9.27**	**9.54**	**9.54**	**9.54**	**9.81**	**9.81**	**8.72**
5. 设备更新费用	**189.00**	**84.00**									**105.00**	
运营成本合计	5,309.67	333.39	249.39	256.54	256.54	256.54	263.90	263.90	263.90	271.49	376.49	183.17
财务费用	2,547.66	168.19	155.97	138.79	121.61	104.42	87.24	70.06	52.88	35.70	18.51	4.96
付现成本合计	7,738.33	501.58	405.35	395.32	378.14	360.96	351.14	333.96	316.78	307.18	395.00	188.13
折旧费用	3,077.00	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	102.57
税金及附加	110.88	9.67	9.67	9.96	9.96	9.96	10.27	10.27	10.27	10.57	10.57	7.03
总成本合计	**10,926.20**	**665.10**	**568.87**	**559.13**	**541.95**	**524.77**	**515.26**	**498.08**	**480.90**	**471.60**	**559.42**	**297.73**

增值税税率：

该项目收入增值税销项税适用税率为9%、11%、13%，。增值税进项税适用税率为9%、13%。

城市维护建设税7%，教育税附加3%，地方教育税附加2%.

债券存续期内，应缴纳增值税923.86万元，应交税金及附加110.88万元。

企业所得税：

本项目企业所得税率25%，经估算本项目经营期内应缴纳企业所得税2,307.73万元。

表 5-3 江汉区北湖正街老旧街区改造项目税金明细表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税	923.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.34
销项税	2,126.90		28.11	90.91	97.53	100.45	100.45	100.45	103.45	103.45	103.45	106.56
建设期进项税	682.30	295.66	386.64									
经营期进项税	520.74		7.86	23.56	23.76	24.47	24.47	24.47	25.20	25.20	25.20	25.96
税金及附加	110.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.68
城建税	64.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.56
教育费附加	27.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.67
地方教育费附加	18.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.45
所得税	2,307.73		24.38	77.67	92.31	97.61	97.61	97.61	103.07	103.07	103.07	108.01

（续表）

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
增值税	923.86	80.60	80.60	83.02	83.02	83.02	85.52	85.52	85.52	88.08	88.08	58.54
销项税	2,126.90	106.56	106.56	109.76	109.76	109.76	113.06	113.06	113.06	116.44	116.44	77.63
建设期进项税	682.30											
经营期进项税	520.74	25.96	25.96	26.74	26.74	26.74	27.54	27.54	27.54	28.36	28.36	19.09
税金及附加	110.88	9.67	9.67	9.96	9.96	9.96	10.27	10.27	10.27	10.57	10.57	7.03
城建税	64.68	5.64	5.64	5.81	5.81	5.81	5.99	5.99	5.99	6.17	6.17	4.10
教育费附加	27.73	2.42	2.42	2.49	2.49	2.49	2.57	2.57	2.57	2.64	2.64	1.76
地方教育费附加	18.47	1.61	1.61	1.66	1.66	1.66	1.71	1.71	1.71	1.76	1.76	1.17
所得税	2,307.73	86.17	110.23	120.23	124.53	128.83	139.00	143.30	147.59	157.95	136.00	109.51

江汉区北湖正街老旧街区改造项目债券存续期模拟利润测算表

单位：万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	**21342.93**	**282.17**	**912.55**	**978.57**	**1007.93**	**1007.93**	**1007.93**	**1038.17**	**1038.17**	**1038.17**	**1069.31**
项目经营收入（不含税）	**19636.40**	259.57	839.54	900.32	927.34	927.34	927.34	955.17	955.17	955.17	983.82
总成本费用	**10294.58**	**162.06**	**528.87**	**531.07**	**536.90**	**536.90**	**536.90**	**542.91**	**542.91**	**542.91**	**549.10**
运营成本（不含税）	**4669.93**	67.83	203.20	205.40	211.23	211.23	211.23	217.24	217.24	217.24	223.43
折旧摊销	**3077.00**	51.28	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85
财务费用	**2547.66**	42.96	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82
税金及附加	110.88	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2.68**
利润总额	**9230.94**	**97.51**	**310.67**	**369.25**	**390.44**	**390.44**	**390.44**	**412.26**	**412.26**	**412.26**	**432.05**
弥补以前年度亏损	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
应纳所得税额	**9230.94**	**97.51**	**310.67**	**369.25**	**390.44**	**390.44**	**390.44**	**412.26**	**412.26**	**412.26**	**432.05**
所得税（25%）	**2307.73**	**24.38**	**77.67**	**92.31**	**97.61**	**97.61**	**97.61**	**103.07**	**103.07**	**103.07**	**108.01**
净利润	**6923.20**	**73.13**	**233.00**	**276.94**	**292.83**	**292.83**	**292.83**	**309.20**	**309.20**	**309.20**	**324.04**
息税前利润	**11778.59**	**140.46**	**482.49**	**541.07**	**562.26**	**562.26**	**562.26**	**584.08**	**584.08**	**584.08**	**603.87**
息税折旧摊销前利润	**14855.59**	**191.75**	**636.34**	**694.92**	**716.11**	**716.11**	**716.11**	**737.93**	**737.93**	**737.93**	**757.72**

（续表）

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
运营收入	**21342.93**	**1069.31**	**1069.31**	**1101.39**	**1101.39**	**1101.39**	**1134.43**	**1134.43**	**1134.43**	**1168.47**	**1168.47**	**778.98**
项目经营收入（不含税）	**19636.40**	983.82	983.82	1013.33	1013.33	1013.33	1043.72	1043.72	1043.72	1075.05	1075.05	716.70
总成本费用	**10294.58**	**629.47**	**533.24**	**522.44**	**505.25**	**488.07**	**477.45**	**460.27**	**443.09**	**432.67**	**520.49**	**271.61**
运营成本（不含税）	**4669.93**	307.43	223.43	229.80	229.80	229.80	236.36	236.36	236.36	243.12	348.12	164.08
折旧摊销	**3077.00**	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	153.85	102.57
财务费用	**2547.66**	168.19	155.97	138.79	121.61	104.42	87.24	70.06	52.88	35.70	18.51	4.96
税金及附加	**110.88**	**9.67**	**9.67**	**9.96**	**9.96**	**9.96**	**10.27**	**10.27**	**10.27**	**10.57**	**10.57**	**7.03**
利润总额	**9230.94**	**344.69**	**440.91**	**480.94**	**498.12**	**515.30**	**556.00**	**573.18**	**590.36**	**631.81**	**543.99**	**438.06**
弥补以前年度亏损	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
应纳所得税额	**9230.94**	**344.69**	**440.91**	**480.94**	**498.12**	**515.30**	**556.00**	**573.18**	**590.36**	**631.81**	**543.99**	**438.06**
所得税（25%）	**2307.73**	**86.17**	**110.23**	**120.23**	**124.53**	**128.83**	**139.00**	**143.30**	**147.59**	**157.95**	**136.00**	**109.51**
净利润	**6923.20**	**258.52**	**330.68**	**360.70**	**373.59**	**386.48**	**417.00**	**429.89**	**442.77**	**473.86**	**407.99**	**328.54**
息税前利润	**11778.59**	**512.88**	**596.88**	**619.72**	**619.72**	**619.72**	**643.24**	**643.24**	**643.24**	**667.50**	**562.50**	**443.02**
息税折旧摊销前利润	**14855.59**	**666.73**	**750.73**	**773.57**	**773.57**	**773.57**	**797.09**	**797.09**	**797.09**	**821.35**	**716.35**	**545.59**

（二）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目累计发债本金 7,100.00 万元，预计 2046 年到期，模拟现金流中假设 2046 年支付最后一笔利息同时归还最后一笔债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.15。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以剧院收入、充电桩、广告收入以及停车位收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 1,459.08 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

江汉区北湖正街老旧街区改造项目债券存续期模拟现金流量表

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
资本金流入	1,810.44	847.34	963.10									
债券资金流入	7,100.00	3,000.00	4,100.00									
其他融资资金流入	-											
运营期现金流入	21,342.93		282.17	912.55	978.57	1,007.93	1,007.93	1,007.93	1,038.17	1,038.17	1,038.17	1,069.31
现金流入总额	30,253.37	3,847.34	5,345.27	912.55	978.57	1,007.93	1,007.93	1,007.93	1,038.17	1,038.17	1,038.17	1,069.31
现金流出	-											
建设期资金流出	8,910.44	3,847.34	5,063.10									
运营期现金流出	10,156.94		143.02	476.25	493.29	505.13	505.13	505.13	517.33	517.33	517.33	531.90
债券发行费用	-											
债券还本付息	9,763.21	36.30	122.21	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82	171.82
其他融资资金流出	-											
现金流出总额	28,794.29	3,847.34	5,328.33	648.07	665.11	676.95	676.95	676.95	689.15	689.15	689.15	703.72
当年项目现金净流入	1,459.08	-	16.94	264.48	313.46	330.98	330.98	330.98	349.02	349.02	349.02	365.60
期末项目累计现金结存额			16.94	281.42	594.88	925.86	1,256.84	1,587.82	1,936.84	2,285.86	2,634.88	3,000.47

（续表）

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
资本金流入	1,810.44											
债券资金流入	7,100.00											
其他融资资金流入	-											
运营期现金流入	21,342.93	1,069.31	1,069.31	1,101.39	1,101.39	1,101.39	1,134.43	1,134.43	1,134.43	1,168.47	1,168.47	778.98
现金流入总额	30,253.37	1,069.31	1,069.31	1,101.39	1,101.39	1,101.39	1,134.43	1,134.43	1,134.43	1,168.47	1,168.47	778.98
现金流出	-											
建设期资金流出	8,910.44											
运营期现金流出	10,156.94	597.42	525.25	525.52	512.63	499.75	500.41	487.53	474.64	475.71	541.57	304.68
债券发行费用	-											
债券还本付息	9,763.21	468.19	865.97	848.79	831.61	814.42	797.24	780.06	762.88	745.70	728.51	414.96
其他融资资金流出	-											
现金流出总额	28,794.29	1,065.61	1,391.22	1,374.31	1,344.24	1,314.17	1,297.65	1,267.59	1,237.52	1,221.40	1,270.08	719.64
当年项目现金净流入	1,459.08	3.71	-321.91	-272.91	-242.84	-212.77	-163.22	-133.15	-103.08	-52.93	-101.61	59.34
期末项目累计现金结存额		3,004.18	2,682.27	2,409.36	2,166.52	1,953.74	1,790.52	1,657.37	1,554.29	1,501.36	1,399.74	1,459.08

六、项目综合风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营净收益、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.42	1.50	1.58	1.65	1.73
本息资金覆盖倍数	1.03	1.09	1.15	1.20	1.26
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.72	1.65	1.58	1.50	1.43
本息资金覆盖倍数	1.25	1.20	1.15	1.09	1.04

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力、新冠疫情等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等

各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3.支出变动风险及应对措施

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

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

七、评价咨询结论

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相

关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15 倍，且在债券本金偿还后仍有 1,459.08 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

武汉大公会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月 21 日

统一社会信用代码

91420106300050640H

营业执照

（副本） 1 - 1

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

名　　称　武汉大公会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　余晓萍

经营范围　审计企业会计报表；验证企业资本、办理企业清算的审计业务；承办基本建设和技术改造项目验证业务；法律、行政法规规定的其他业务；税务代理服务；税务咨询；代理记账。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　2000年1月12日

住　　所　武昌区彭刘杨路232号

再次复印无效

登记机关

2024 年 11月 7日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉大公会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：余晓萍

经营场所：武汉市武昌区彭刘杨路232号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010152

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1450号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0017895

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四 年 十一 月 十五 日

中华人民共和国财政部制

潜江市老城区城市更新改造项目（一期）
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武安咨字【2025】第 057 号



武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年七月

目录

一、基本情况 2
1、项目单位 2
2、项目概述 2
3、建设地点 4
4、建设规模与内容 4
5、项目建设期 5
6、项目审批情况 5
二、项目建设资金筹措及使用计划情况 6
1、项目总投资估算 6
2、资金筹措方式 6
3、专项债券应付本息情况 8
三、收益与融资平衡 14
（一）项目收入预测 14
（二）预测成本测算 18
（三）项目税费估算 21
（四）模拟利润表 24
（五）项目融资平衡情况 26
（六）现金流量表 27
四、敏感性分析 29
五、 风险分析 29
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 29
（二）影响社会稳定的风险及控制措施 29
（三）影响项目收益的风险及控制措施 30
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 30
六、 财务评估咨询结论 31

潜江市老城区城市更新改造项目（一期）
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武安咨字[2025]第 057 号

湖北省人民政府财政厅：

我们接受委托，对潜江市老城区城市更新改造项目（一期）进行财务评估咨询并出具报告。

根据我们对项目收益预测及其所依据的各项假设的证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

一、基本情况

1、项目单位

潜江市城市运营集团有限公司，法定代表人是卢胜军，统一社会信用代码为91429005MA4F5UHM5G，注册及办公地址位于潜江市园林街道办事处建设街81号。

2、项目概述

潜江市，湖北省直辖县级市，地处湖北省中南部、江汉平原腹地，其气候属北亚热带季风性湿润气候；截至2021年底，全市辖7个街道、10个镇，总面积2004平方千米，常住人口84.57万人。潜江市素有“曹禺故里、江汉油城、水乡园林、龙虾之乡”的美誉，是武汉城市圈、鄂西生态文化旅游圈、长江经济带、汉江生态经济带等湖北“两圈两带”战略的重要节点城市，境内有全国十大油田之一的江汉油田；曾获国家卫生城市、国家园林城市、国家绿化模范城市、全国水生态文明城市等称号。2018年11月，入选2018全国“幸福百县榜”。2020年5月，入选国家级县城新型城镇化建设示范名单。2020年11月，入选“2020年中国工业百强县（市）。

2024年潜江市本级政府性基金收支情况：

1.收入情况

2024年政府性基金收入预计完成724458万元，为调整预算数的101.4%，其中：本级政府性基金预算收入385355万元，地方政府专项转贷收入339103万元。

需要说明的是，专项转贷收入339103万元中有10200万元是省财政厅电话通知，待省正式文件下达后再专题向市人大常委会报告。

2.支出情况

2024年政府性基金预算预计支出724458万元，为调整预算数的101.4%。其中：本级政府性基金预算支出603329万元，专项债券还本支出59129万元，调出资金62000万元。

3.平衡情况

2024 年政府性基金预算收支相抵，当年平衡。

根据省财政厅《关于调整 2023 年地方政府债务限额的通知》（鄂财债发〔2023〕49 号），省财政厅下达潜江市 2023 年政府债务限额 1284216 万元。其中：一般债务限额为 498413 万元、专项债务限额为 784903 万元。截止 2023 年底，政府负有偿还责任的债务（法定债务）1229060 万元，其中：一般债务 444157 万元（含外债 1659 万元）、专项债务 784903 万元。剔除债务余额后，限额空间为 54156 万元。其中，一般债务空间 54156 万元，专项债务已使用完毕。

2024 年潜江市政府债务限额提前批下达 228708 万元。其中：一般债务限额为 26279 万元，专项债务限额为 202429 万元。

表 1 潜江市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1. 地区生产总值（GDP）	886.65	904.92	951.97
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	39167	41462	43038
3. 农村居民人均可支配收入（元）	22922	24791	26300
4. 地方财政总收入	146.1	169.75	173.0185
4.1 地方公共预算收入	89.19	94.21	100.5727
4.2 政府性基金收入	56.91	75.54	72.4458
5. 地方财政总支出	146.1	165.97	173.0185
5.1 地方公共预算支出	89.19	94.21	100.5727
5.2 政府性基金支出	56.91	71.76	72.4458

表 2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
潜江市	112.3405	106.4877

其中：潜江市	112.3405	106.4877

表 3 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	0
2 年期	0
3 年期	0
5 年期	0.8198
7 年期	0
10 年期	7.7032
15 年期	8.2559
20 年期	16.0414
30 年期	1.09

3、建设地点

潜江市园林办事处、泰丰办事处。

4、建设规模与内容

(一)老旧小区改造:改造总建筑面积达 16.42 万平方米:含 17 个小区，涉及 2096 户居民，81 栋。改造内容包括强弱

电管线程 90540 米，雨污系统及室外消防系统修复及新建工程 13944 米，道路及停车场工程 29695 平方米，绿化景观工程 11928 平方米，围墙工程 2300 米，停车场道闸系统和监控系统工程 17 套等。

(二)老旧小区背街小巷改造:背街小巷市容市貌改造 19768 平方米，背街小巷街巷改造 24775 平方米，配套改造天然气、电力、通信、城市工程管线入地等设施，

(三)老旧小区配套便民服务、连接路网及袁杨路背街绿化改造:园林北路商业步行街改建 2362.5 平方米，大理石路面清洗 13265 平方米;育才路人行道改造升级 80000 平方米，综合管线改造总长 2033.30 米，停车场改造(140 个车位);湖滨路立面改造 16129 平方米，设置路边停车位 322 个;配套改造道路、排水、绿化、

照明等工程。

5、项目建设期

36 个月（2024 年 1 月-2026 年 12 月）。

6、项目审批情况

本项目已依法取得相关部门的批文，具体批文如下：

表 4　项目批复情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号	备注
项目建议书批复	2023 年 8 月 18 日	潜江市发展和改革委员会	《潜江市发展和改革委员会关于潜江市老城区城市更新改造项目（一期）建议书的批复》	潜发改审批〔2023〕279 号	
可研批复/备案批复/核准文件	2023 年 9 月 7 日	潜江市发展和改革委员会	《潜江市发展和改革委员会关于潜江市老城区城市更新改造项目（一期）可行性研究报告的批复》	潜发改审批〔2023〕302 号	
用地预审与选址意见书/建设用地规划许可证	2023 年 8 月 25 日	潜江市自然资源和规划局	《自然资源和规划局关于潜江市老城区城市更新改造项目（一期）用地预审与规划选址的回复意见》	/	
建设工程规划许可证	2023 年 11 月 30 日	潜江市自然资源和规划局	《潜江市自然资源和规划局关于潜江市老城区城市更新改造项目（一期）无需办理建设工程规划许可的复函》	/	
初设批复	2023 年 11 月 8 日	潜江市发展和改革委员会	《潜江市发展和改革委员会关于潜江市老城区城市更新改造项目（一期）初步设计的批复》	潜发改审批〔2023〕587 号	

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号	备注
环评批复	2023 年 8 月 25 日	潜江市生态环境局	《市生态环境局关于对《建设项目环境影响登记表》	202342900500000046	
行业审批（特殊行业）	/	/	/	/	/
建筑工程施工许可证	2024 年 5 月 16 日	潜江市住房和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》（一标段）	429005202405160202	/
建筑工程施工许可证	2024 年 5 月 16 日	潜江市住房和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》（二标段）	429005202405160102	/

二、项目建设资金筹措及使用计划情况

1、项目总投资估算

根据《关于潜江市老城区城市更新改造项目（一期）初步设计的批复》（潜发改审批〔2023〕587 号），本项目静态总投资为 37,261.84 万元，其中工程费用 31,591.50 万元，占比 80.69%；工程建设其他费用 2,910.20 万元，占比 7.43%；预备费 2,760.14 万元，占比 7.05%；经测算，建设期利息 1,879.80 万元，占比 4.80%；发行费用为 10.00 万元，占比 0.02%；总投资概算合计 39,151.64 万元，项目投资估算明细表如下：

表 5 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程名称	概算价值（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	**31,591.50**	**2,991.50**	-	**10,000.00**	**18,600.00**	
1	老旧小区内部改造	10220.75	220.75		**10,000.00**		

2	背街小巷改造	1,960.68	1,960.68				
3	配套路网改造	10338.72	338.72			9,000.00	
4	西提社区基础设施改造	656.20	193.40			462.80	
5	火车站便民服务	200.00	200.00				
6	月波河北岸口袋公园	1,115.34	-			1,115.34	
7	育才路改造	5120.99	-			5,120.99	
8	美好师范路	644.87	-			644.87	
9	园林北路商业步行街	77.95	77.95				
10	邻老旧小区便民服务	1,256.00	-			1,256.00	
二	建设工程其他费	**2,910.20**	**2,910.20**				
1	建设管理费	845.35	845.35				
2	建设项目前期工作咨询费	57.48	57.48				
3	工程勘察设计费	1,104.43	1,104.43				
4	建设工程评价费	19.30	19.30				
5	劳动安全及卫生评审费	31.59	31.59				
6	场地准备及临时设施费	157.96	157.96				
7	工程保险费	94.77	94.77				
8	招标代理服务费	53.79	53.79				
9	工程勘察文件、施工图设计审查费	24.41	24.41				
10	造价咨询服务费	205.20	205.20				
11	第三方检测费	315.91	315.91				
三	基本预备费	**2,760.14**	**2,760.14**				
四	静态总投资	**37,261.84**	**9,661.84**		**10,000.00**	**18,600.00**	
五	建设期利息	**1,879.80**	**1,879.80**				
六	债券发行费用	**10.00**	**10.00**				
七	建设项目概算总投资	**39,151.64**	**11,551.64**		**10,000.00**	**18,600.00**	

2、资金筹措方式

本项目总投资 39,151.64 万元，项目单位自筹资金 10,551.64 万元、专项债券资金 10,000.00 万元，市场化融资 18,600.00 万元。本次拟发行债券 10,000.00 万元，发行期限为 20 年。债券发行计划详见下表，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见下表：

表 6 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式
2025	10,000.00	0.00	20 年	2.55%	每半年支付一次利息	债券发行后第 11-20 年每年偿还本金 10%。

本项目计划进行市场化融资 18,600.00 万元，具体情况见下表。

表 7 市场化融资情况表

金额单位：人民币万元

年度	当年计划借款总金额	借款期限	借款利率	付息频次	还本付息方式
2024	6,200.00	15 年	4.6%	按月付息	借款后第 6-15 年每年偿还本金 10%。
2025	6,200.00	15 年	4.6%	按月付息	借款后第 6-15 年每年偿还本金 10%。
2026	6,200.00	15 年	4.6%	按月付息	借款后第 6-15 年每年偿还本金 10%。

表 8 项目投资分年计划及资金筹措表

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	**6,500.00**	**1,000.00**	**3,051.64**	**10,551.64**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	6,500.00	1,000.00	3,051.64	10,551.64
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**6,200.00**	**16,200.00**	**6,200.00**	**28,600.00**
2.1	专项债券资金		10,000.00		10,000.00
2.2	项目单位市场化融资	6,200.00	6,200.00	6,200.00	18,600.00
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**12,700.00**	**17,200.00**	**9,251.64**	**39,151.64**

3、专项债券应付本息情况

本项目计划 2025 年发行专项债券 10,000.00 万元。假设在相同年期的 2024 年

湖北省政府专项债券（五十四期）的发行利率2.32%的基础上上浮10%作本次发行债券的测算利率，即20年期债券发行利率为2.55%，每年支付一次利息，第11年一第20年，每年等额偿还发行金额10%，本项目债券计还本付息表如下：

表 9 项目专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年份/项目（2022-2024 年发行）	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
本期发行债券利率（%）	2.55%										
债券期初余额	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
本期发行金额	0.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期需还利息	0.00	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
本期实际还款（本息）	0.00	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
其中：1 本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 利息	0.00	127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
债券期末余额	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

续表 9 项目专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年份/项目（2022-2024 年发行）	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
本期发行债券利率（%）												
债券期初余额	10,000.00	10,000.00	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	
本期发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00
当期需还利息	255.00	242.25	216.75	191.25	165.75	140.25	114.75	89.25	63.75	38.25	12.75	3,952.50
本期实际还款（本息）	255.00	1,242.25	1,216.75	1,191.25	1,165.75	1,140.25	1,114.75	1,089.25	1,063.75	1,038.25	1,012.75	13,952.50
其中：1 本金	0.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	10,000.00
2 利息	255.00	242.25	216.75	191.25	165.75	140.25	114.75	89.25	63.75	38.25	12.75	3,952.50
债券期末余额	10,000.00	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	0.00	

4、市场化融资还本付息情况

本项目计划市场化融资 18,600.00 万元。2024 年至 2026 年每年发放 6,200.00 万元，借款期限为 15 年，融资利息为 4.6%，按月付息，还本方式为借款后第 6-15 年每年偿还本金 10%，本项目市场化融资还本付息表如下：

表 10 项目市场化融资还本付息表

金额单位：人民币万元

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
借款利率（%）	4.60%	4.60%	4.60%					
借款期初余额	0.00	6,200.00	12,400.00	18,600.00	18,600.00	18,600.00	18,600.00	17,360.00
本年借款	6,200.00	6,200.00	6,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期需还利息	71.30	570.40	855.60	855.60	855.60	855.60	848.47	791.43
本期实际还款（本息）	71.30	570.40	855.60	855.60	855.60	1,475.60	2,708.47	2,651.43
其中：1 本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,240.00	1,860.00
2 利息	71.30	570.40	855.60	855.60	855.60	855.60	848.47	791.43
债券期末余额	6,200.00	6,200.00	6,200.00	12,400.00	18,600.00	18,600.00	17,360.00	15,500.00

续表 10 项目市场化融资还本付息表

金额单位：人民币万元

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
借款利率（%）										
借款期初余额	15,500.00	13,640.00	11,780.00	9,920.00	8,060.00	6,200.00	4,340.00	2,480.00	620.00	
本年借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18,600.00
当期需还利息	705.87	620.31	534.75	449.19	363.63	278.07	192.51	106.95	28.52	8,983.80
本期实际还款（本息）	2,565.87	2,480.31	2,394.75	2,309.19	2,223.63	2,138.07	2,052.51	1,346.95	28.52	27,583.80
其中：1 本金	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	620.00	18,600.00
2 利息	705.87	620.31	534.75	449.19	363.63	278.07	192.51	106.95	28.52	8,983.80
债券期末余额	13,640.00	11,780.00	9,920.00	8,060.00	6,200.00	4,340.00	2,480.00	1,240.00	620.00	

三、收益与融资平衡

本项目预计 2026 年 12 月底完工，2027 年 1 月投入运营。由于债券期限为 20 年，预计于 2045 年到期偿还本金，因此本次收益测算以 2027 年 1 月至 2045 年 6 月为测算期。

（一）项目收入预测

项目投入运营后的收入主要来源于停车费收入、充电服务费收入、物业服务费收入。具体如下：

1.路边停车费收入

根据项目初设报告，本项目共设置路边停车位为 462 个，根据目前潜江市临时停车收费市场调研状况，结合本项目实际情况，参考《潜江市城区试点道路机动车临时停放服务收费标准方案》及《停车位经营权行业与市场宏观分析》https://baijiahao.baidu.com/s?id=1771179090185807163&wfr=spider&for=pc，确定停车位单价为 3 元/小时，每日 16 元封顶，考虑近年来汽车保有量增长情况，本项目运营期第 1 年停车位使用率按 40%计算，第 2 年 45%，第 3 年及以后稳定为 50%，则运营期路边停车费收入为 2,640.77 万元。

三、收费标准及时限

（一）收费标准

我市路内停车30分钟（含30分钟）以内免收机动车停放服务费，一类收费区域：中、小型车辆首次计费每小时4元，每增加1小时加收2元，不足1小时按1小时计收，每天累计计时最高不超过23元。大型车停车按实际占用泊位计时收费。二类收费区域：中、小型车辆首次计费每小时3元，每增加1小时加收1.5元，不足1小时按1小时计收，每天累计计时最高不超过16元。大型车停车按实际占用泊位计时收费。

（二）收费时限：每日08：00-21：00，其余时间段可免费停车。

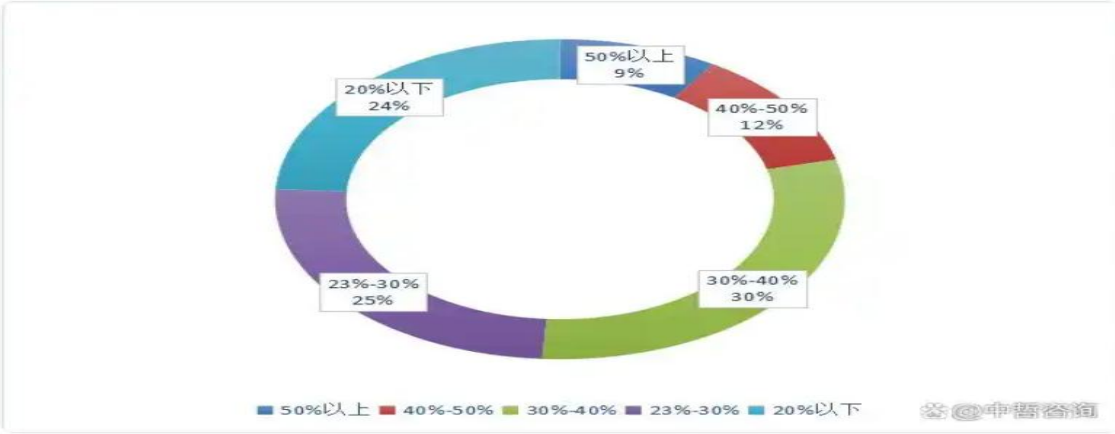


图2 2021年中国各城市车位使用率分布情况（单位：%）
数据来源：国家统计局，中哲咨询整理

2.充电服务费收入

根据项目初设报告，本项目共设置充电桩数量为 1730 个，单路充电桩为 60KVA，根据《市发展和改革委员会关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》，充电服务费单价上限为 0.8 元/千瓦时，根据谨慎性原则本项目充电服务费单价暂定为 0.65 元/千瓦时，依据谨慎性原则本项目单个充电桩预计日充电三小时暨 180kWh 每天，项目运营期第 1 年桩数使用率 50%，第 2 年 60%，第 3 年及以后稳定为 70%，则运营期充电服务费收入为 93,457.83 万元。



潜发改价格〔2019〕2号

各电动汽车充电设施运营单位：

为促进电动汽车推广应用，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）和《省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策的有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153号）和《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943）文件精神，现将我市（境内高速公路除外）电动汽车充电服务费用有关问题通知如下：

一、充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。

二、充电电费按国家和省价格部门规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2025年前免收需量（容量）电费；对居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，上限标准暂定为每千瓦时0.80元。

四、本通知自发文之日起试行，试行期两年，试行期满后，我委将根据充电设施服务运行成本和市场发展情况重新核定价格。充电设施经营企业应在收费场所醒目位置公示收费标准，接受社会监督。

潜江市发展和改革委员会

2019年5月27日

3.物业服务费收入

根据项目可研报告，本项目建成后，物业服务建筑面积按老旧小区建筑面积合计计算，建筑面积 164200 ㎡，其中均无正规物业登记入住：物业费实际征收面积为 164200 ㎡。根据《市发展和改革委员会市住房和城乡建设局关于规范住宅小区前期物业服务和收费标准的通知》（潜发改价格【2020】2 号）中三级收费标准，多层物业费为 0.6 元/㎡/月。项目运营期第 1 年使用率 75%，第 2 年 80%，第 3 年及以后稳定为 85%，则运营期物业服务费收入为 1,821.17 万元。

表 11 项目运营收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	路边停车费收入（万元）	2,640.77	107.92	121.41	134.90	134.90	134.90	143.34	143.34	143.34	143.34
	停车位数量（个）		462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00
	日收费（元）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00	17.00	17.00
	经营负荷		40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
2	充电服务费收入（万元）	93,457.83	3693.98	4432.78	5171.58	5171.58	5171.58	5171.58	5171.58	5171.58	5171.58
	充电桩数量		1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00
	单个充电桩充电（kWh/d）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	单价（元/度 kWh）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	经营负荷		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	物业服务费收入（万元）	1,821.17	87.70	93.54	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39
	建筑面积（㎡）		162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00
	单价（元/月）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	经营负荷		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	含税收入合计（万元）	97,919.77	3,889.60	4,647.73	5,405.87	5,405.87	5,405.87	5,414.31	5,414.31	5,414.31	5,414.31
	销项税额	5,611.25	222.96	266.22	309.50	309.50	309.50	310.20	310.20	310.20	310.20
5	不含税收入合计（万元）	92,308.52	3,666.64	4,381.51	5,096.37	5,096.37	5,096.37	5,104.11	5,104.11	5,104.11	5,104.11

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	路边停车费收入（万元）	143.34	151.77	151.77	151.77	151.77	151.77	151.77	151.77	151.77	75.88
	停车位数量（个）	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00
	日收费（元）	17.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	经营负荷	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
2	充电服务费收入（万元）	5171.58	5171.58	5171.58	5171.58	5171.58	5171.58	5171.58	5171.58	5171.58	2585.79
	充电桩数量	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00	1730.00
	单个充电桩充电（kWh/d）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	单价（元/度 kWh）	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	经营负荷	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3	物业服务费收入（万元）	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	49.69
	建筑面积（㎡）	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00	162400.00
	单价（元/月）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	经营负荷	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	含税收入合计（万元）	5,414.31	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	2,711.36
	销项税额	310.20	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	155.45
5	不含税收入合计（万元）	5,104.11	5,111.85	5,111.85	5,111.85	5,111.85	5,111.85	5,111.85	5,111.85	5,111.85	2,555.91

（二）预测成本测算

债券存续期内总成本费用共计74,077.40万元，其中付现成本（含税）为37,220.74万元，非付现成本为36,856.66万元，具体测算如下：

1.人员工资及福利费

本项目人员定员150人。参考《潜江市2022年国民经济和社会发展统计公报》中全年全市城镇常住居民人均可支配收入39167元，本项目人均年工资按4万元测算。工资考虑每5年增长5%。福利费按工资总额的14%测算。项目运营期内工资及福利费合计13,561.16万元。

2.管理费

根据《市政公用设施建设项目经济评价—方法与参数》（住建部），其他费率取值在8%—12%之间，本项目包括业务招待费，邮电费、差旅费、办公费、汽车费、劳动保险费、工会经费等，暂按项目收入的10%估算，项目运营期内管理费用合计9,791.95万元。

3.修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.5%—2%估算，本项目年维修费按项目固定资产原值28,983.03万元的1%估算，项目运营期内修理费合计5,361.86万元。

4.燃料及动力费

因初设报告未计算达产年水电消耗量，本项目燃料及动力费参考中国物业管理协会发布的《打造低成本运营能力 应对刚性成本上升挑战》一文，在物业服务企业的总运营成本中，人力成本大约占到60%-70%，工程物料成本约占到5%-10%，能耗成本大约占到10%-25%，管理成本大约占到10%-25%。则能耗成本约占人力成本的15%-40%，本项目燃料及动力费暂按项目人员工资及福利费的30%测算，项目运营期内燃料及动力费合计4,068.32万元。

5.充电桩设备更新成本

目前充电桩设备尚未规定明确的使用年限，参考固定资产折旧年限电气设备使用寿命为 5-10 年不等，本项目运营 5 年后每年的充电桩设备更新成本，按设备价值的 20%计算，项目运营期充电桩设备更新成本合计 4,437.45 万元。

老旧小区内部改造工程费用表

项目名称：潜江市老城区城市更新改造项目（一期）　　单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑/市政工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
8.2	监控系统		34.00			34.00	套	17	20000	
8.3	加装充电桩		1643.50			1643.50	个	1730	9500	
8.4	加装电梯		1380.00			1380.00	个	46	300000	
9	**工程费合计**	**6768.05**	**3452.70**			**10220.75**				**（1+8）**

表 10 项目运营成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	人员工资及福利费	13,561.16	684.00	684.00	684.00	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	754.11
2	管理费	9,791.95	388.96	464.77	540.59	540.59	540.59	541.43	541.43	541.43	541.43
3	修理费	5,361.86	289.83	289.83	289.83	289.83	289.83	289.83	289.83	289.83	289.83
4	燃料及动力费	4,068.32	205.20	205.20	205.20	215.46	215.46	215.46	215.46	215.46	226.23
5	充电桩设备更新成本	4,437.45	-	-	-	-	-	328.70	328.70	328.70	328.70
6	运营成本（1+2+3+4）	37,220.74	1,567.99	1,643.80	1,719.62	1,764.08	1,764.08	2,093.62	2,093.62	2,093.62	2,140.30
7	折旧费	26,157.11	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69
8	利息支出	11,056.50	1,110.60	1,110.60	1,110.60	1,103.47	1,046.43	960.87	875.31	789.75	704.19
9	总成本费用（5+6+7）	74,434.35	4,055.28	4,131.09	4,206.91	4,244.24	4,187.20	4,431.18	4,345.62	4,260.06	4,221.18
10	增值税及附加	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	企业所得税	6,551.85	-	140.77	329.53	320.49	334.75	285.34	306.73	328.12	338.15
12	运营成本及税费	43,772.59	1,567.99	1,784.57	2,049.15	2,084.57	2,098.83	2,378.96	2,400.35	2,421.74	2,478.45

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	人员工资及福利费	754.11	754.11	754.11	754.11	754.11	754.11	754.11	754.11	754.11	377.06
2	管理费	541.43	542.27	542.27	542.27	542.27	542.27	542.27	542.27	542.27	271.14
3	修理费	289.83	289.83	289.83	289.83	289.83	289.83	289.83	289.83	289.83	144.92
4	燃料及动力费	226.23	226.23	226.23	226.23	226.23	226.23	226.23	226.23	226.23	113.12
5	充电桩设备更新成本	328.70	328.70	328.70	328.70	328.70	328.70	328.70	328.70	328.70	164.35
6	运营成本（1+2+3+4）	2,140.30	2,141.14	2,141.14	2,141.14	2,141.14	2,141.14	2,141.14	2,141.14	2,141.14	1,070.59
7	折旧费	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69	1,376.69
8	利息支出	605.88	494.82	383.76	272.70	168.77	114.75	89.25	63.75	38.25	12.75
9	总成本费用（5+6+7）	4,122.87	4,012.65	3,901.59	3,790.53	3,686.60	3,632.58	3,607.08	3,581.58	3,556.08	2,460.03
10	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	企业所得税	362.73	392.42	420.18	447.95	473.93	487.43	493.81	500.18	506.56	82.78
12	运营成本及税费	2,503.03	2,533.56	2,561.32	2,589.09	2,615.07	2,628.57	2,634.95	2,641.32	2,647.70	1,153.37

（三）项目税费估算

1.增值税：本项目运营期间停车位收入销项税率为9%，充电服务费、物业服务费收入销项税率为6%，进项税税率13%，项目运营期内销项税额合计5,611.25万元，项目运营期内进项税额合计2,721.88万元。

2.建设期进项税：项目建设期内建安工程投资额为31,591.50万元，进项抵扣税率为9%，进项税留抵金额为2,608.47万元；建设工程其他费用为2,910.20万元，进项抵扣税率为6%，进项税留抵金额164.73万元；预备费为2,760.14万元，进项抵扣税率为9%，进项税留抵金额为227.90万元，项目建设期进项税留抵金额合计3,001.10万元。

3. 城市维护建设税：7%。

4. 教育费附加（含地方教育费附加）：教育费附加3%，地方教育费附加2%。

5.房产税：不涉及。

6.本项目适用所得税税率25%，项目运营期内所得税金额合计6,641.08万元。

表 11 项目预期税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024 年-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.1	路边停车费收入（万元）	2,640.77		107.92	121.41	134.90	134.90	134.90	143.34	143.34	143.34	143.34
	销项税额	218.06		8.91	10.02	11.14	11.14	11.14	11.84	11.84	11.84	11.84
1.2	充电服务费收入（万元）	93,457.83		3,693.98	4,432.78	5,171.58	5,171.58	5,171.58	5,171.58	5,171.58	5,171.58	5,171.58
	销项税额	5,290.05		209.09	250.91	292.73	292.73	292.73	292.73	292.73	292.73	292.73
1.3	物业服务费收入（万元）	1,821.17		87.70	93.54	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39
	销项税额	103.14		4.96	5.29	5.63	5.63	5.63	5.63	5.63	5.63	5.63
1	销项税（9%）	5,611.25	0.00	222.96	266.22	309.50	309.50	309.50	310.20	310.20	310.20	310.20
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	5,722.98	3001.10	101.70	110.42	119.14	120.32	120.32	158.23	158.23	158.23	159.47
2.1	进项税率（13%）	2,721.88	0.00	101.70	110.42	119.14	120.32	120.32	158.23	158.23	158.23	159.47
2.2	工程费用进项税（9%）	2,608.47	2608.47									
2.3	设备购置进项税（13%）	0.00	0.00									
2.4	其他费用进项税（6%）	164.73	164.73									
2.5	预备费用进项税（9%）	227.90	227.90									
3	当年抵扣进项税	5,611.25	0.00	222.96	266.22	309.50	309.50	309.50	310.20	310.20	310.20	310.20
4	留抵进项税		3001.10	2,879.84	2,724.04	2,533.68	2,344.50	2,155.32	2,003.35	1,851.38	1,699.41	1,548.68
5	当年应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年应缴增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	城市维护建设税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.3	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	增值税即增即退	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	实际应缴纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	当年实际应缴纳增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 11 项目预期税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1.1	路边停车费收入（万元）	143.34	151.77	151.77	151.77	151.77	151.77	151.77	151.77	151.77	75.88
	销项税额	11.84	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53	6.27
1.2	充电服务费收入（万元）	5,171.58	5,171.58	5,171.58	5,171.58	5,171.58	5,171.58	5,171.58	5,171.58	5,171.58	2,585.79
	销项税额	292.73	292.73	292.73	292.73	292.73	292.73	292.73	292.73	292.73	146.37
1.3	物业服务费收入（万元）	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	99.39	49.69
	销项税额	5.63	5.63	5.63	5.63	5.63	5.63	5.63	5.63	5.63	2.81
1	销项税（9%）	310.20	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	155.45
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	159.47	159.57	159.57	159.57	159.57	159.57	159.57	159.57	159.57	79.79
2.1	进项税率（13%）	159.47	159.57	159.57	159.57	159.57	159.57	159.57	159.57	159.57	79.79
2.2	工程费用进项税（9%）										
2.3	设备购置进项税（13%）										
2.4	其他费用进项税（6%）										
2.5	预备费用进项税（9%）										
3	当年抵扣进项税	310.20	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	310.89	155.45
4	留抵进项税	1,397.95	1,246.63	1,095.31	943.99	792.67	641.30	490.03	338.71	187.39	111.73
5	当年应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年应缴增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	城市维护建设税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.3	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	增值税即增即退	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	实际应缴纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	当年实际应缴纳增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



（四）模拟利润表

债券存续期内本项目预测经营收入合计97,919.77万元（不含销项税），预测总成本费用（不含进项税）合计 71,712.47万元，增值税及附加合计0.00万元，利润总额合计26,207.30万元，应纳税所得额合计26,207.30元，所得税合计6,551.85万元，净利润合计19,655.45万元。

表12 利润及利润分配表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	经营收入	97,919.77	3,889.60	4,647.73	5,405.87	5,405.87	5,405.87	5,414.31	5,414.31	5,414.31	5,414.31
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	71,712.47	3,953.58	4,020.67	4,087.77	4,123.92	4,066.88	4,272.95	4,187.39	4,101.83	4,061.71
5	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	利润总额	26,207.30	-63.98	627.06	1,318.10	1,281.95	1,338.99	1,141.36	1,226.92	1,312.48	1,352.60
7	弥补上年亏损	63.98		63.98	-	-	-	-	-	-	-
5	应纳税所得额	26,207.30	-	563.08	1,318.10	1,281.95	1,338.99	1,141.36	1,226.92	1,312.48	1,352.60
6	所得税（25%）	6,551.85	-	140.77	329.53	320.49	334.75	285.34	306.73	328.12	338.15
7	净利润	19,655.45	-	422.31	988.57	961.46	1,004.24	856.02	920.19	984.36	1,014.45

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营收入	5,414.31	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	2,711.36
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	3,963.40	3,853.08	3,742.02	3,630.96	3,527.03	3,473.01	3,447.51	3,422.01	3,396.51	2,380.24
5	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	利润总额	1,450.91	1,569.66	1,680.72	1,791.78	1,895.71	1,949.73	1,975.23	2,000.73	2,026.23	331.12
7	弥补上年亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	应纳税所得额	1,450.91	1,569.66	1,680.72	1,791.78	1,895.71	1,949.73	1,975.23	2,000.73	2,026.23	331.12
6	所得税（25%）	362.73	392.42	420.18	447.95	473.93	487.43	493.81	500.18	506.56	82.78
7	净利润	1,088.18	1,177.24	1,260.54	1,343.83	1,421.78	1,462.30	1,481.42	1,500.55	1,519.67	248.34

（五）项目融资平衡情况

项目偿债资金来源为项目建成后的停车费收入、充电服务费收入、物业服务费收入。项目预期收入总额为 97,919.77 万元（含税），扣除运营成本及相关税费 43,772.59 万元后预计用于资金平衡相关收益为 54,147.18 万元，相关收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

表 13 项目收益覆盖情况表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
潜江市老城区城市更新改造项目（一期）	54,147.18	41,536.30	28,600.00	1.30

（六）现金流量表

基于上文中各项项目收入扣除相关成本及税费后，现金流量模拟测算表如下。

表 14 项目现金流量表

金额单位：人民币万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、现金流入											
1 资本金流入	6,500.00	1,000.00	3,051.64								
2 债券资金流入		10,000.00									
3 其他融资资金流入	6,200.00	6,200.00	6,200.00								
4 运营期现金流入				3,889.60	4,647.73	5,405.87	5,405.87	5,405.87	5,414.31	5,414.31	5,414.31
现金流入合计	12,700.00	17,200.00	9,251.64	3,889.60	4,647.73	5,405.87	5,405.87	5,405.87	5,414.31	5,414.31	5,414.31
二、现金流出											
1 建设期现金流出	12,700.00	16,492.10	8,141.04								
2 债券发行费用		10.00									
3 债券还本息		127.50	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
4 其他融资还本息	71.30	570.40	855.60	855.60	855.60	1,475.60	2,708.47	2,651.43	2,565.87	2,480.31	2,394.75
5 运营期成本税费现金流出				1,567.99	1,784.57	2,049.15	2,084.57	2,098.83	2,378.96	2,400.35	2,421.74
现金流出合计	12,771.30	17,200.00	9,251.64	2,678.59	2,895.17	3,779.75	5,048.04	5,005.26	5,199.83	5,135.66	5,071.49
三、现金流净流量											
1 当年项目现金净流量	-71.30	0.00	0.00	1,211.01	1,752.56	1,626.12	357.83	400.61	214.48	278.65	342.82

各年累计结存	0.00	0.00	0.00	1,211.01	2,963.57	4,589.69	4,947.52	5,348.13	5,562.61	5,841.26	6,184.08

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、现金流入												
1 资本金流入												10,551.64
2 债券资金流入												10,000.00
3 其他融资资金流入												18,600.00
4 运营期现金流入	5,414.31	5,414.31	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	2,711.36	97,919.77
现金流入合计	5,414.31	5,414.31	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	5,422.74	2,711.36	137,071.41
二、现金流出												
1 建设期现金流出												37,333.14
2 债券发行费用												10.00
3 债券还本息	255.00	1,242.25	1,216.75	1,191.25	1,165.75	1,140.25	1,114.75	1,089.25	1,063.75	1,038.25	1,012.75	13,952.50
4 其他融资还本息	2,309.19	2,223.63	2,138.07	2,052.51	1,346.95	28.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27,583.80
5 运营期成本税费现金流出	2,478.45	2,503.03	2,533.56	2,561.32	2,589.09	2,615.07	2,628.57	2,634.95	2,641.32	2,647.70	1,153.37	43,772.59
现金流出合计	5,042.64	5,968.91	5,888.38	5,805.08	5,101.79	3,783.84	3,743.32	3,724.20	3,705.07	3,685.95	2,166.12	122,652.03
三、现金流净流量												
1 当年项目现金净流量	371.67	-554.60	-465.64	-382.34	320.95	1,638.90	1,679.42	1,698.54	1,717.67	1,736.79	545.24	14,419.38
各年累计结存	6,555.75	6,001.15	5,535.51	5,153.17	5,474.12	7,113.02	8,792.44	10,490.98	12,208.65	13,945.44	14,490.68	

四、敏感性分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收益等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见下表。

表 15 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	48,732.46	51,439.82	54,147.18	56,854.54	59,561.90
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43
债券利率变动	2.30%	2.42%	2.55%	2.68%	2.81%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.32	1.30	1.28	1.26

五、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

拖延项目工期的因素非常多，如项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：

1.成立以申报单位等相关部门为成员的项目工作领导小组，统一协调并及时解决项目建设过程中发生的问题，确保工程按期完工。

2.在项目管理上，公司将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

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

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

本项目建设期间，安排专人负责环境管理工作，并接受潜江市环境保护部门的监督和指导。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

2.成本上升风险

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

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

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

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

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

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，潜江市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.资金管理不规范风险

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

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

综上，本项目存在一定的风险，但风险在可控范围。

六、财务评估咨询结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目运营的净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。本项目风险控制措施严格，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，测算结果可靠。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能满足项目收益和还本付息自求平衡的要求。

武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

二〇二五七月

营业执照

(副 本)

1-1

统一社会信用代码

91420107MA4K2DHFX5

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

名　　称　武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　车丽娜

经营范围　会计、审计及税务服务（涉及许可项目应取得相关部门许可后经营）；企业管理咨询（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

报告附件章

成立日期　2018年11月29日

合伙期限　长期

主要经营场所　武汉市青山区和平大道1278号武汉印象城12层1202室

再次复印无效

登记机关　武汉市青山区行政审批局

2021　07　14

年　月　日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://192.0.97.222:9080/TopIcis/CertTabPrint.do

国家市场监督管理总局监制

2021/7/15

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉顾安会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：车丽娜

主任会计师：

经营场所：武汉市青山区和平大道1278号
武汉印象城12层1202室

报告附件章

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010378

批准执业文号：鄂财注发〔2019〕1号

批准执业日期：2019年1月11日

证书序号：0012794

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇一九年一月十一日

中华人民共和国财政部制

十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程

收益与融资自求平衡

财务评价报告

武汉大公会计师事务有限责任公司

2025 年 9 月

目 录

一、本项目应付本息情况 2
二、项目产生的净现金流入 2
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况 3
项目收益及现金流入预测评价说明 4
一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据 4
二、项目收益及现金流入预测假设 4
三、项目收益及现金流入预测编制说明 5
四、项目基本情况 5
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 8
（一）用于资金平衡相关收益 8
（二）项目资金充足性 16
（三）项目资金稳定性 16
六、项目综合风险分析 20
（一）还本付息风险 20
（二）预期不确定风险 20
（三）关注到的其他风险 20
七、评价咨询结论 21

十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程
收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2025]第 FC25043 号

十堰市茅箭区城区改造更新中心：

我们接受委托，对十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程（以下简称"本项目"）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。申请人及相关主体方应遵照《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律、法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本总体评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

根据本项目资金需求及十堰市财政实际情况，本项目拟通过发行债券融资 12,500.00 万元，即 2024 年发行 8,000.00 万元，2025 年发行 4,500.00 万元，2024 年按照实际发行利率 2.4%测算，本次债券发行利率参考最近一期湖北省政府专项债券 20 年期利率水平 2.22%上浮 20bp，即本次 20 年期债券利率暂按 2.42%测算，债券期限均为 20 年。债券还本付息详见下表：

金额单位：人民币万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2024 年		8,000.00	96.00	96.00		8,000.00
2025 年	8,000.00	4,500.00	246.45	246.45		12,500.00
2026 年	12,500.00		300.90	300.90		12,500.00
2027 年	12,500.00		300.90	300.90		12,500.00
2028 年	12,500.00		300.90	300.90		12,500.00
2029 年	12,500.00		300.90	300.90		12,500.00
2030 年	12,500.00		300.90	300.90		12,500.00
2031 年	12,500.00		300.90	300.90		12,500.00
2032 年	12,500.00		300.90	300.90		12,500.00
2033 年	12,500.00		300.90	300.90		12,500.00
2034 年	12,500.00		300.90	300.90		12,500.00
2035 年	12,500.00		1,100.90	300.90	800.00	11,700.00
2036 年	11,700.00		1,531.70	281.70	1,250.00	10,450.00
2037 年	10,450.00		1,501.61	251.61	1,250.00	9,200.00
2038 年	9,200.00		1,471.52	221.52	1,250.00	7,950.00

2039 年	7,950.00		1,441.43	191.43	1,250.00	6,700.00
2040 年	6,700.00		1,411.34	161.34	1,250.00	5,450.00
2041 年	5,450.00		1,381.25	131.25	1,250.00	4,200.00
2042 年	4,200.00		1,351.16	101.16	1,250.00	2,950.00
2043 年	2,950.00		1,321.07	71.07	1,250.00	1,700.00
2044 年	1,700.00		1,290.98	40.98	1,250.00	450.00
2045 年	450.00		460.89	10.89	450.00	0.00
合计		12,500.00	17,314.40	4,814.40	12,500.00	

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程实施方案》（以下简称"实施方案"）、《十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程可行性研究报告》（以下简称"可研报告"）。本项目收入主要为 LED 宣传屏出租收入、路灯广告出租收入、灯箱广告出租收入、停车位收入、充电桩收入。本项目运营成本主要为人工成本、维修费用、外购动力费、管理费用等。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为 21,735.81 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.26 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

武汉大公会计师事务有限责任公司

中国 · 武汉

2025 年 9 月

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）《十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程可行性研究报告》及《关于十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程初步设计及概算的批复》（茅发改审批〔2025〕24号）；

（二）《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；

（三）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

（四）中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

（五）财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

（六）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入预测前提

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

（四）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及

经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

三、项目单位情况

项目实施单位是十堰市茅箭区城区改造更新中心。注册地位于茅箭区武当路 71 号，法定代表人王兆栓，统一社会信用代码为 12420302MB1D70555C，单位性质为事业单位。

四、项目基本情况

1.建设地点

本项目位于十堰市五堰香港街区。

2.项目建设范围及内容

该项目位于茅箭区五堰街道所辖，涉及南街、北街 2 个社区内柳林新村、东山苑小区、香港春天小区、五堰新天地等 31 个居民小区 6875 户。建设内容为修缮沿街建筑 107683 平方米、改造道路 16677 平方米、改造污水管网工程 2546 米、改造雨水管网工程 1147 米、划线停车位 1637 个、建设电气工程 105 栋、建设公共区域电气工程 1 项、安装道路照明 120 套、建设小区内充电桩设施工程 450 套(交流慢充充电桩 350 套，直流快充充电桩 100 套),安装便民 LED 宣传屏 1260 平方米、灯箱广告 220 个和路灯广告 190 个、建设便民服务点等。

3.项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

（1）立项批复。2024年7月5日，项目获得茅箭区发展和改革局《关于十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程立项的批复》（茅发改审批〔2024〕172号）；

（2）用地预审和选址意见书。2024年7月5日，获得十堰市自然资源和规划局茅箭分局《关于十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程用地预审的情况说明》；

（3）可研批复。2024年7月5日，项目获得茅箭区发展和改革局《关于十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（茅发改审批〔2024〕173号）；

（4）环评。2024年7月5日，获得《建设项目环境影响登记表》；

（5）初设批复。2025年1月27日，项目获得茅箭区发展和改革局《关于十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程初步设计及概算的批复》（茅发改审批〔2025〕24号）；

（6）建设用地规划许可及建设工程规划许可。2025年2月27日，获得十堰市自然资源和规划局茅箭分局《关于十堰市五堰香港街区老旧小区改造项目无需办理建设用地规划许可及建设工程规划许可意见的函》；

（7）施工许可。2025年3月3日，项目获得茅箭区发展和改革局《关于办理十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程施工许可手续的回复》。

（8）广告许可。正在办理中。

4.项目建设期

本项目工程建设期17个月，2024年9月开工建设，2025年12月竣工。

5.项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

本项目总投资 16,347.01 万元，建设资金来源为财政配套资金 3,847.01 万元、专项债券资金 12,500.00 万元。项目资金使用计划如下：

表 1-项目总投资及资金使用计划表　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2024 年	2025 年
1	**总投资使用计划**	**16,347.01**	**10,451.80**	**5,895.21**
1.1	建设投资	15,992.06	10,347.80	5,644.26
1.2	建设期利息	342.45	96.00	246.45
1.3	债券发行费用	12.50	8.00	4.50
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**16,347.01**	**10,451.80**	**5,895.21**
2.1	**自有资金**	**3,847.01**	**2,451.80**	**1,395.21**
2.1.1	用于建设投资	3,492.06	2,347.80	1,144.26
2.1.2	用于建设期利息	342.45	96.00	246.45
2.1.3	用于债券发行费用	12.50	8.00	4.50
2.2	**专项债券资金**	**12,500.00**	**8,000.00**	**4,500.00**
2.2.1	用于建设投资	12,500.00	8,000.00	4,500.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024	8,000.00	8,000.00	20	2.4%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025	4,500.00	0	20	2.42%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资 16,347.01 万元，建设资金来源为财政配套资金 3,847.01 万元、专项债券资金 12,500.00 万元。2024 年已发行 8,000.00 万元，本次计划 2025 年发行 4,500.00 万元，发行期限均为 20 年。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）用于资金平衡相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为21,735.81万元。现金收入合计29,499.90万元，付现成本费用合计7,764.09万元。

根据可研及实施方案估算，现金收入合计29,499.90万元，具体明细如下：

表 3-十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程收入测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
含税收入合计	**29,499.90**	**1,133.48**	**1,236.53**	**1,339.58**	**1,442.63**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**
销项税额	**2,762.24**	**104.95**	**114.88**	**124.80**	**134.73**	**142.68**	**142.68**	**142.68**	**142.68**	**142.68**
1. LED 宣传屏出租收入	**2,230.20**	**94.50**	**100.80**	**107.10**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**
面积（㎡）		1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260
租金（元/㎡/年）		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
运营负荷		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）		7.8	8.32	8.84	9.36	9.36	9.36	9.36	9.36	9.36
2. 路灯广告出租收入	**2,354.10**	**99.75**	**106.40**	**113.05**	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**
个数（个）		190	190	190	190	190	190	190	190	190
租金（元/个/年）		7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
运营负荷		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）		8.24	8.79	9.33	9.88	9.88	9.88	9.88	9.88	9.88
3. 灯箱广告出租收入	**3,894.00**	**165.00**	**176.00**	**187.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**
个数（个）		220	220	220	220	220	220	220	220	220
租金（元/个/年）		10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
运营负荷		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）		13.62	14.53	15.44	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35
4. 停车位收入	**10,961.40**	**424.31**	**459.67**	**495.03**	**530.39**	**565.75**	**565.75**	**565.75**	**565.75**	**565.75**

个数（个）		1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637
单价（元/小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
运营负荷		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%
销项税额（9%）		35.03	37.95	40.87	43.79	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71
5.充电桩收入	**10,060.20**	**349.92**	**393.66**	**437.40**	**481.14**	**524.88**	**524.88**	**524.88**	**524.88**	**524.88**
个数（个）		450	450	450	450	450	450	450	450	450
使用功率（KW/天）		90	90	90	90	90	90	90	90	90
单价（元/小时）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
运营负荷		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%
销项税额（13%）		40.26	45.29	50.32	55.35	60.38	60.38	60.38	60.38	60.38

（续表）

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
含税收入合计	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**	**1,521.73**
销项税额	**142.68**	**142.68**	**142.68**	**142.68**	**142.68**	**142.68**	**142.68**	**142.68**	**142.68**	**142.68**	**142.68**
1.LED宣传屏出租收入	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**	**113.40**
面积（㎡）	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260
租金（元/㎡/年）	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	9.36	9.36	9.36	9.36	9.36	9.36	9.36	9.36	9.36	9.36	9.36
2.路灯广告出租收入	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**	**119.70**
个数（个）	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
租金（元/个/年）	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000

运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	9.88	9.88	9.88	9.88	9.88	9.88	9.88	9.88	9.88	9.88	9.88
3.灯箱广告出租收入	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**	**198.00**
个数（个）	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
租金（元/个/年）	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35	16.35
4.停车位收入	**565.75**	**565.75**	**565.75**	**565.75**	**565.75**	**565.75**	**565.75**	**565.75**	**565.75**	**565.75**	**565.75**
个数（个）	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637
单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
运营负荷	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
销项税额（9%）	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71	46.71
5.充电桩收入	**524.88**	**524.88**	**524.88**	**524.88**	**524.88**	**524.88**	**524.88**	**524.88**	**524.88**	**524.88**	**524.88**
个数（个）	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
使用功率（KW/天）	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
单价（元/小时）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
运营负荷	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
销项税额（13%）	60.38	60.38	60.38	60.38	60.38	60.38	60.38	60.38	60.38	60.38	60.38

表 4-十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程成本费用估算

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	外购动力费_电	574.20	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71
2	外购动力费_水	18.20	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
3	工资及福利费用	1,629.16	78.27	78.27	78.27	79.36	79.36	79.36	80.47	80.47	80.47
	人数（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	人均年工资（元/年）		78,265.00	78,265.00	78,265.00	79,360.71	79,360.71	79,360.71	80,471.76	80,471.76	80,471.76
4	维护费用	1,664.44	79.96	79.96	79.96	81.08	81.08	81.08	82.21	82.21	82.21
5	管理费用	388.62	18.79	18.79	18.79	19.01	19.01	19.01	19.23	19.23	19.23
6	税金及附加(含增值税)	1,372.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	财务费用	4,471.95	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90
	利润总额	8,468.86	51.96	145.08	238.21	328.99	400.14	400.14	397.78	397.78	397.78
8	企业所得税	2,117.22	12.99	36.27	59.55	82.25	100.04	100.04	99.44	99.44	99.44
9	**付现成本费合计**	7,764.09	**219.63**	**242.91**	**266.19**	**291.32**	**309.11**	**309.11**	**310.97**	**310.97**	**310.97**
10	资产折旧与摊销	9,580.20	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01
11	**总成本（不含财务费用）**	17,344.29	**698.64**	**721.92**	**745.20**	**770.33**	**788.12**	**788.12**	**789.98**	**789.98**	**789.98**

（续表）

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	外购动力费_电	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71	28.71
2	外购动力费_水	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
3	工资及福利费用	81.60	81.60	81.60	82.74	82.74	82.74	83.90	83.90	83.90	85.07	85.07
	人数（人）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	人均年工资（元/年）	81,598.36	81,598.36	81,598.36	82,740.74	82,740.74	82,740.74	83,899.11	83,899.11	83,899.11	85,073.70	85,073.70
4	维护费用	83.37	83.37	83.37	84.53	84.53	84.53	85.72	85.72	85.72	86.92	86.92
5	管理费用	19.46	19.46	19.46	19.69	19.69	19.69	19.92	19.92	19.92	20.16	20.16
6	税金及附加(含增值税)	0.00	39.11	148.31	148.20	148.20	148.20	148.09	148.09	148.09	147.98	147.98
7	财务费用	300.90	281.70	251.61	221.52	191.43	161.34	131.25	101.16	71.07	40.98	10.89
	利润总额	395.35	410.36	428.75	456.42	486.51	516.60	544.22	574.31	604.40	631.99	662.08
8	企业所得税	98.84	102.59	107.19	114.10	121.63	129.15	136.06	143.58	151.10	158.00	165.52
9	**付现成本费合计**	**312.89**	**355.75**	**469.55**	**478.88**	**486.41**	**493.93**	**503.31**	**510.83**	**518.35**	**527.75**	**535.27**
10	资产折旧与摊销	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01	479.01
11	**总成本（不含财务费用）**	**791.90**	**834.76**	**948.56**	**957.89**	**965.42**	**972.94**	**982.32**	**989.84**	**997.36**	**1,006.76**	**1,014.28**

表 5-十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程税金明细表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	增值税	1,225.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税	2,762.24	-	-	104.95	114.88	124.80	134.73	142.68	142.68	142.68	142.68
1.2	建设期进项税	1,332.02	851.65	480.37								
1.3	经营期进项税	205.00	-	-	9.98	9.98	9.98	10.07	10.07	10.07	10.17	10.17
2	税金及附加	147.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城建税	85.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加	36.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加	24.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	房产税	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	城镇土地使用税	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	所得税	2,117.22	-	-	12.99	36.27	59.55	82.25	100.04	100.04	99.44	99.44

（续表）

序号	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	增值税	-	-	34.92	132.42	132.32	132.32	132.32	132.22	132.22	132.22	132.13	132.13
1.1	销项税	142.68	142.68	142.68	142.68	142.68	142.68	142.68	142.68	142.68	142.68	142.68	142.68
1.2	建设期进项税												
1.3	经营期进项税	10.17	10.26	10.26	10.26	10.36	10.36	10.36	10.46	10.46	10.46	10.55	10.55
2	税金及附加	-	-	4.19	15.89	15.88	15.88	15.88	15.87	15.87	15.87	15.85	15.85
2.1	城建税	-	-	2.44	9.27	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.26	9.25	9.25
2.2	教育费附加	-	-	1.05	3.97	3.97	3.97	3.97	3.97	3.97	3.97	3.96	3.96
2.3	地方教育费附加	-	-	0.70	2.65	2.65	2.65	2.65	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64
2.4	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	城镇土地使用税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	所得税	99.44	98.84	102.59	107.19	114.10	121.63	129.15	136.06	143.58	151.10	158.00	165.52

（二）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目累计发债本金 12,500.00 万元，预计 2045 年到期，模拟现金流中 2045 年最后一笔利息同时归还最后一笔债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.26。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以 LED 宣传屏出租收入、路灯广告出租收入、灯箱广告出租收入、停车位收入、充电桩收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 4,763.86 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

表 6-十堰市五堰香港街区老旧小区改造工程债券存续期现金流模拟测算表:

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金			1,133.48	1,236.53	1,339.58	1,442.63	1,521.73	1,521.73	1,521.73	1,521.73	1,521.73	1,521.73
运营成本费用支付的现金			206.64	206.64	206.64	209.07	209.07	209.07	211.53	211.53	211.53	214.05
经营活动支付税费			12.99	36.27	59.55	82.25	100.04	100.04	99.44	99.44	99.44	98.84
经营活动现金净流量			913.85	993.62	1,073.39	1,151.31	1,212.62	1,212.62	1,210.76	1,210.76	1,210.76	1,208.84
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	10,451.80	5,895.21										
投资活动现金净流量	-10,451.80	-5,895.21										
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	2,451.80	1,395.21										
发行债券收到的现金	8,000.00	4,500.00										
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金												800.00
偿还债券利息支付的现金	96.00	246.45	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90	300.90
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	8.00	4.50										

筹资活动现金净流量	10,451.80	5,895.21	-300.90	-300.90	-300.90	-300.90	-300.90	-300.90	-300.90	-300.90	-300.90	-1,100.90
四、本年现金净流量	0.00	0.00	612.95	692.72	772.49	850.41	911.72	911.72	909.86	909.86	909.86	107.94
五、累计现金净流量	0.00	0.00	612.95	1,305.67	2,078.16	2,928.57	3,840.29	4,752.01	5,661.87	6,571.72	7,481.58	7,589.52

（续表）

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	1,521.73	1,521.73	1,521.73	1,521.73	1,521.73	1,521.73	1,521.73	1,521.73	1,521.73	1,521.73	29,499.90
运营成本费用支付的现金	214.05	214.05	216.58	216.58	216.58	219.16	219.16	219.16	221.77	221.77	4,274.62
经营活动支付税费	141.70	255.50	262.30	269.83	277.35	284.15	291.67	299.19	305.98	313.50	3,489.47
经营活动现金净流量	1,165.98	1,052.18	1,042.85	1,035.32	1,027.80	1,018.42	1,010.90	1,003.38	993.98	986.46	21,735.81
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											16,347.01
投资活动现金净流量											-16,347.01
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金											3,847.01
发行债券收到的现金											12,500.00
市场化融资收到的现金											0.00
偿还债券本金支付的现金	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	450.00	12,500.00
偿还债券利息支付的现金	281.70	251.61	221.52	191.43	161.34	131.25	101.16	71.07	40.98	10.89	4,814.40
偿还市场化融资支付的现金											0.00
偿还市场化融资利息支付的现											0.00

金											
支付债券发行费用											12.50
筹资活动现金净流量	-1,531.70	-1,501.61	-1,471.52	-1,441.43	-1,411.34	-1,381.25	-1,351.16	-1,321.07	-1,290.98	-460.89	-624.94
四、本年现金净流量	-365.72	-449.43	-428.67	-406.11	-383.54	-362.83	-340.26	-317.69	-297.00	525.57	4,763.86
五、累计现金净流量	7,223.81	6,774.38	6,345.71	5,939.60	5,556.05	5,193.23	4,852.97	4,535.28	4,238.29	4,763.86	

六、项目综合风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营净收益、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券募投项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济影响较大。若收入暂时难以实现和不能偿还债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

项目收益压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.56	1.65	1.74	1.83	1.91
本息资金覆盖倍数	1.13	1.19	1.26	1.32	1.38
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.80	1.77	1.74	1.71	1.68
本息资金覆盖倍数	1.30	1.28	1.26	1.23	1.21

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，

项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3.支出变动风险及应对措施

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

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

七、评价咨询结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的十堰市五堰香港街区老旧小区改造

工程通过发行债券能满足项目的融资平衡；本项目各项收入、成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡；项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.26 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码

91420106300050640H

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉大公会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　余晓萍

经营范围　审计企业会计报表；验证企业资本、办理企业清算的审计业务；承办基本建设和技术改造项目验证业务；法律、行政法规规定的其他业务；税务代理服务；税务咨询；代理记账。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　2000年1月12日

住　　所　武昌区彭刘杨路232号

登记机关

2024 年 11月 7日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉大公会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：余晓萍

经营场所：武汉市武昌区彭刘杨路232号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010152

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1450号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0017895

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四 年 十一 月 十五 日

中华人民共和国财政部制

十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506520 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 2
1.项目建设地点与内容 2
2.项目建设期间 2
（三）投资估算与资金筹措 2
1.项目投资估算依据 3
2.项目投资估算 4
3.项目资金筹措 6
（四）资金的充足性 7
1.项目收入 7
2.项目成本费用 38
3.项目税费 47
4.财务费用 54
5.模拟利润及利润分配表 57
6.现金流模拟分析 60
（五）资金的稳定性 63
（六）压力测试 63
二、评价结论 64

十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506520 号

我们接受委托，对十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

本项目实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称:	十堰市安济建设发展有限公司
法定代表人/负责人	郭万坤
注册资本:	5,000 万
地址:	湖北省十堰市张湾区汉江路街办发展大道中路 16 号 2 幢 14-5
统一社会信用代码:	91420303MACD1Y1T2P
单位性质:	国有企业
业务范围:	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地使用权租赁；住房租赁；土地整治服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；集贸市场管理服务；粮油仓储服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；与农业生产经营有关的技术、信息、设

	施建设运营等服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
股权结构:	十堰市张湾区人民政府国有资产监督管理局 100%控股
行业主管部门:	
建设单位名称:	十堰市安济建设发展有限公司
代建单位名称:	

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

项目名称	项目地址	建设内容及规模
十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目	十堰市张湾区汉江街办银河巷片区、花好月圆片区、中心花园片区，涉及漫漫沟、清潭沟、42 厂三个区域。	主要建设内容如下: 本项目主要完成 6.77 万㎡的 42 厂改造工程及周边银河巷片区、花好月圆片区、中心花园片区城市更新改造工程。 主要建设规模: 1、42 厂改造工程: 该工程总用地面积 15.33 万 m²(折合 229.94 亩),总建筑面积 6.77 万 m²,主要完成 6.77 万 m²的房屋改造工程(含农副产品展销中心 0.97 万 m²,农副产品交易市场 1.14 万 m²,城市新市集 1.15 万 m²,城市配送仓库 0.47 万 m²,生鲜冷链仓库 1.30 万 m²,室内运动馆 0.63 万 m²,配套服务用房 1.11 万 m²)、1.54 万 m 的拆除工程及 8.56 万 m 的区内道路、硬化、绿化等其他公用工程(含 552 个停车位，50 个充电桩)。 2、片区更新改造工程：该工程主要完成银河巷片区、花好月圆片区、中心花园片区社区内和社区外两大改造工程。其中:社区内改造主要完成 4.68km 的雨水管网、7.30km 的污水管网、37.50km 的入户管网、38.36km 的供电管线及 0.55 万 m²的运动休闲区、2.28 万 m 的无障碍设施、13.66 万 m²的绿化、3.64 万 m²的停车场改造工程，并配套购置安装 10 套道闸、50 套垃圾收储设施、20 部电梯、450 盏照明设施、12 套安防监控设施、30 个充电桩，新增 36 个流动摊位；社区外改造主要完成 2.72km 的雨水管网、3.80km 的污水管网、17.89km 的供电管线更新改造工程。

2.项目建设期间

整个项目建设期约为 24 个月，从 2025 年 11 月至 2027 年 10 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304 号）；

（2）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号）；

（3）《湖北省建设项目总投资组成及其它费用定额》（鄂建文〔2022〕48 号）；

（4）《关于规范建设工程施工图审查咨询收费的有关问题的通知》（鄂价房服〔2006〕273 号）；

（5）《湖北省园林绿化工程消耗量定额及全费用基价表》（2018 年）；

（6）《市政工程投资估算编制办法建设部》（建标〔2007〕164 号）；

（7）《湖北省建设工程造价咨询服务收费参考标准（试行）》（鄂建文〔2023〕33 号）；

（8）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

（9）《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504 号）；

（10）工程估算依据鄂建办〔2019〕93 号文《关于调整湖北省建设工程计价依据的通知》（鄂建办〔2019〕93 号）；

（11）建设单位提供的其它资料；

（12）部分工程费用参考类似工程经济技术指标。

2.项目投资估算

依据初设批复，项目概算总投资 31,414.60 万元，其中工程费 28,081.93 万元,工程建设其他费 1,277.51 万元，预备费 2,055.16 万元。资金来源为申请专项债资金和自筹。

项目拟发行专项债 11,000.00 万元，建设期利息为 500.60 万元，增加发行费用 11 万元后，调整后总投资为 31,926.20 万元，具体估算明细金额详见下表：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	市场化融资
				其中：专项债券用于资本金		
—	**工程费用**	**28,081.93**	**17,081.93**	**0.00**	**11,000.00**	
1	**42 厂改造工程**	**16,998.79**	**5,998.80**		**11,000.00**	
1.1	**房屋改造工程**	**11,691.59**	**3,208.06**		**8,483.54**	
1.1.1	主体改造工程	6,182.67	501.37		5,681.31	
1.1.1.1	农副产品展销中心	1,062.84			1,062.84	
1.1.1.2	农副产品交易市场	1,027.31			1,027.31	
1.1.1.3	城市新市集	1,269.14			1,269.14	
1.1.1.4	城市配送仓库	379.91			379.91	
1.1.1.5	生鲜冷链仓库	1,167.89			1,167.89	
1.1.1.6	室内运动馆	501.37	501.37			
1.1.1.7	配套服务用房	774.22			774.22	

1.1.2	配套设施改造工程	5,508.92	2,706.69		2,802.23	
1.1.2.1	给排水工程	541.34			541.34	
1.1.2.2	电气及照明工程	609.00			609.00	
1.1.2.3	消防工程	541.34			541.34	
1.1.2.4	通风及防排烟工程	250.37			250.37	
1.1.2.5	弱电及智能化工程	406.00			406.00	
1.1.2.6	设施设备工程	454.18			454.18	
1.1.2.7	其他装饰装修工程	2,706.69	2,706.69			
1.2	**拆除工程**	**431.20**	**431.20**			
1.3	**其他公用工程**	**4,876.00**	**2,359.54**		2,516.46	
1.3.1	厂区内道路、硬化、停车位	1,878.00			1,878.00	
1.3.2	绿化	458.00	458.00			
1.3.3	给排水工程（含雨水管涵）	684.80	351.87		332.93	
1.3.4	电气及照明工程	1,027.20	1,027.20			
1.3.5	充电桩（仅设备）	400.00	94.47		305.53	
1.3.6	消防工程	428.00	428.00			
2	**银河巷片区更新改造工程**	**11,083.14**	**11,083.14**			
2.1	**社区内改造**	**9,872.80**	**9,872.80**			
2.1.1	雨水管网	280.80	280.80			
2.1.2	污水管网	365.00	365.00			
2.1.3	入户管网	1,125.00	1,125.00			
2.1.4	供电管线	1,841.28	1,841.28			
2.1.5	道闸	30.00	30.00			
2.1.6	垃圾收储设施	4.00	4.00			
2.1.7	运动休闲区	218.40	218.40			
2.1.8	停车场改造	1,821.00	1,821.00			
2.1.9	无障碍设施	910.40	910.40			
2.1.10	电梯	560.00	560.00			
2.1.11	绿化	2,458.62	2,458.62			
2.1.12	照明设施	67.50	67.50			
2.1.13	安防监控设施	36.00	36.00			
2.1.14	流动小摊位	10.80	10.80			
2.1.15	充电桩（仅设备）	144.00	144.00			
2.2	**社区外改造**	**1,210.34**	**1,210.34**			
2.2.1	雨水管网	162.60	162.60			
2.2.2	污水管网	189.50	189.50			

2.2.3	供电管线	858.24	858.24			
二	**工程建设其他费**	**1,277.51**	**1,277.51**			
1	**建设管理费**	**529.99**	**529.99**			
1.1	**建设单位管理费**	320.95	320.95			
1.2	**工程建设监理费**	209.04	209.04			
2	**可行性研究费**	**19.70**	**19.70**			
2.1	**编制可行性研究报告**	19.70	19.70			
3	**工程勘察设计费**	**472.99**	**472.99**			
3.1	**工程勘察费**	112.38	112.38			
3.2	**工程设计费**	305.60	305.60			
3.3	**施工图预算编制费**	30.56	30.56			
3.4	**竣工图编制费**	24.45	24.45			
4	**建设工程评价费**	**5.19**	**5.19**			
4.1	**环境影响评价费**	3.27	3.27			
4.2	**劳动安全卫生评审费**	1.92	1.92			
5	**场地准备及临时设施费**	**112.38**	**112.38**			
6	**工程保险费**	**33.71**	**33.71**			
7	**其他与工程建设相关费用**	**103.55**	**103.55**			
7.1	**施工图及抗震设计审查费**	8.65	8.65			
7.2	**卫生监督防疫费**	9.83	9.83			
7.3	**招标代理服务费**	21.38	21.38			
7.4	**造价咨询服务费**	58.69	58.69			
7.5	**建设工程竣工档案服务费**	5.00	5.00			
三	**预备费**	**2,055.16**	**2,055.16**			
四	**建设投资**	**31,414.60**	**20,414.60**		**11,000.00**	
五	**建设期利息**	**500.60**	**500.60**			
六	**发行费用**	**11.00**	**11.00**			
七	合计	**31,926.20**	**20,926.20**	**0.00**	**11,000.00**	

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目调整后总投资为31,926.20万元，其中11,000.00万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由项目单位自筹资金解决。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2025年（11-12月）	2026年	2027年（1-10月）

1	**分年投资计划**	**12,573.84**	**15,926.55**	**3,425.81**
1.1	建设投资	12,565.84	15,707.30	3,141.46
1.2	建设期利息	-	216.25	284.35
1.3	债券发行费用	8.00	3.00	-
1.4	铺底流动资金	-	-	-
2	**资金筹措**	**12,573.84**	**15,926.55**	**3,425.81**
2.1	自有资金	4,573.84	12,926.55	3,425.81
2.1.1	用于建设投资	4,565.84	12,707.30	3,141.46
2.1.2	用于建设期利息	-	216.25	284.35
2.1.3	用于债券发行费用	8.00	3.00	-
2.1.4	铺底流动资金	-	-	-
2.2	专项债券资金	8,000.00	3,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	8,000.00	3,000.00	-

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 20,926.20 万元，占比 65.55%。资本金来源于申报单位自筹。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标及项目建设。

（3）项目融资计划

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	8,000.00		20	2.27	每半年付息一次	第 11 年-20 年每年等额偿还发行金额 10%
2026 年	3,000.00		20	2.27	每半年付息一次	第 11 年-20 年每年等额偿还发行金额 10%
合计	11,000.00					

（四）资金的充足性

1.项目收入

项目收入主要来源于展销中心租赁收入、交易市场租赁收入、配送仓库租赁收入、冷链仓库租赁收入、市集租赁收入、运动馆租赁收入、配套用房租赁收入、小车停车位流动收入、大车停车位流动收入、充电桩服务费收入。项目建成运营后，债券存续期内，可实现综合收入合计 49,241.02 万元。

1、展销中心租赁收入

本项目改造后展销中心可租赁面积为 9662.18m2。因目前网上暂无十堰市及张湾区展销中心租赁市场价格披露，因此，本项目展销中心租赁价格综合参考张湾本地商铺及写字楼、商业综合体等同类房屋平均市场租赁价格。根据 58 同城网（https：//wh.58.com/）调查可知，张湾区及周边商铺、写字楼租赁市场均价为 43.20 元/m2▪月，本项目将展销中心租赁价格定为 35 元/m2▪月，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设上涨比例，仍低于当地同类用房出租市场价 43.20 元/m2▪月，单价取值较为合理。项目出租率运营期第 1 年为 60%，每 5 年增长 5%，运营期第 5 年为 65%，运营期第 10 年为 70%，至运营期第 15 年为 75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入 5,042.21 万元。

商铺、写字楼平均租赁价格参考表

序号	地点	面积m²	价格	价格
商铺	张湾周边	200	1.42元/㎡▪天	42.6元/㎡▪月
	张湾周边	240	1.3元/㎡▪天	39元/㎡▪月
	张湾周边	550	2.31元/㎡▪天	69.3元/㎡▪月
均价			1.68元/㎡▪天	50.3元/㎡▪月
写字楼	张湾华悦城	170	1.47元/㎡▪天	44.10元/㎡▪月
	张湾万达	72	1.3元/㎡▪天	39元/㎡▪月

	张湾大洋百货	45.58	1.46元/㎡·天	43.80元/㎡·月
均价			1.41元/㎡·天	42.30元/㎡·月
商铺、写字楼平均市场价格			1.44元/㎡·天	43.20元/㎡·月





2、交易市场租赁收入

本项目交易市场租赁收入改建面积合计为 11414.50m2。本项目农副产品交易市场租赁价格参考当地农贸市场租赁价格。经十堰汇铺网、58 同城网查询可知，目前张湾及周边地区较为成熟的农贸市场租赁市场价格约为 62 元/m2/月，本项目本着谨慎保守的原则，本项目农贸市场出租单价保守取值为 55 元/m2/月，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设上涨比例，仅占当地同类用房出租市场价的 88.71%，单价取值较为合理。项目出租率运营期第 1 年为 60%，每 5 年增长 5%，运营期第 5 年为 65%，运营期第 10 年为 70%，至运营期第 15 年为 75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入 9,360.46 万元。

张湾区及周边农贸市场租赁价格参考表

序号	位置	规模（㎡）	元/㎡/月
1	六堰神定河农贸市场	3000	68
2	重庆路百强学府农贸市场内	15	83.4
3	蔡家岭农贸市场	12	58.2
4	朝阳中路青竹农贸市场	60	38.4
5	均价		62



3、配送仓库租赁收入

本项目配送仓库改建面积合计为 4748.90m2。该仓库主要服务周边农贸市场用于农产品贮存和批发，它不仅具有储存、保管等传统功能，而且还具有拣选、配货、检验、分类、信息传递等功能，并具有多品种小批量、多批次小批量等配送功能以及附加标签、重新包装

等流通加工功能。根据58同城网（https：//wh.58.com/）调查可知，张湾区及周边市场仓库租赁市场均价为20.93元/㎡▪月，本项目将配送仓库租赁价格定为15元/㎡▪月，占当地同类用房出租市场价的71.67%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设增长比例。项目出租率运营期第1年为60%，每5年增长5%，运营期第5年为65%，运营期第10年为70%，至运营期第15年为75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入1,062.11万元。

仓库租赁价格参考表

序号	地点	面积m^2	价格	价格
1	田沟小区	120	0.56元/m^2▪天	16.8元/m^2▪月
2	天麟时代经典	15	0.89元/m^2▪天	26.7元/m^2▪月
3	张湾周边	300	0.67元/m^2▪天	20.1元/m^2▪月
4	浙江路七里垭村	30	0.67元/m^2▪天	20.1元/m^2▪月
平均				20.93元/m^2▪月





120平米仓库出租。

张湾-张湾周边

田沟小区

120㎡ 建筑面积

0.56元/㎡/天 2000元/月



上下货方便，交通变利，年付更优惠！

十堰-张湾

天麟·时代经典

15㎡ 建筑面积

0.89元/㎡/天 400元/月



张湾区车城西路300平方仓库车间

张湾-张湾周边

湖北省十堰市张湾区

300㎡ 建筑面积

0.67元/㎡/天 6000元/月



位于浙江路中瑞城，交通便利，一楼可做仓库，办公，...

张湾-万达广场

湖北省十堰市张湾区浙江路37号七里垭村一组

30㎡ 建筑面积

0.67元/㎡/天 600元/月

4、冷链仓库租赁收入

本项目冷链仓库改建面积为 12976.54 ㎡。根据仓小二仓库出租网（https：//hubei.cangxiaoer.com/cangku/wa5），调查十堰市及周边市场，冷链物流仓库租赁市场均价为 66 元/㎡▪月，基于谨慎起见，本项目计划将冷链物流仓库租赁价格定为 45 元/㎡▪月，占当地同类用房出租市场价的 68.18%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设增长比例。项目出租率运营期第 1 年为 60%，每 5 年增长 5%，运营期第 5 年为 65%，运营期第 10 年为 70%，至运营期第 15 年为 75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入 7,581.54 万元。

冷链物流仓库租赁价格参考表

序号	地点	面积m^2	价格	价格
1	十堰市郧阳区	3000	204000元/月	68元/m^2▪月

2	十堰市茅箭区	4800	240000元/月	50元/m²▪月
3	武汉市江夏区	3000	24000元/月	80元/m²▪月
平均				66元/m²▪月



5、市集租赁收入

本项目改建市集面积为 11537.60 ㎡，均按当地商铺价格对外进出租。根据 58 同城网（https：//wh.58.com/）调查可知，张湾区及周边商铺租赁市场均价为 72.45 元/㎡▪月，本项目将商铺租赁价格定为 55 元/㎡▪月，占当地同类用房出租市场价的 75.91%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不涉增长比例。项目出租率运营期第 1 年为 60%，每 5 年增长 5%，运营期第 5 年为 65%，运营期第 10 年为 70%，至运营期第 15 年为 75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入 9,461.41 万元。

商铺租赁价格参考表

序号	地点	面积m²	价格	价格
1	张湾周边	350	1.9元/㎡▪天	57元/㎡▪月

2	张湾周边	50	3.2元/㎡·天	96元/㎡·月
3	张湾周边	45	2.22元/㎡·天	66.60元/㎡·月
4	张湾周边	157	2.34元/㎡·天	70.20元/㎡·月
平均			2.42元/㎡·天	72.45元/㎡·月



6、运动馆租赁收入

本项目改造后预计可用于租赁的运动馆面积为 6267.17 ㎡。因目前网上暂无十堰市及张湾区运动场馆租赁市场价格披露，因此，本项目运动场馆租赁价格综合参考张湾本地商铺及写字楼、商业综合体等同类房屋平均市场租赁价格。根

据 58 同城网（https：//wh.58.com/）调查可知，张湾区及周边商铺、写字楼租赁市场均价为 43.20 元/㎡▪月，本项目将运动场馆租赁价格定为 35 元/㎡▪月，占当地同类用房出租市场价的 81.01%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不涉增长比例。项目出租率运营期第 1 年为 60%，每 5 年增长 5%，运营期第 5 年为 65%，运营期第 10 年为 70%，至运营期第 15 年为 75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入 3,270.50 万元。

商铺、写字楼平均租赁价格参考表

序号	地点	面积m^2	价格	价格
商铺	张湾周边	200	1.42元/m^2▪天	42.6元/m^2▪月
	张湾周边	240	1.3元/m^2▪天	39元/m^2▪月
	张湾周边	550	2.31元/m^2▪天	69.3元/m^2▪月
均价			1.68元/m^2▪天	50.3元/m^2▪月
写字楼	张湾华悦城	170	1.47元/m^2▪天	44.10元/m^2▪月
	张湾万达	72	1.3元/m^2▪天	39元/m^2▪月
	张湾大洋百货	45.58	1.46元/m^2▪天	43.80元/m^2▪月
均价			1.41元/m^2▪天	42.30元/m^2▪月
商铺、写字楼平均市场价格			1.44元/m^2▪天	43.20元/m^2▪月





（汇 铺 网免费找店）江苏路临街200平精装美容店转让...

张湾-张湾周边 | 十堰汇铺网免费找店! | 经营中

临街门面 1层

郭本飞 湖北汇铺电子商务有限公司

临街门面 临街 可明火 上水

200㎡ 建筑面积

8500元/月 1.42元/㎡/天



（汇 铺 网免费找店）六堰临街240平精装餐饮店转让！！

张湾-张湾周边 | 十堰汇铺网免费找店! | 经营中

临街门面 1层

郭本飞 湖北汇铺电子商务有限公司

临街门面 临街 可餐饮 可明火

240㎡ 建筑面积

1.3万/月 1.81元/㎡/天



（十堰优铺）四方新城临街550平品牌餐饮门面转让或...

张湾-张湾周边 | 找店免费，无中介费! | 经营中

临街门面 1层

吴巧玲 湖北优铺网电子商务有限公司

临街门面 临街 可餐饮 可明火

550㎡ 建筑面积

2.31万/月 1.4元/㎡/天

58同城·房产

请输入房源相关信息

独栋 创意园 办公室 工位 整层 正对电梯

租房 二手房 商铺 生意转让 写字楼 厂房 仓库 土地 车位

十堰58同城 > 十堰房产信息 > 十堰写字楼出租 > 张湾写字楼出租

出租 出售 写字楼新盘

位置： 区域 地图找房

全十堰 茅箭 郧西 张湾 郧阳 白浪经济开发区 丹江口 竹山 房县 竹溪 武当山 十堰周边

张湾周边 红卫 万达广场 人民公园 金鹿广场 恒通物流园 万通工业园



十堰华悦城170平米精装修办公室出租

张湾-万达广场 | 万达广场 | 可容纳27-54工位

纯写字楼 独栋(共16层)

张广 十堰顺驰房地产经纪有限公司

纯写字楼 新房 整栋 可注册

170㎡|可分割 建筑面积

1.47元/㎡/天 7500元/月



十堰万达广场72平米精装修办公室出租，家具齐全

张湾-万达广场 | 万达广场 | 可容纳11-23工位

纯写字楼 独栋(共28层)

张广 十堰顺驰房地产经纪有限公司

纯写字楼 新房 整栋 可注册

72㎡|可分割 建筑面积

1.3元/㎡/天 2800元/月



六堰大洋百货广场中心地段

张湾-人民公园 | 六堰广场 | 可容纳7-15工位

纯写字楼 高区(共35层)

纯写字楼 新房 可注册 办公家具

45.58㎡ 建筑面积

1.46元/㎡/天 2000元/月

7、配套用房租赁收入

本项目配套用房面积合计为 11060.28 ㎡，剔除配套用房中水泵房面积 36.2m2 和配电所面积 162.56 ㎡后预计可用于出租的配套用房面积为 10861.52 ㎡。经 58 同城网查询可知，经参考目前张湾地区办公用房租赁市场价格约为 44.40 元/㎡/月，本项目本着谨慎和保守的原则，项目中附属配套用房出租单价保守取值为 35 元/㎡/月，占当地同类用房出租市场价的 78.83%，项目出租率运营期第 1 年为 60%，每 5 年增长 5%，运营期第 5 年为 65%，运营期第 10 年为 70%，至运营期第 15 年为 75%并往后趋于稳定。运营期预计可实现收入 5,668.10 万元。

张湾区办公用房租赁价格参考表

序号	位置	规模（㎡）	单价（元/㎡/天）	元/㎡/月
1	张湾周边六堰	200	1.50	45.00
2	张湾万通工业园	350	1.43	42.90
3	张湾万达广场	700	1.50	45.00
	均价		1.48	44.40





8、小车停车位固定停车收入

本项目可以供小车流动停车位 276 个，固定停车位按照 10%预估为 30 个，按照月租 280 元/个进行计算。运营期间使用率为 60%，租金比例暂不设上涨幅度。预计可实现收入 108.86 万元。

9、小车停车位流动停车收入

本项目可以供小车流动停车位 276 个，流动停车位按照 90%预估为 246 个。参考十堰市公布的停车收费标准，基于谨慎性原则，本项目停车收费按 3 元/h 计取，停车 30 分钟以内免费，1 小时以内按 3 元/h 计取，1 小时以后每增加一小时加收 1 元（不足一小时按一小时计收），单车停车时长均按 4h/辆计取，项目运营期单个车位周转次数为 2 次/个/天，则单个停车位的日均综合收入为 12 元/个/天，本项目车位使用率暂定运营期第一年为 45%，往后每 5 年按 5%的比例上涨，至运营期第 15 年及以后保持在 60%不变。预计可实现收入 1,046.46 万元。



湖北十堰停车收费标准

一、湖北十堰城建服务中心地下停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，停车不足1小时按1小时计收。
3. 连续停车24小时(昼夜)，最高收费不超过20元，超过24小时按上述规定再次计收。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟的车辆，免收停放服务费。

二、湖北十堰城区公立医院停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，一次停车24小时以内，最高收费不得超过20元，超过24小时另按以上规定标准计时收费。

三、湖北十堰武当山机场停车服务收费标准

1. 小型车(含7座以下机动车)：第一个小时收费5元，超过一小时后每小时加收2元；
2. 中大型车：第一个小时收费10元，超过一小时后每小时加收3元；
3. 实行24小时最高限价，小型车30元/24小时，中大型车50元/24小时。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。

四、湖北十堰四方山植物园停车场收费标准

1. 小型车辆10元/3小时，超过3小时每小时加收1元；
2. 大、中型车辆15元/3小时，超过3小时每小时加收2元；
3. 摩托车3元/3小时，超过3小时每小时加收0.5元；
4. 连续停车当日内最高收费标准：小型车25元/辆;大中型车45元/辆;摩托车10元/辆。超过24小时按以上规定标准重新计时收费。
5. 收费中不足3小时按3小时计费。
6. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。
7. 早晨5时至8时、下午18时至21时时段免收机动车停放服务费。

五、湖北十堰四方山南门停车场收费标准

1. 小型车辆5元/4小时，超过4小时每小时加收1元；
2. 大、中型车辆10元/4小时，超过4小时每小时加收2元；
3. 摩托车2元/4小时，超过4小时每小时加收0.5元；
4. 连续停车当日内最高收费标准：小型车20元/辆;大、中型车30元/辆;摩托车5元/辆。超过24小时按以上规定标准重新计时收费。
5. 收费中不足4小时按4小时计费。
6. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。
7. 早晨5时至8时、下午18时至21时时段免收机动车停放服务费。

六、湖北十堰市妇幼保健院院内停车场收费标准

1. 中、小型车辆每小时收费5元，超过一小时每小时加收1元；
2. 大型车辆每小时收费7元，超过一小时每小时加收1元，停车不足1小时按1小时计收。
3. 连续停车24小时(昼夜)，中、小型车辆最高收费不超过15元，大型车辆最高不超过30元。
4. 超过24小时另按以上规定标准计时收费。

七、湖北十堰武当山旅游生态停车场收费标准

1. A类车型[19座(含19座)以下客车，2.5吨(含2.5吨)以下货车]:2.5元/小时，12小时内20元封顶，超过12小时在24小时以内按25元封顶。
2. B类、C类车型[20座以上的客车，2.6吨以上的货车]：3.5元/小时，12小时内30元封顶，超过12在小时24小时以内按35元封顶。
3. 收费中不足1小时的按1小时计费。
4. 机动车临时进入停车场1小时内的免收停车费。

10、大车停车位固定收入

本项目可以供小车流动停车位 276 个，固定停车位按照 10%预估为 30 个，流动停车位按照 90%预估为 246 个。按照月租 300 元/个进行计算。运营期间使用率为 60%，租金比例暂不设上涨幅度。预计可实现收入 116.64 万元。

11、大车停车位流动收入

本项目可以供大车流动停车位276个。参考十堰市公布的停车收费标准，基于谨慎性原则，本项目停车收费按5元/h计取，停车30分钟以内免费，1小时以内按5元/h计取，1小时以后每增加一小时加收2元（不足一小时按一小时计收），单车停车时长均按4h/辆计取，项目运营期单个车位周转次数为2次/个/天，则单个停车位的日均综合收入按照22元/个/天预估，本项目车位使用率暂定运营期第一年为45%，往后每年按5%的比例上涨，至运营期第15年及以后保持在60%不变。预计可实现收入1,918.53万元。

湖北十堰停车收费标准

一、湖北十堰城建服务中心地下停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，停车不足1小时按1小时计收。
3. 连续停车24小时(昼夜)，最高收费不超过20元，超过24小时按上述规定再次计收。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟的车辆，免收停放服务费。

二、湖北十堰城区公立医院停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，一次停车24小时以内，最高收费不得超过20元，超过24小时另按以上规定标准计时收费。

三、湖北十堰武当山机场停车服务收费标准

1. 小型车(含7座以下机动车)：第一个小时收费5元，超过一小时后每小时加收2元；
2. 中大型车：第一个小时收费10元，超过一小时后每小时加收3元；
3. 实行24小时最高限价，小型车30元/24小时，中大型车50元/24小时。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。

四、湖北十堰四方山植物园停车场收费标准

1. 小型车辆10元/3小时，超过3小时每小时加收1元；
2. 大、中型车辆15元/3小时，超过3小时每小时加收2元；
3. 摩托车3元/3小时，超过3小时每小时加收0.5元；
4. 连续停车当日内最高收费标准：小型车25元/辆;大中型车45元/辆;摩托车10元/辆。超过24小时按以上规定标准重新计时收费。
5. 收费中不足3小时按3小时计费。
6. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。
7. 早晨5时至8时、下午18时至21时时段免收机动车停放服务费。

五、湖北十堰四方山南门停车场收费标准

1. 小型车辆5元/4小时，超过4小时每小时加收1元；
2. 大、中型车辆10元/4小时，超过4小时每小时加收2元；
3. 摩托车2元/4小时，超过4小时每小时加收0.5元；
4. 连续停车当日内最高收费标准：小型车20元/辆;大、中型车30元/辆;摩托车5元/辆。超过24小时按以上规定标准重新计时收费。
5. 收费中不足4小时按4小时计费。
6. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。
7. 早晨5时至8时、下午18时至21时时段免收机动车停放服务费。

六、湖北十堰市妇幼保健院院内停车场收费标准

1. 中、小型车辆每小时收费5元，超过一小时每小时加收1元；
2. 大型车辆每小时收费7元，超过一小时每小时加收1元，停车不足1小时按1小时计收。
3. 连续停车24小时(昼夜)，中、小型车辆最高收费不超过15元，大型车辆最高不超过30元。
4. 超过24小时另按以上规定标准计时收费。

七、湖北十堰武当山旅游生态停车场收费标准

1. A类车型[19座(含19座)以下客车，2.5吨(含2.5吨)以下货车]:2.5元/小时，12小时内20元封顶，超过12小时在24小时以内按25元封顶。
2. B类、C类车型[20座以上的客车，2.6吨以上的货车]：3.5元/小时，12小时内30元封顶，超过12在小时24小时以内按35元封顶。
3. 收费中不足1小时的按1小时计费。
4. 机动车临时进入停车场1小时内的免收停车费。

12、充电桩服务费收入

（1）充电桩收费依据

目前充电桩收费包括两部分，即实际电费与充换电服务费，其中电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费则用于弥补充换电设施运营成本。因电费上缴国家电网，本项目仅计算充电桩服务费。

经快电小程序查询可知，十堰地区充电桩服务费收费均价为 0.70 元/度；又根据《十堰市实行政府定价的收费标准清单》中明确，电动汽车充换电服务收费为 0.7 元/度（准许

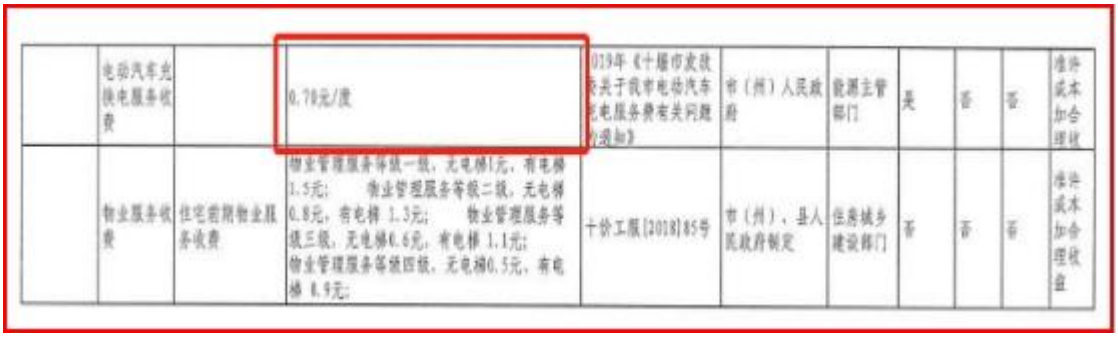
成本加合理收益）。因此，谨慎起见，本项目设定充电桩服务费收费单价定为 0.5 元/度。同时项目区周边充电桩收费情况如下。

十堰市充电桩收费情况

序号	充电站名称	电价（元/度）	服务费（元/度）	价格（元/度）
1	ZEEKRPower十堰万达广场超充站	0.85	0.74	1.59
2	开迈斯充电站站(十堰市和信销品茂直流站)	0.80	0.65	1.45
平均	平均		0.70	1.52





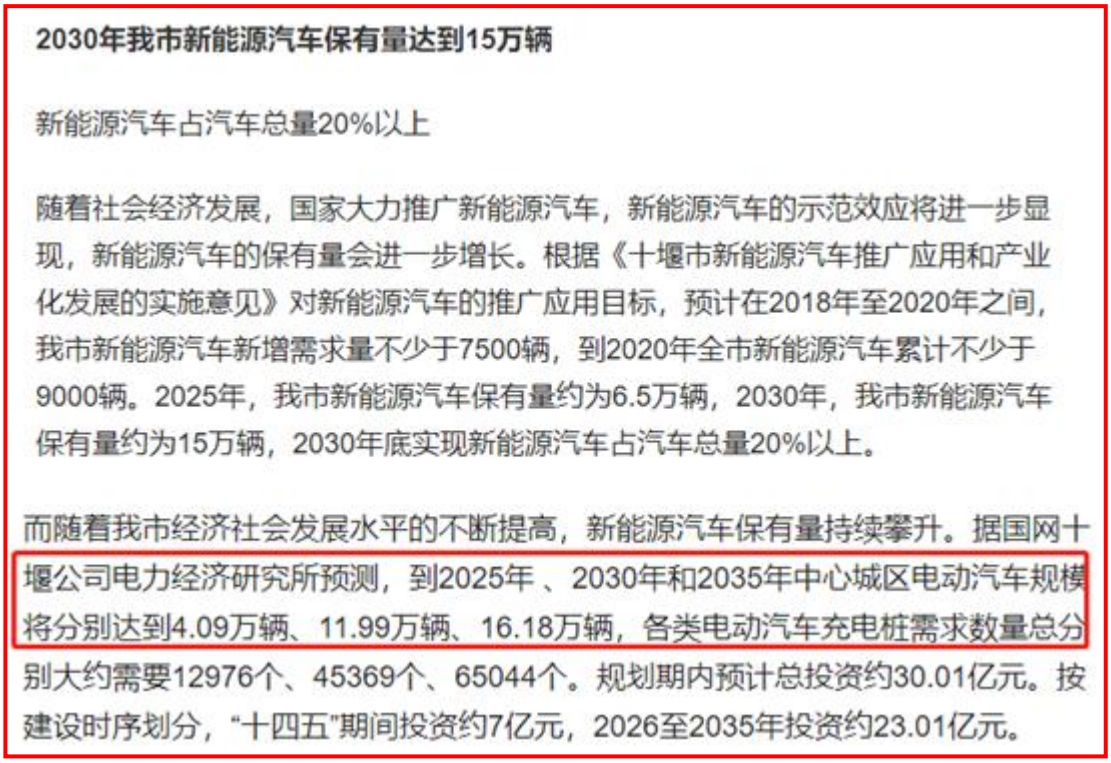


	电动汽车充换电服务收费		0.70元/度	2019年《十堰市发改委关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》	市（州）人民政府	能源主管部门	是	否	否	准许成本加合理收益
	物业服务收费	住宅前期物业服务收费	物业管理服务等级一级，无电梯1元，有电梯1.5元；　物业管理服务等级二级，无电梯0.8元，有电梯1.3元；　物业管理服务等级三级，无电梯0.6元，有电梯1.1元；物业管理服务等级四级，无电梯0.5元，有电梯0.9元；	十价工服[2018]85号	市（州）、县人民政府制定	住房城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益

（2）充电桩需求分析

1）张湾区新能源汽车保有量预测

根据《十堰市新能源汽车推广应用和产业化发展的实施意见》对新能源汽车的推广应用目标，预计在2025年，十堰市新能源汽车保有量约为6.5万辆，2030年，十堰市新能源汽车保有量约为15万辆，2030年底实现新能源汽车占汽车总量20%以上。依照新能源汽车未来发展趋势，又根据国网十堰公司电力经济研究所预测，到2025年、2030年和2035年中心城区电动汽车规模将分别达到4.09万辆、11.99万辆、16.18万辆。



2030年我市新能源汽车保有量达到15万辆

新能源汽车占汽车总量20%以上

随着社会经济发展，国家大力推广新能源汽车，新能源汽车的示范效应将进一步显现，新能源汽车的保有量会进一步增长。根据《十堰市新能源汽车推广应用和产业化发展的实施意见》对新能源汽车的推广应用目标，预计在2018年至2020年之间，我市新能源汽车新增需求量不少于7500辆，到2020年全市新能源汽车累计不少于9000辆。2025年，我市新能源汽车保有量约为6.5万辆，2030年，我市新能源汽车保有量约为15万辆，2030年底实现新能源汽车占汽车总量20%以上。

而随着我市经济社会发展水平的不断提高，新能源汽车保有量持续攀升。据国网十堰公司电力经济研究所预测，到2025年、2030年和2035年中心城区电动汽车规模将分别达到4.09万辆、11.99万辆、16.18万辆，各类电动汽车充电桩需求数量总分别大约需要12976个、45369个、65044个。规划期内预计总投资约30.01亿元。按建设时序划分，“十四五”期间投资约7亿元，2026至2035年投资约23.01亿元。

根据秦楚十堰发布新能源汽车相关报道可知，2021 年十堰全市新能源汽车保有量为 7046 辆，2022 年为 12606 辆，增长率达 78.9%，2023 年（截止 7 月）保有量为 16416 辆，比 2022 年增长 155.6%，则 2021-2023 年新能源汽车保有量年均增速为 117.25%。又根据 2018-2022 年中心城区占十堰市 GDP 的平均比例 55.07%可以推测，2023 年十堰市中心城区新能源汽车保有量约为 0.90 万辆。因此，参考 2021-2023 年十堰市新能源汽车保有量增长情况，本项目预测项目计算期间内（2023-2039 年）十堰市中心城区新能源汽车保有量相继按 100%、80%、40%、20%、10%、8%直至 2035 年不再增长的速度进行预测，即到 2025 年、2030 年和 2035 年中心城区新能源汽车保有量分别达到 3.24 万辆、9.41 万辆、

14.34 万辆，整体皆小于国网十堰公司店里经济研究所预测到 2025 年、2030 年和 2035 年中心城区新能源汽车保有量分别达到 4.09 万辆、11.99 万辆、16.18 万辆。因此，本项目计算期内对十堰中心城区的新能源汽车保有量预测较为合理。

十堰市中心城区占十堰市 GDP 比例

年份	张湾区 GDP	茅箭区 GDP	经开区 GDP	十堰市中心城区 GDP	十堰 GDP	中心城区占十堰比例
2022	548.4	487.9	124.63	1160.93	2304.68	50.37%
2021	577.41	476.7	117.89	1172	2164.00	54.16%
2020	525.44	412.1	102.04	1039.58	1915.10	54.28%
2019	589.78	437.32	116.21	1143.31	2012.70	56.80%
2018	532.85	398.1	113.2	1044.15	1747.80	59.74%
年均	554.78	442.42	114.4	1111.6	2028.86	55.07%

十堰市中心城区新能源汽车保有量预测

年份	十堰中心城区新能源汽车保有量（万辆）	增速 %
2023年	0.90	
2024年	1.80	100.00%
2025年	**3.24**	80.00%
2026年	4.54	40.00%
2027年	5.44	20.00%
2028年	6.53	20.00%
2029年	7.84	20.00%
2030年	**9.41**	10.00%
2031年	10.35	10.00%
2032年	11.38	8.00%
2033年	12.29	8.00%
2034年	13.27	8.00%
2035年	**14.34**	0.00%
2036年	14.34	0.00%
2037年	14.34	0.00%
2038年	14.34	0.00%
2039年	14.34	0.00%
2040年	14.34	0.00%

https://weibo.com/2334494465/Ndw1yi58l



同时，本项目将根据张湾区与十堰市中心城区 GDP 数据，采用类比法推算张湾区未来充电桩数量。

据相关数据统计，近五年来，张湾区年均 GDP 占十堰市中心城区年均 GDP 的 49.93%。具体如下表：

张湾区占十堰市中心城区 GDP 比例

年份	张湾区GDP	茅箭区GDP	经开区GDP	十堰市中心城区GDP	张湾区占中心城区比例
2022	548.40	487.90	124.63	1160.93	47.24%
2021	577.41	476.70	117.89	1172.00	49.27%
2020	525.44	412.10	102.04	1039.58	50.54%
2019	589.78	437.32	116.21	1143.31	51.59%
2018	532.85	398.10	113.20	1044.15	51.03%
年均	554.78	442.42	114.40	1111.60	49.93%

因此，本项目将以十堰市中心城区新能源汽车市场规模预测为基数，按照 40.00%的比例来计算张湾区新能源汽车市场规模。综上，可对张湾区新能源汽车保有量情况做出如下预测：

张湾区机动车、新能源汽车保有量预测

年份	十堰中心城区新能源汽车保有量（万辆）	GDP占比	张湾区新能源汽车保有量（万辆）

2023年	0.90	40.00%	0.36
2024年	1.80	40.00%	0.72
2025年	**3.24**	40.00%	1.30
2026年	4.54	40.00%	1.81
2027年	5.44	40.00%	2.18
2028年	6.53	40.00%	2.61
2029年	7.84	40.00%	3.14
2030年	**9.41**	40.00%	3.76
2031年	10.35	40.00%	4.14
2032年	11.38	40.00%	4.55
2033年	12.29	40.00%	4.92
2034年	13.27	40.00%	5.31
2035年	**14.34**	40.00%	5.73
2036年	14.34	40.00%	5.73
2037年	14.34	40.00%	5.73
2038年	14.34	40.00%	5.73
2039年	14.34	40.00%	5.73
2040年	14.34	40.00%	5.73

根据预测数据，张湾区到2040年新能源车数量可达6.37万辆，本项目共建设80个充电桩，未来市场需求已远远大于本项目建设规模。虽然在项目建设运营初期，本项目充电桩数量占地区的整体新能源汽车数量的比例较高，但是随着新能源汽车保有量的不断增加，占比也在逐渐降低，且目前国家已经制定2030年碳达峰，2060年碳中和政策，相信未来对新能源产业扶持会继续加大力度。总体来说，本项目的充电桩数量设置相对合理。

2）张湾区充电桩市场需求预测

家庭用车年公里数一般都在1.5-3万公里之间，电动汽车每百公里耗电量为15-18kwh，因车辆空调、灯光等功能均需要电池供应，加之车主在实际驾驶中，由于气温、速度及驾驶习惯等因素也会进一步影响车辆实际续航里程，综合以上因素，每百公里耗电量大约在

22.5-27kwh 之间。则每辆电动汽车一年耗电量为 3375-8100kwh。按照行驶里程，耗电量，充电桩服务费，计算张湾区 2024-2040 新能源汽车充电服务费如下：

张湾区 2024-2040 年新能源汽车充电服务费预测表

（单辆汽车耗电量3375kwh时）

年份	新能源汽车保有量（万辆）	汽车耗电量（3375kwh/辆）	充电桩服务费（万元）	本项目充电桩服务费（万元）	本项目收费占张湾区比重
2024	0.72	2430.00	1215.00		
2025	1.30	4374.00	2187.00		
2026	1.81	6123.60	3061.80	294.34	9.61%
2027	2.18	7348.32	3674.16	420.48	11.44%
2028	2.61	8817.98	4408.99	546.62	12.40%
2029	3.14	10581.58	5290.79	630.72	11.92%
2030	3.76	12697.90	6348.95	630.72	9.93%
2031	4.14	13967.69	6983.84	630.72	9.03%
2032	4.55	15364.46	7682.23	630.72	8.21%
2033	4.92	16593.61	8296.81	630.72	7.60%
2034	5.31	17921.10	8960.55	630.72	7.04%
2035	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%
2036	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%
2037	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%
2038	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%
2039	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%
2040	5.73	19354.79	9677.39	630.72	6.52%

张湾区 2024-2040 年新能源汽车充电服务费预测表

（单辆汽车耗电量8100kwh时）

年份	新能源汽车保有量（万辆）	汽车耗电量（4500kwh/辆）	充电桩服务费（万元）	本项目充电桩服务费（万元）	本项目收费占张湾区比重
2024	0.72	5832.00	2916.00		
2025	1.30	10497.60	5248.80		
2026	1.81	14696.64	7348.32	294.34	4.01%
2027	2.18	17635.97	8817.98	420.48	4.77%
2028	2.61	21163.16	10581.58	546.62	5.17%
2029	3.14	25395.79	12697.90	630.72	4.97%

2030	3.76	30474.95	15237.48	630.72	4.14%
2031	4.14	33522.45	16761.22	630.72	3.76%
2032	4.55	36874.69	18437.35	630.72	3.42%
2033	4.92	39824.67	19912.33	630.72	3.17%
2034	5.31	43010.64	21505.32	630.72	2.93%
2035	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%
2036	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%
2037	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%
2038	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%
2039	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%
2040	5.73	46451.49	23225.75	630.72	2.72%

综上所述，本项目充电桩服务费占地区的整体充电桩服务费的比例较低，而且随着新能源汽车保有量的不断增加，占比还将逐渐降低。

（3）本项目充电桩利用率情况

本项目充电桩功率为 120kw，单个充电桩每日最大充电量为 960 度（8 小时运行），80 个充电桩年最大充电量为 2,803.20 万度，出于谨慎原则，本项目充电桩的利用率从运营期第一年的 10%逐渐增长至第 4 年的 19%，之后不再增长。预计可实现收入 4,604.20 万元。

。

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2027 年（11-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营收入（万元）	49,241.02	449.43	2,387.87	2,429.92	2,471.96	2,658.53	2,658.53	2,658.53	2,658.53
1	展销中心租赁收入	5,042.21	40.58	243.49	243.49	243.49	263.78	263.78	263.78	263.78
	可租赁面积		9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18
	单价		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租增长率						5%			
	出租率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
2	交易市场租赁收入	9,360.46	75.34	452.01	452.01	452.01	489.68	489.68	489.68	489.68
	可租赁面积		11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50
	单价		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	出租增长率						5%			
	销售率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
3	配送仓库租赁收入	1,062.11	8.55	51.29	51.29	51.29	55.56	55.56	55.56	55.56
	可租赁面积		4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9

	单价		15	15	15	15	15	15	15	15
	出租增长率						5%			
	销售率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
4	**冷链仓库租赁收入**	**7,581.54**	**70.07**	**420.44**	**420.44**	**420.44**	**455.48**	**455.48**	**455.48**	**455.48**
	可租赁面积		12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54
	单价		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	出租增长率						5%			
	出租率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
5	**运动馆租赁收入**	**3,270.50**	**26.32**	**157.93**	**157.93**	**157.93**	**171.09**	**171.09**	**171.09**	**171.09**
	可租赁面积		6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17
	单价		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租增长率						5%			
	出租率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
6	**市集租赁收入**	**9,461.41**	76.15	456.89	456.89	456.89	494.96	494.96	494.96	494.96
	可租赁面积		11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6
	单价		55	55	55	55	55	55	55	55
	出租增长率						5%			
	出租率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%

7	**配套用房租赁收入**	**5,668.10**	45.62	273.71	273.71	273.71	296.52	296.52	296.52	296.52
	可租赁面积		10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52
	单价		35	35	35	35	35	35	35	35
	出租增长率						5%			
	出租率		60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%
8	**小车停车位固定收入**	**108.86**	1.01	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05
	车位数量		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费标准		280	280	280	280	280	280	280	280
9	**小车停车位流动收入**	**1,046.46**	12.22	48.49	48.49	48.49	53.87	53.87	53.87	53.87
	车位数量		246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00
	收费标准		3	3	3	3	3	3	3	3
	日停车时长		8	8	8	8	8	8	8	8
	日综合收费		12	12	12	12	12	12	12	12
	使用增长率						5%			
	使用率		45%	45%	45%	45%	50%	50%	50%	50%
10	**大车停车位固定收入**	**116.64**	1.08	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48
	车位数量		30.00	30	30	30	30	30	30	30
	收费标准		300.00	300	300	300	300	300	300	300

11	**大车停车位流动收入**	**1,918.53**	22.41	88.89	88.89	88.89	98.77	98.77	98.77	98.77
	车位数量		246.00	246	246	246	246	246	246	246
	收费标准		5.00	5	5	5	5	5	5	5
	日停车时长		8.00	8	8	8	8	8	8	8
	日综合收费		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	使用增长率						5%			
	使用率		45%	45%	45%	45%	50%	50%	50%	50%
12	**充电桩服务费收入**	**4,604.20**	70.08	182.21	224.26	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30
	充电桩数量		80.00	80	80	80	80	80	80	80
	服务收费标准		0.50	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	年最大充电量		2,803.20	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2
	利用率		10%	13%	16%	19%	19%	19%	19%	19%
二	**收入总额**	**49,241.02**	**449.43**	**2,387.87**	**2,429.92**	**2,471.96**	**2,658.53**	**2,658.53**	**2,658.53**	**2,658.53**

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年（1 月-10 月）**
一	经营收入（万元）	**49,241.02**	**2,845.13**	**2,736.13**	**2,736.13**	**2,736.13**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,324.69**

1	**展销中心租赁收入**	**5,042.21**	**284.07**	**284.07**	**284.07**	**284.07**	**304.36**	**304.36**	**304.36**	**304.36**	**304.36**	**304.36**	**253.63**
	可租赁面积		9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18	9,662.18
	单价		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租增长率		5%				5%					0%	
	出租率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	**交易市场租赁收入**	**9,360.46**	**527.35**	**527.35**	**527.35**	**527.35**	**565.02**	**565.02**	**565.02**	**565.02**	**565.02**	**565.02**	**470.85**
	可租赁面积		11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50	11,414.50
	单价		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	出租增长率		5%				5%						
	销售率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	**配送仓库租赁收入**	**1,062.11**	59.84	59.84	59.84	59.84	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	53.43
	可租赁面积		4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9	4748.9
	单价		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	出租增长率		5%				5%						
	销售率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	**冷链仓库租赁收入**	**7,581.54**	**490.51**	**381.51**	**381.51**	**381.51**	**408.76**	**408.76**	**408.76**	**408.76**	**408.76**	**408.76**	**340.63**
	可租赁面积		12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54	12,976.54
	单价		45.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租增长率		5%				5%					0%	
	出租率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

5	**运动馆租赁收入**	**3,270.50**	**184.25**	**184.25**	**184.25**	**184.25**	**197.42**	**197.42**	**197.42**	**197.42**	**197.42**	**197.42**	**164.51**
	可租赁面积		6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17	6,267.17
	单价		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租增长率		5%				5%						
	出租率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
6	**市集租赁收入**	**9,461.41**	533.04	533.04	533.04	533.04	571.11	571.11	571.11	571.11	571.11	571.11	475.93
	可租赁面积		11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6	11537.6
	单价		55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
	出租增长率		5%				5%						
	出租率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
7	**配套用房租赁收入**	**5,668.10**	319.33	319.33	319.33	319.33	342.14	342.14	342.14	342.14	342.14	342.14	285.11
	可租赁面积		10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52	10,861.52
	单价		35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	出租增长率		5%				5%						
	出租率		70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
8	**小车停车位固定收入**	**108.86**	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	5.04
	车位数量		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费标准		280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
9	**小车停车位流动收入**	**1,046.46**	59.26	59.26	59.26	59.26	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	48.35
	车位数量		246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00	246.00

	收费标准		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	日停车时长		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	日综合收费		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	使用增长率		5%				5%						
	使用率		55%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
10	**大车停车位固定收入**	**116.64**	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	5.4
	车位数量		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	收费标准		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
11	**大车停车位流动收入**	**1,918.53**	108.65	108.65	108.65	108.65	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	88.65
	车位数量		246	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246
	收费标准		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	日停车时长		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	日综合收费		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	使用增长率		70%				75%						
	使用率		55%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
12	**充电桩服务费收入**	**4,604.20**	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	133.15
	充电桩数量		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	服务收费标准		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	年最大充电量		2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2	2803.2
	利用率		19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
二	**收入总额**	**49,241.02**	**2,845.13**	**2,736.13**	**2,736.13**	**2,736.13**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,324.69**

2.项目成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

1.经营成本

运营成本主要包括外购燃料及动力费、职工薪酬、修理费、设备更新费、其他费用等。全部计算期内，经营成本合计为8,555.09万元。

（1）工资及福利费

项目建成后，参考市场上同类项目及人工成本情况，以及十堰市统计局发布《十堰市2024年国民经济和社会发展统计公报》2024年十堰市城镇居民人均可支配收入41,529.00元。计划新增工作人员10人，其中：财务工人2人，工资按45,000.00元/人·年计算；基础服务人员6人，工资按50,000.00元/人·年计算；管理人员2人，工资按55,000.00元/人·年计算；

福利费按工资总额的14%计算，运营期18年内，实现工资及福利费用总额1026.00万元、年均57.00万元。

（2）外购燃料及动力费

表 4.3.3 规划单位建设用地负荷指标

城市建设用地类别	单位建设用地负荷指标（kW/hm²）
居住用地（R）	100～400
商业服务业设施用地（B）	400～1200
公共管理与公共服务设施用地（A）	300～800
工业用地（M）	200～800
物流仓储用地（W）	20～40
道路与交通设施用地（S）	15～30
公用设施用地（U）	150～250
绿地与广场用地（G）	10～30

注：超出表中建设用地以外的其他各类建设用地的规划单位建设用地负荷指标的选取，可根据所在城市的具体情况确定。

用电按照负荷密度法计算，根据《城市电力规划规范》GB／T50293-2014 表 4.3.3，商业服务设施用地单位建设用地用电指标范围为 400～1200KW/h ㎡，本项目取 450KW/h ㎡，本项目总的商业服务设施用地单位建设用地面积为 3.26 万㎡，负荷总功率 1467.45kW;物流仓储用地单位建设用地用电指标范围为 20～40KW/h ㎡，本项目取 35KW/h ㎡，物流仓储用地单位建设用地总用地面积为 1.77 万㎡,负荷总功率 61.95kW；公共设施用地本用电指标范围为 150～2500KW/h ㎡，本项目取 150KW/h ㎡，公共设施用地面积为 1.71 万㎡,负荷总功率 256.5kW；项目负荷总功率 1785.90kW，按照每日综合工作时间为 8 小时，年用电天数为 365 天，开启系数为 0.6，年耗电量合计为 312.89 万 kW·h。

表4.0.3-3 不同类别用地用水量指标q_i[m^3 / (hm^2·d)]

类别代码	类别名称		用水量指标
R	居住用地		50～130
A	公共管理与公共服务设施用地	行政办公用地	50～100
		文化设施用地	50～100
		教育科研用地	40～100
		体育用地	30～50
		医疗卫生用地	70～130
B	商业服务业设施用地	商业用地	50～200
		商务用地	50～120
M	工业用地		30～150
W	物流仓储用地		20～50
S	道路与交通设施用地	道路用地	20～30
		交通设施用地	50～80
U	公用设施用地		25～50
G	绿地与广场用地		10～30

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）表 4.0.3-3 不同类别用地用水量指标，商业服务设施用水指标范围为 50-200m^3/(hm^3*d)，本项目取 100m^3/(hm^3*d)，本项目总的商业服务设施用地单位建设用地面积为 3.26 万㎡，总用水量 326m^3/(hm^3*d)；物流仓储用地用水指标为 20-50m^3/(hm^3*d)，本项目取 40m^3/(hm^3*d)，物流仓储用地单位建设用地总用地面积为 1.77 万㎡，总用水量 70.8m^3/(hm^3*d)；公共设施用水指标范围为 20-50m^3/(hm^3*d)，本项目取 30m^3/(hm^3*d)，公共设施用地面积为 1.71 万㎡，总用水量 51.3m^3/(hm^3*d)用水时间 365 天，年用水量 163556.5m^3。

根据十堰城区供水价格调整听证会公告，水费单价 3.2 元/吨（非居民用水 2.17 元+代收污水处理费 1.03 元），电费收费标准根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表（1~10 千伏）两部制每度 0.6117 元，该

项目电价参照标准0.6117元/度计取。

能耗	总能耗	单价
用电	312.89万kW·h	0.6117元/度
用水	163556.5m³	3.2元/吨

经计算，项目计算期内外购燃料及动力费合计为4,387.34万元。

（3）设备更新费

按照设备使用折旧年限，依据初设批复总投资估算表，涉及使用年限需要更新的设备为充电桩、电梯、安防监控系统、照明设施、垃圾收储设施等设备，计划于运营期第十年更新，预计设备更新成本为1,211.50万元。

（4）设施维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按固定资产原值的5%—10%估算。本项目年维修费按固定资产原值的9.48%计算。经计算，项目计算期内维护维修费用合计为1191.66万元。

（5）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。”

管理及其他费用按当年营业收入的1.5%计算。经测算，计算期内管理及其他费用合计738.60万元。

（6）运营成本估算汇总

综上，项目计算期内，运营成本总额合计8,555.09万元。

2.固定资产折旧

本项目房屋建筑类折旧采用直线法，残值率5%，按30年折旧期进行核算；机器设备类折旧按残值5%，10年折旧期进行核算；其他资产按30年摊销进行核算，不计残值。预计固定资产折旧为34,791.49万元。

3.无形资产摊销

本项目土地费用未计入总投资，无无形资产摊销费。

4.利息支出

本项目财务费用为项目运营期专项债利息。

本项目拟发行地方政府专项债券合计 11,000.00 万元，债券期限为 20 年期。

本次 20 年期债券发行利率参考，2025 年湖北省政府专项债券（三十一期）相同偿债期（20 年期）票面利率 2.02%上浮 25BP 即 2.27%进行测算。

债券存续期内，专项债券还本付息合计为 15,810.57 万元，专项债券利息合计为 4,810.57 万元，其中建设期内专项债券利息 500.60 万元，运营期内专项债券利息为 4,309.97 万元。

本项目的付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

综上所述，本项目经营成本如下表所示：

项目预期总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2027 年（11-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**经营成本**	**8,555.09**	**98.48**	**402.76**	**403.39**	**404.02**	**406.82**	**406.82**	**406.82**	**406.82**
1	人工成本	**1,026.00**	**14.25**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**	**57.00**
2	外购燃料动力费	**4,387.33**	**60.94**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**	**243.74**
2.1	用电	**3,445.03**	**47.85**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**	**191.39**
	年消耗量（度/年）		312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89
	单价（元/度）		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	用水	**942.30**	**13.09**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**	**52.35**
	年消耗量（吨/年）		16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36
	单价（元/吨）		3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
3	设备更新费	**1,211.50**	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	充电桩		-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	电梯		-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	安防监控系统		-	-	-	-	-	-	-	-
3.4	照明设施		-	-	-	-	-	-	-	-
3.5	垃圾收储设施		-	-	-	-	-	-	-	-
4	设施维护及修理费	**1,191.66**	**16.55**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**

5	管理及其他费用	738.60	6.74	35.82	36.45	37.08	39.88	39.88	39.88	39.88
二	折旧摊销费（万元）	34,791.49	322.14	1932.86	1932.86	1932.86	1932.86	1932.86	1932.86	1932.86
三	财务费用（万元）	4,309.97	34.65	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00
四	总成本费用（一+二+三）	47,656.54	455.27	2,654.62	2,655.25	2,655.88	2,658.68	2,658.68	2,658.68	2,658.68
1	固定成本	35,817.49	336.39	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86
2	可变成本	11,839.06	118.88	664.76	665.39	666.02	668.82	668.82	668.82	668.82

续费：

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年（1 月 10 月）
一	经营成本	8,555.09	409.62	407.98	1,619.48	407.98	410.66	410.66	410.66	410.66	410.66	410.66	310.08
1	人工成本	1,026.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	42.75
2	外购燃料动力费	4,387.33	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	243.74	182.81
2.1	用电	3,445.03	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	143.55
	年消耗量（度/年）		312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89	312.89
	单价（元/度）		0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
2.2	用水	942.30	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	39.26
	年消耗量（吨/年）		16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36	16.36
	单价（元/吨）		3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
3	设备更新费	1,211.50	-	-	1,211.50	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	充电桩		-	-	544.00	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2	电梯		-	-	560.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	安防监控系统		-	-	36.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4	照明设施		-	-	67.50	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5	垃圾收储设施		-	-	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**设施维护及修理费**	**1,191.66**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**66.20**	**49.65**
5	**管理及其他费用**	**738.60**	**42.68**	**41.04**	**41.04**	**41.04**	**43.72**	**43.72**	**43.72**	**43.72**	**43.72**	**43.72**	**34.87**
二	**折旧摊销费（万元）**	**34,791.49**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1932.86**	**1610.72**
三	**财务费用（万元）**	**4,309.97**	**319.00**	**319.00**	**283.64**	**251.74**	**219.84**	**187.94**	**156.04**	**124.14**	**92.24**	**60.34**	**28.44**
四	**总成本费用(一+二+三)**	**47,656.54**	**2,661.48**	**2,659.84**	**3,835.98**	**2,592.58**	**2,563.36**	**2,531.46**	**2,499.56**	**2,467.66**	**2,435.76**	**2,403.86**	**1,949.23**
1	固定成本	35,817.49	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,989.86	1,653.47
2	可变成本	11,839.06	671.62	669.98	1,846.12	602.72	573.50	541.60	509.70	477.80	445.90	414.00	295.77

3.项目税费

债券存续期间增值税及附加为 2241.94 万元，房产税为 4,440.64 万元，项目各项税费合计为 6,682.58 万元。

本项目涉及到的税费主要有增值税及附加、以及所得税。

1、根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《财税〔2016〕36 号财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》等有关规定，本项目自营收入应实行营改增政策，房屋租赁费、停车费增值税税率按照 9%计算，充电桩服务费属于充电服务，增值税税率根据纳税类目均按 13%计算。本项目需缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和房产税，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加按国家规定分别按应纳增值税额的 7%、3%、2%计算。

2、根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国增值税暂行条例》及有关税法规定，所得税率为 25%。

3、根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）第四条规定，房产税依照房产租金收入计算缴纳，税率为 12%。

4、所得税

按照应纳所得额的 25%进行计算。按照经营利润抵扣前 5 年累计净亏损后的金额 25%的模式进行测算。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	建设期			运营期							
				2025年（11-12月）	2026年	2027年（1-9月）	2027年（10-12）	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	**销项税**	**万元**	**4,068.16**				**39.39**	**197.15**	**200.63**	**204.10**	**219.53**	**219.53**	**219.53**	**219.53**
1.1	展销中心租赁收入	万元	5,042.21				40.58	243.49	243.49	243.49	263.78	263.78	263.78	263.78
	税费销项税	9%	416.33				3.35	20.10	20.10	20.10	21.78	21.78	21.78	21.78
1.2	交易市场租赁收入	万元	9,360.46				75.34	452.01	452.01	452.01	489.68	489.68	489.68	489.68
	税费销项税	9%	772.84				6.22	37.32	37.32	37.32	40.43	40.43	40.43	40.43
1.3	配送仓库租赁收入	万元	1,062.11				8.55	51.29	51.29	51.29	55.56	55.56	55.56	55.56
	税费销项税	9%	87.67				0.71	4.23	4.23	4.23	4.59	4.59	4.59	4.59
1.4	冷链仓库租赁收入	万元	7,581.54				70.07	420.44	420.44	420.44	455.48	455.48	455.48	455.48
	税费销项税	9%	626.02				5.79	34.72	34.72	34.72	37.61	37.61	37.61	37.61
1.5	运动馆租赁收入	万元	3,270.50				26.32	157.93	157.93	157.93	171.09	171.09	171.09	171.09
	税费销项税	9%	270.03				2.17	13.04	13.04	13.04	14.13	14.13	14.13	14.13
1.6	市集租赁收入	万元	9,461.41				76.15	456.89	456.89	456.89	494.96	494.96	494.96	494.96
	税费销项税	9%	781.23				6.29	37.72	37.72	37.72	40.87	40.87	40.87	40.87
1.7	配套用房租赁收入	万元	5,668.10				45.62	273.71	273.71	273.71	296.52	296.52	296.52	296.52
	税费销项税	9%	468.01				3.77	22.60	22.60	22.60	24.48	24.48	24.48	24.48
1.8	小车停车位固定收入	万元	108.86				1.01	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05
	税费销项税	9%	9.00				0.08	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.9	小车停车位流动收入	万元	1,046.46				12.22	48.49	48.49	48.49	53.87	53.87	53.87	53.87

	税费销项税	9%	86.40				1.01	4.00	4.00	4.00	4.45	4.45	4.45	4.45
1.10	大车停车位固定收入	万元	116.64				1.08	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48
	税费销项税	9%	9.72				0.09	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
1.11	大车停车位流动收入	万元	1,918.53				22.41	88.89	88.89	88.89	98.77	98.77	98.77	98.77
	税费销项税	9%	158.45				1.85	7.34	7.34	7.34	8.16	8.16	8.16	8.16
1.12	充电桩服务费收入	万元	4,604.20				70.08	182.21	224.26	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30
	税费销项税	13%	382.46				8.06	15.04	18.52	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99
2	**进项税**	**万元**	**4,332.99**	**1,534.76**	**1,918.06**	**383.58**	**6.89**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**
2.1	建筑安装工程费用支出	万元	**28,081.93**	11,232.77	14,040.97	2,808.19								
	税率	9%												
	进项税额	万元	**2,318.70**	927.48	1,159.35	231.87								
2.2	工程建设其他费、发行费支出	万元	**1,288.51**	519.00	641.76	127.75								
	税率	6%	-											
	进项税额	万元	**72.94**	29.38	36.33	7.23								
2.3	预备费用支出	万元	**2,055.16**	822.06	1,027.58	205.52								
	税率	9%	-											
	进项税额	万元	**169.70**	67.88	84.85	16.97								
2.4	用水	万元	**942.30**				13.09	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35
	税率	9%	-											
	进项税额	万元	**77.76**				1.08	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32
2.5	用电	万元	**3,445.03**				47.85	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39
	税率	13%	-											

	进项税额	万元	**396.35**				5.50	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
3	**应交增值税**	**万元**	**3,571.56**			**-**	**32.50**	**169.56**	**173.04**	**176.51**	**191.94**	**191.94**	**191.94**	**191.94**
3.1	建设期进项税原值	万元		1,534.76	1,918.06	383.58	3,836.39	3,803.89	3,634.33	3,461.29	3,284.78	3,092.84	2,900.90	2,708.96
3.2	建设期进项税抵扣	万元	**1,526.70**				32.50	169.56	173.04	176.51	191.94	191.94	191.94	191.94
3.3	建设期进项税抵扣结余	万元					3,803.89	3,634.33	3,461.29	3,284.78	3,092.84	2,900.90	2,708.96	2,517.02
4	**实缴增值税**	**万元**	**2,044.86**				**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
5	**附加税**	**万元**	**197.08**				**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	城市建设维护税	万元	**97.38**				-	-	-	-	-	-	-	-
	教育附加	万元	**59.59**				-	-	-	-	-	-	-	-
	地方教育附加费	万元	**40.11**				-	-	-	-	-	-	-	-
6	**房产税（12%）**	万元	**4,440.64**				36.71	220.26	220.26	220.26	238.61	238.61	238.61	238.61
7	**合计**	**万元**	**6,682.58**				**36.71**	**220.26**	**220.26**	**220.26**	**238.61**	**238.61**	**238.61**	**238.61**

续表：

序号	项目	单位	合计	运营期										
				2035 年	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年（1 月-10 月）**
1	**销项税**	**万元**	**4,068.16**	**234.92**	**225.92**	**225.92**	**225.92**	**240.69**	**240.69**	**240.69**	**240.69**	**240.69**	**240.69**	**191.95**
1.1	展销中心租赁收入	万元	5,042.21	284.07	284.07	284.07	284.07	304.36	304.36	304.36	304.36	304.36	304.36	253.63

	税费销项税	9%	416.33	23.46	23.46	23.46	23.46	25.13	25.13	25.13	25.13	25.13	25.13	20.94
1.2	交易市场租赁收入	万元	9,360.46	527.35	527.35	527.35	527.35	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	565.02	470.85
	税费销项税	9%	772.84	43.54	43.54	43.54	43.54	46.65	46.65	46.65	46.65	46.65	46.65	38.88
1.3	配送仓库租赁收入	万元	1,062.11	59.84	59.84	59.84	59.84	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	64.11	53.43
	税费销项税	9%	87.67	4.94	4.94	4.94	4.94	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	4.41
1.4	冷链仓库租赁收入	万元	7,581.54	490.51	381.51	381.51	381.51	408.76	408.76	408.76	408.76	408.76	408.76	340.63
	税费销项税	9%	626.02	40.50	31.50	31.50	31.50	33.75	33.75	33.75	33.75	33.75	33.75	28.13
1.5	运动馆租赁收入	万元	3,270.50	184.25	184.25	184.25	184.25	197.42	197.42	197.42	197.42	197.42	197.42	164.51
	税费销项税	9%	270.03	15.21	15.21	15.21	15.21	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30	13.58
1.6	市集租赁收入	万元	9,461.41	533.04	533.04	533.04	533.04	571.11	571.11	571.11	571.11	571.11	571.11	475.93
	税费销项税	9%	781.23	44.01	44.01	44.01	44.01	47.16	47.16	47.16	47.16	47.16	47.16	39.30
1.7	配套用房租赁收入	万元	5,668.10	319.33	319.33	319.33	319.33	342.14	342.14	342.14	342.14	342.14	342.14	285.11
	税费销项税	9%	468.01	26.37	26.37	26.37	26.37	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	28.25	23.54
1.8	小车停车位固定收入	万元	108.86	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	5.04
	税费销项税	9%	9.00	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.42
1.9	小车停车位流动收入	万元	1,046.46	59.26	59.26	59.26	59.26	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	64.65	48.35
	税费销项税	9%	86.40	4.89	4.89	4.89	4.89	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	3.99
1.10	大车停车位固定收入	万元	116.64	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	5.40
	税费销项税	9%	9.72	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.45
1.11	大车停车位流动收入	万元	1,918.53	108.65	108.65	108.65	108.65	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	118.52	88.65
	税费销项税	9%	158.45	8.97	8.97	8.97	8.97	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	9.79	7.32
1.12	充电桩服务费收入	万元	4,604.20	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	266.30	133.15
	税费销项税	13%	382.46	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99	10.99
2	**进项税**	**万元**	**4,332.99**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**27.59**	**20.68**

2.1	建筑安装工程费用支出	万元	**28,081.93**											
	税率	9%												
	进项税额	万元	**2,318.70**											
2.2	工程建设其他费、发行费支出	万元	**1,288.51**											
	税率	6%	-											
	进项税额	万元	**72.94**											
2.3	预备费用支出	万元	**2,055.16**											
	税率	9%	-											
	进项税额	万元	**169.70**											
2.4	用水	万元	**942.30**	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	52.35	39.26
	税率	9%	-											
	进项税额	万元	**77.76**	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	3.24
2.5	用电	万元	**3,445.03**	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	191.39	143.55
	税率	13%	-											
	进项税额	万元	**396.35**	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	16.51
3	**应交增值税**	**万元**	**3,571.56**	**207.33**	**198.33**	**198.33**	**198.33**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**171.27**
3.1	建设期进项税原值	万元		2,517.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	建设期进项税抵扣	万元	**1,526.70**	207.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	建设期进项税抵扣结余	万元		2,309.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**实缴增值税**	**万元**	**2,044.86**	**-**	**198.33**	**198.33**	**198.33**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**213.10**	**171.27**
5	**附加税**	**万元**	**197.08**	**-**	**19.11**	**19.11**	**19.11**	**20.54**	**20.54**	**20.54**	**20.54**	**20.54**	**20.54**	**16.51**
	城市建设维护税	万元	**97.38**	-	9.44	9.44	9.44	10.15	10.15	10.15	10.15	10.15	10.15	8.16

	教育附加	万元	**59.59**	-	5.78	5.78	5.78	6.21	6.21	6.21	6.21	6.21	6.21	4.99
	地方教育附加费	万元	**40.11**	-	3.89	3.89	3.89	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	3.36
6	**房产税（12%）**	万元	**4,440.64**	256.97	245.29	245.29	245.29	262.81	262.81	262.81	262.81	262.81	262.81	219.01
7	合计	**万元**	**6,682.58**	**256.97**	**462.73**	**462.73**	**462.73**	**496.45**	**496.45**	**496.45**	**496.45**	**496.45**	**496.45**	**406.79**

4.财务费用

本期(2025 年)计划发行 8,000.00 万元，2026 年计划发行 3,000.00 万元。利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（三十一期）相同偿债期（20 年期）票面利率 2.02%上浮 25BP 即 2.27%进行测算。还本付息方式：每半年付息一次，分期还本，第 11 至 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

本项目运营期利息支出为 4,309.97 万元，建设期利息为 500.60 万元，合计利息支出为 4,810.57 万元。

本项目的付息方式：在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期							
		2025 年（11-12 月）	2026 年	2027 年（1-10 月）	2027 年（10-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初债券余额	-	-	8,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
本年借款增加额	**11,000.00**	8,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期还本付息	**15,810.57**	-	216.25	284.35	34.65	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00
其中：偿还本金	**11,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付利息	**4,810.57**	-	216.25	284.35	34.65	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00
期末债券余额		8,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
债券发行费	**11.00**	8.00	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息	**500.60**	-	216.25	284.35	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	**4,309.97**	-	-	-	34.65	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00

续表：

项目	合计	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年（1 月-10 月）
期初债券余额	-	11,000.00	11,000.00	9,900.00	8,800.00	7,700.00	6,600.00	5,500.00	4,400.00	3,300.00	2,200.00	1,100.00
本年借款增加额	**11,000.00**	-	-	-	-	-	-	-				

当期还本付息	**15,810.57**	319.00	1,419.00	1,383.64	1,351.74	1,319.84	1,287.94	1,256.04	1,224.14	1,192.24	1,160.34	1,128.44
其中：偿还本金	**11,000.00**	-	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
支付利息	**4,810.57**	319.00	319.00	283.64	251.74	219.84	187.94	156.04	124.14	92.24	60.34	28.44
期末债券余额		11,000.00	9,900.00	8,800.00	7,700.00	6,600.00	5,500.00	4,400.00	3,300.00	2,200.00	1,100.00	-
债券发行费	**11.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息	**500.60**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	**4,309.97**	319.00	319.00	283.64	251.74	219.84	187.94	156.04	124.14	92.24	60.34	28.44

5.模拟利润及利润分配表

经计算，项目计算期内利润总额合计为-8,669.66 万元，按照企业征收 25%所得税的税收政策，计算期内缴纳所得税总额合计 0 万元，剩余净利润合计-8,669.66 万元。项目模拟利润表如下：

利润测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2027 年（11-12）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	**项目收入**	**45,172.86**	**410.04**	**2,190.72**	**2,229.29**	**2,267.86**	**2,439.00**	**2,439.00**	**2,439.00**	**2,439.00**
1.1	项目经营收入（不含税）	45,172.86	410.04	2,190.72	2,229.29	2,267.86	2,439.00	2,439.00	2,439.00	2,439.00
1.2	使用率	10.20	0.45	0.45	0.45	0.45	0.50	0.50	0.50	0.50
2	**总成本费用**	**47,159.94**	**448.38**	**2,627.03**	**2,627.66**	**2,628.29**	**2,631.09**	**2,631.09**	**2,631.09**	**2,631.09**
2.1	运营成本（不含税）	8,058.49	91.59	375.17	375.80	376.43	379.23	379.23	379.23	379.23
2.2	折旧摊销	34,791.49	322.14	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86
2.3	财务费用	4,309.97	34.65	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00
3	**各项税金及附加**	**6,682.58**	36.71	220.26	220.26	220.26	238.61	238.61	238.61	238.61
4	**利润总额**	**-8,669.66**	**-75.06**	**-656.57**	**-618.63**	**-580.69**	**-430.70**	**-430.70**	**-430.70**	**-430.70**
5	弥补以前亏损	-		-	-	-	-			
6	应纳税所得额（4-5）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	**净利润**	**-8,669.66**	**-75.06**	**-656.57**	**-618.63**	**-580.69**	**-430.70**	**-430.70**	**-430.70**	**-430.70**
9	息税前利润(7+8+2.3)	-4,359.69	-40.41	-337.57	-299.63	-261.69	-111.70	-111.70	-111.70	-111.70
10	息税折旧摊销前利润	30,431.79	281.74	1,595.29	1,633.23	1,671.17	1,821.16	1,821.16	1,821.16	1,821.16

续表

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年（1 月-10 月）
1	**项目收入**	**45,172.86**	**2,610.21**	**2,510.21**	**2,510.21**	**2,510.21**	**2,674.23**	**2,674.23**	**2,674.23**	**2,674.23**	**2,674.23**	**2,674.23**	**2,132.74**
1.1	项目经营收入（不含税）	45,172.86	2,610.21	2,510.21	2,510.21	2,510.21	2,674.23	2,674.23	2,674.23	2,674.23	2,674.23	2,674.23	2,132.74
1.2	使用率	10.20	0.55	0.55	0.55	0.55	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2	**总成本费用**	**47,159.94**	**2,633.89**	**2,632.25**	**3,808.39**	**2,564.99**	**2,535.77**	**2,503.87**	**2,471.97**	**2,440.07**	**2,408.17**	**2,376.27**	**1,928.55**
2.1	运营成本（不含税）	8,058.49	382.03	380.39	1,591.89	380.39	383.07	383.07	383.07	383.07	383.07	383.07	289.40
2.2	折旧摊销	34,791.49	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,932.86	1,610.72
2.3	财务费用	4,309.97	319.00	319.00	283.64	251.74	219.84	187.94	156.04	124.14	92.24	60.34	28.44
3	**各项税金及附加**	**6,682.58**	256.97	462.73	462.73	462.73	496.45	496.45	496.45	496.45	496.45	496.45	406.79
4	**利润总额**	**-8,669.66**	**-280.65**	**-584.78**	**-1,760.91**	**-517.51**	**-357.99**	**-326.09**	**-294.19**	**-262.29**	**-230.39**	**-198.49**	**-202.61**
5	弥补以前亏损	-				-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	**净利润**	**-8,669.66**	**-280.65**	**-584.78**	**-1,760.91**	**-517.51**	**-357.99**	**-326.09**	**-294.19**	**-262.29**	**-230.39**	**-198.49**	**-202.61**
9	息税前利润(7+8+2.3)	-4,359.69	38.35	-265.78	-1,477.28	-265.78	-138.16	-138.16	-138.16	-138.16	-138.16	-138.16	-174.17
10	息税折旧摊销前利润	30,431.79	1,971.21	1,667.08	455.58	1,667.08	1,794.70	1,794.70	1,794.70	1,794.70	1,794.70	1,794.70	1,436.54

6. 现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2025年（11-12月）	2026年	2027年（1-10月）	2027年（10-12）	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	**现金流入总额**	**81,167.22**	**12,573.84**	**15,926.55**	**3,425.81**	**449.43**	**2,387.87**	**2,429.92**	**2,471.96**	**2,658.53**	**2,658.53**	**2,658.53**	**2,658.53**
1.1	资本金流入	**20,926.20**	4,573.84	12,926.55	3,425.81	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券资金流入	**11,000.00**	8,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	铺底流动资金	**-**	-	-	-								
1.4	经营收入现金流入	**49,241.02**	-	-	-	449.43	2,387.87	2,429.92	2,471.96	2,658.53	2,658.53	2,658.53	2,658.53
二	**现金流出总额**	**62,473.84**	**12,573.84**	**15,926.55**	**3,425.81**	**169.84**	**942.02**	**942.65**	**943.28**	**964.43**	**964.43**	**964.43**	**964.43**
2.1	建设期资金流出	**31,414.60**	12,565.84	15,707.30	3,141.46	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	铺底流动资金	**-**	-	-	-								
2.3	运营期经营成本	**8,555.09**	-	-	-	98.48	402.76	403.39	404.02	406.82	406.82	406.82	406.82
2.4	增值税与税金及附加	**6,682.58**	-	-	-	36.71	220.26	220.26	220.26	238.61	238.61	238.61	238.61
2.5	所得税	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	债券发行费用	**11.00**	8.00	3.00	-								
2.7	债券还本付息	**15,810.57**	-	216.25	284.35	34.65	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00	319.00
三	**现金净流量**	**18,693.39**	**-**	**-**	**-**	**279.59**	**1,445.85**	**1,487.27**	**1,528.68**	**1,694.10**	**1,694.10**	**1,694.10**	**1,694.10**
四	**期末项目累计现金结存额**	**18,693.39**	**-**	**-**	**-**	**279.59**	**1,725.44**	**3,212.71**	**4,741.39**	**6,435.49**	**8,129.59**	**9,823.69**	**11,517.79**

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年（1 月-10 月）
一	**现金流入总额**	**81,167.22**	**2,845.13**	**2,736.13**	**2,736.13**	**2,736.13**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,914.92**	**2,324.69**
1.1	资本金流入	**20,926.20**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	专项债券资金流入	**11,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	铺底流动资金	**-**											
1.4	经营收入现金流入	**49,241.02**	2,845.13	2,736.13	2,736.13	2,736.13	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,914.92	2,324.69
二	**现金流出总额**	**62,473.84**	**985.59**	**2,289.71**	**3,465.85**	**2,222.45**	**2,226.95**	**2,195.05**	**2,163.15**	**2,131.25**	**2,099.35**	**2,067.45**	**1,845.31**
2.1	建设期资金流出	**31,414.60**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	铺底流动资金	**-**											
2.3	运营期经营成本	**8,555.09**	409.62	407.98	1,619.48	407.98	410.66	410.66	410.66	410.66	410.66	410.66	310.08
2.4	增值税与税金及附加	**6,682.58**	256.97	462.73	462.73	462.73	496.45	496.45	496.45	496.45	496.45	496.45	406.79
2.5	所得税	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	债券发行费用	**11.00**											
2.7	债券还本付息	**15,810.57**	319.00	1,419.00	1,383.64	1,351.74	1,319.84	1,287.94	1,256.04	1,224.14	1,192.24	1,160.34	1,128.44
三	**现金净流量**	**18,693.39**	**1,859.54**	**446.41**	**-729.72**	**513.68**	**687.97**	**719.87**	**751.77**	**783.67**	**815.57**	**847.47**	**479.38**
四	**期末项目累计现金结存额**	**18,693.39**	**13,377.32**	**13,823.74**	**13,094.01**	**13,607.69**	**14,295.66**	**15,015.53**	**15,767.30**	**16,550.97**	**17,366.54**	**18,214.01**	**18,693.39**

（五）资金的稳定性

债券存续期间运营总收入 49,241.02 万元，运营成本（不含折旧、摊销和运营期利息）8,555.09 万元，税费（含增值税、税金及附加和所得税）6,682.58 万元，专项债本息合计 15,810.57 万元，偿债资金（收入-运营成本-税费）34,003.35 万元，债券本息覆盖倍数为 2.15，项目资金可以平衡，具有可实施性。债券项目收益覆盖情况详见下表。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
十堰市张湾区银河片区城市功能和品质提升项目	34,003.35	15,810.57	11,000.00	2.15

（六）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响。

项目收益与融资平衡压力测试表

表 10：项目收益与融资平衡压力测试表							
资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	2.44	2.53	2.61	2.70	2.78	2.87	2.95
债券本息资金覆盖率	2.00	2.06	2.12	2.18	2.24	2.30	2.36
债券本息资金覆盖倍数	1.83	1.94	2.04	2.15	2.26	2.37	2.47
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	2.76	2.74	2.72	2.70	2.68	2.66	2.63
债券本息资金覆盖率	2.29	2.25	2.22	2.18	2.15	2.12	2.09
债券本息资金覆盖倍数	2.25	2.22	2.18	2.15	2.12	2.09	2.06

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.预计用于资金平衡的相关收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为2.15倍，且在债券本金偿还后仍有期末结余，达到财政部的相关规定；

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

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025年10月27日

统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

营业执照

（副 本） 2 - 2

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；融资咨询服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　杨文化

成立日期　2022年10月18日

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

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025 年 8 月19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

随县油茶种植加工产业发展项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2025]0103 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

随县油茶种植加工产业发展项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2025]0103 号

我们接受委托，对随县油茶种植加工产业发展项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—《预测财务信息的审核》的有关规定。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的相关说明书中披露。

根据对支持这些假设的证据审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核，我们认为，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的随县油茶种植加工产业发展项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.75，能够达到财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求。在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的随县油茶种植加工产业发展项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于本项目债券发行实施方案及可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和假设条件作出。

本次预测以随县油茶种植加工产业发展项目预期收入为基础，结合项目的建设期、本地区或同级别的其他地区类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制随县油茶种植加工产业发展项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用；

（六）各项收费价格在正常范围内变动；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）发行专项债券应付本息情况

湖北省政府拟在2024年、2025年分别发行15,000.00、20,000.00万元的政府专项债券用于随县油茶种植加工产业发展项目，发行期限20年。已发行债券利率按实际发行利率2.50%测算，未来发行利率参考2025年9月4日2025年湖北省政府专项债券（四十二期）2.27%测算。每半年支付利息，第11年-第20年，每年等额偿还已发行金额10%。另外，项目按1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。应还本付息情况如下：

发行债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024年		15,000.00		15,000.00	187.50	187.50
2025年	15,000.00	20,000.00		35,000.00	602.00	602.00
2026年	35,000.00			35,000.00	829.00	829.00
2027年	35,000.00			35,000.00	829.00	829.00
2028年	35,000.00			35,000.00	829.00	829.00
2029年	35,000.00			35,000.00	829.00	829.00
2030年	35,000.00			35,000.00	829.00	829.00
2031年	35,000.00			35,000.00	829.00	829.00
2032年	35,000.00			35,000.00	829.00	829.00
2033年	35,000.00			35,000.00	829.00	829.00
2034年	35,000.00			35,000.00	829.00	829.00
2035年	35,000.00		1,500.00	33,500.00	810.25	2,310.25
2036年	33,500.00		3,500.00	30,000.00	750.05	4,250.05
2037年	30,000.00		3,500.00	26,500.00	667.15	4,167.15
2038年	26,500.00		3,500.00	23,000.00	584.25	4,084.25
2039年	23,000.00		3,500.00	19,500.00	501.35	4,001.35
2040年	19,500.00		3,500.00	16,000.00	418.45	3,918.45
2041年	16,000.00		3,500.00	12,500.00	335.55	3,835.55
2042年	12,500.00		3,500.00	9,000.00	252.65	3,752.65
2043年	9,000.00		3,500.00	5,500.00	169.75	3,669.75
2044年	5,500.00		3,500.00	2,000.00	86.85	3,586.85
2045年	2,000.00		2,000.00		22.70	2,022.70
合计		35,000.00	35,000.00		12,849.50	47,849.50

（二）项目实施单位基本情况

单位名称：随县两山林业发展有限公司

住所：湖北省随州市随县厉山镇幸福村香菇博览中心四层

业务范围：国有及国有控股企业

主要职能：许可项目：林木种子生产经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：橡胶作物种植，人工造林，森林改培，森林经营和管护，竹材采运，林产品采集，树木种植经营，森林固碳服务，林业有害生物防治服务，林业机械服务林业产品销售，林业专业及辅助性活动，花卉种植，花卉种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种），茶叶种植，以自有资金从事投资活动，园艺产品种植，草种植，草种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种），木材销售，木材加工，园林绿化工程施工。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（三）项目概况

本项目主要建设内容为：新造油茶基地林 8.51 万亩，改造低产低效油茶林 3.38 万亩，水肥一体化设施 8.51 万亩和水土保持工程 8.51 万亩，新建油茶果储运初加工基地 5 个及油茶籽仓储中心 2 个，配套完成林区生产道路 315.8 千米、水利设施、林业有害生物防治、森林防火设施等。项目建设工期为 5 年，根据建设单位实际进度安排，已于 2023 年 12 月开工建设，预计 2028 年 11 月完工。

（四）投资估算

本项目总投资为 98,957.75 万元，其中工程费用 76,701.40 万元，占总投资 77.51%；工程建设其他费用 6,741.21 万元，占总投资的 6.81%；预备费 12,618.14 万元，占总投资的 12.75%；建设期利息 2,862.00 万元，占总投资的 2.89%；债券发行费用 35.00 万元，占总投资的 0.04%。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

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

1.项目收入预测

随县油茶种植加工产业发展项目建设工期为5年，根据建设单位实际进度安排，已于2023年12月开工建设，预计2028年11月完工。收入测算期为2028年12月至2045年6月。收入主要来源于新建油茶基地收入及库房出租收入。

本项目产品定价目前主要参考市场上油茶籽、油茶籽油的产品批发价格，并结合项目实际特征综合考虑。

（1）油茶鲜果、干油茶籽、茶油年产量

随州市本地油茶种植技术已相当成熟，因此本项目对油茶栽培技术、经营参数的计取，主要以随州本地实际调查情况为依据，具体分析如下：

油茶鲜果产量=采摘面积*亩产鲜果量*达产率

①采摘面积

本项目新建油茶基地85,083.00亩，建设期分别种植55,304.00亩、12,763.00亩、8,508.00亩、4,254.00亩、4,254.00亩。油茶与许多经济林树种一样，生长周期相对较长，新造林在正常管理经营下，第2-3年开花挂果，第8-10年进入盛果期。即计算期第4年开始实现油茶鲜果采摘，采摘面积为55,304.00亩；计算期第5年采摘面积达到68,067.00亩；计算期第6年采摘面积达到76,575.00亩；计算期第7年采摘面积达到80,829.00亩；计算期第8年采摘面积达到85,083.00亩。

②亩产鲜果量

根据湖北省林科所经济林室专家意见选育的油茶优良品种 ，盛产期平均每亩产油48.60公斤-65.90公斤，即亩产干油茶籽达211.30-286.50公斤，亩产鲜果可达845.20公斤-1,146.00公斤。

项目区油茶品种特性一览表

油茶品种	良种编号	特性
长林4号	国S-SC-CO-006-2008	树形开张，枝叶茂密，叶宽卵形，叶正面主支脉凸起；果桃形，青带红，果实底 部凹陷，表面有明显突出棱，平均单果重25.2克；果实成熟期10月下旬，盛产 期平均每亩产油60公斤。
长林53号	国S-SC-CO-012-2008	树体矮壮，粗枝大叶，枝条硬，叶子浓密，较厚大，平伸；果实梨形，果柄处有 凸起，果皮黄色带红色，平均单果重27.9克；果实成熟期10月下旬，盛产期平 均每亩产油54.6公斤。

油茶品种	良种编号	特性
长林 3 号	国 S-SC-CO-005-2008	树体直立开张，枝叶较稀疏，枝条细长散生，叶近柳叶形，先端尖；果桃形，黄 色，果面光滑无明显棱，平均单果重 21.2 克；果实成熟期 10 月下旬，盛产期平 均每亩产油 55 公斤
长林 40 号	国 S-SC-CO-011-2008	树体圆柱形，枝条直立，长势旺，枝叶稍开张，顶叶圆尖；果实梨形，黄色，表 面有三条棱，平均单果重 19.4 克；果实成熟期 10 月下旬，盛产期平均每亩产油 65.9 公斤。
鄂林油 茶 465 号	鄂 S-SC-CO-002-2008	树冠圆锥形，分枝角度小，枝条直立，花芽带红色；果实中等大小，球形，鲜红 色，成熟后的果壳易从果柄处裂开，成熟度整齐，平均单果重 22.5 克；10 月上 旬成熟，盛果期平均每亩产油 55.8 公斤。
鄂林油茶 51 号	鄂 S-SC-CO-016-2002	树冠圆头型，分枝力强，分枝角度大，树势开张，叶片有光泽；果实大小中等 圆球形，青黄色，外果壳较薄，平均单果重 23.6 克；10 月上旬成熟，盛果期平 均每亩产油 61.2 公斤。
鄂林油 茶 102 号	鄂 S-SC-CO-017-2002	树冠圆头型，开张，分枝角度较大，枝条细而软，树势中等；果实中等大小，桃 形，红色，果皮薄，平均单果重 22.1 克；10 月中旬成熟，盛果期平均每亩产油 48.6 公斤。

表1 2019—2021年油茶无性系产量与主要经济性状

性状指标		2019年	2020年	2021年
株产果量	平均值(kg/株)	1.77±1.38b	2.54±2.19b	9.36±4.07a
	变异系数/%	77.97	86.22	43.48

根据惠农网（https://news.cnhnb.com/rdzx/detail/443327/） 发布的《油茶树的亩产量有多少？》：“培育较好的油茶树在丰产期的时候每棵可以产出油茶果 8kg-15kg 左右”。根据《油茶产量与果实主要经济性状相关性分析》（广西油茶良种与栽培技术创新中心），文献中选取 35 个进入结果期的 4 年生优树无性系油茶作为试验对象，油茶在实验第 3 年，即成长至 7 年生丰产期苗木时，单株产果量达 9.36kg/株（692.64kg/亩）。

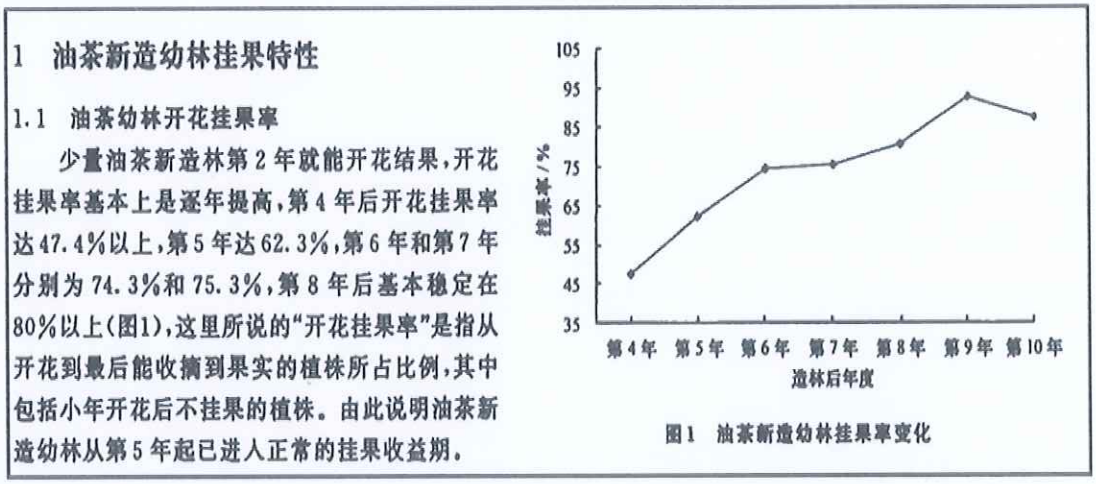
通过查询国家林业和草原局政府网消息（https://www.forestry.gov.cn/main/586/20211103/084728001949510.html），湖南省浏阳市林业局对聚康油茶专业合作社基地组织了测产，随机抽取的 21 株油茶树油茶鲜果产量达 368.60 公斤，折合亩产 1,474.20 公斤，相当于亩产茶油 92.10 公斤。广西壮族自治区林业局组织专家赴贵港市港北区、南宁市横州市油茶样地进行了现场测产，结果为：贵港市港北区样地亩产鲜果 649.70 公斤，测算亩产

茶油可达 40.20 公斤；南宁市横州市样地的香花油茶亩产鲜果 1,213.10 公斤，测算亩产茶油可达 121.30 公斤。

根据以上分析，本项目新建油茶基地主栽长林 53 号、长林 40 号、长林 4 号等优良品种。基于谨慎性原则，本项目亩产茶油鲜果按 650.00 公斤计算。

③亩产鲜果量达产率

由于油茶与许多经济林树种一样，生长周期相对较长，新造林在正常管理经营下，第 2-3 年开花挂果，第 8-10 年进入盛果期。根据《油茶新造幼林挂果特性及其产量测定》（陈永忠，湖南省林业科学院）油茶新造林第 2 年就能开花结果。开花挂果率基本上是逐年提高，第 4 年后开花挂果率达 47.40%以上，第 5 年达 62.30%，第 6 年和第 7 年分别为 74.30%和 75.30%，第 8 年后基本稳定在 80.00%以上。



1 油茶新造幼林挂果特性

1.1 油茶幼林开花挂果率

少量油茶新造林第 2 年就能开花结果，开花挂果率基本上是逐年提高，第 4 年后开花挂果率达 47.4%以上，第 5 年达 62.3%，第 6 年和第 7 年分别为 74.3%和 75.3%，第 8 年后基本稳定在 80%以上(图1)，这里所说的"开花挂果率"是指从开花到最后能收摘到果实的植株所占比例，其中包括小年开花后不挂果的植株。由此说明油茶新造幼林从第 5 年起已进入正常的挂果收益期。

图1 油茶新造幼林挂果率变化

依据论文图中油茶挂果率分析，油茶从第 4 年开始挂果收获，第 4 年开花挂果率取 47.40%，第 5 年取 62.30%，第 6 年和第 7 年分别取 74.30%和 75.30%，第 8 年后进入盛果期保守估计稳定在 80.00%。

基于谨慎性原则，栽植第 9 年可达到盛产期，达产年亩产量最高按 650kg 计算。计算期第 6-8 年分别按达产率 60%、70%、75%计算，第 9-20 年按达产率 80%计算，达产年最高亩产 520.00kg，估算较为谨慎合理。

④鲜果出干籽率和出油率

a.单株油茶出籽率

根据惠农网（https://news.cnhnb.com/rdzx/detail/443327/）发布的《油茶树的亩产量有多少？》："油茶树的挂果时间一般是 3 年，丰产时间一般是 7 年后，

培育较好的油茶树在丰产期的时候每棵可以产出油茶果 8kg-15kg 左右，处理晒干后每棵油茶树可以产油茶籽 2kg-4kg 左右，"可测算出单株油茶出籽率为 25%左右。另有网络数据显示，"约 4 斤鲜果可晒出 1 斤干籽"。本次测算单株油茶出籽率取 25%较为谨慎保守。

b.油茶籽出油率

根据农业种植网公布数据："普通油茶籽出油率为 14%-27%"；

根据耕种帮种植网发布《油茶籽的出油率是多少呢？》（https://www.gengzhongbang.com/article-1012413-1.html）："油茶籽的出油率为 20%左右，好的油茶籽的出油率在 30%左右"。本次测算油茶籽出油率取 23%，较为谨慎保守。另外根据随州市实际了解长林 40 号干籽出仁率 63.1%，干仁含油率 50.3%。

⑤油茶籽、油茶籽油年产量测算

依据前文油茶林产量相关数据：达产年亩产茶油鲜果 650kg； 计算期第 6-8 年达产率 60%、70%、75%计算，第 9-20 年达产率 80%计算；单株鲜果出干籽率按 25%测算。新建油茶基地油茶籽年产量测算如下表：

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
新建油茶基地	76,575.00	80,829.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00
丰产年亩产（kg/亩）	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
达产率	60.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
亩产油茶鲜果（kg/亩）	390.00	455.00	487.50	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
油茶鲜果年产量（万 kg/年）	248.87	3,677.72	4,147.80	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32
鲜果出干油茶籽率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
干油茶籽年产量（万 kg/年）	62.22	919.43	1,036.95	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
新建油茶基地	85,083.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00	85,083.00	
丰产年亩产（kg/亩）	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
达产率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
亩产油茶鲜果（kg/亩）	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	
油茶鲜果年产量（万 kg/年）	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	2,212.16	**72,226.97**
鲜果出干油茶籽率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	
干油茶籽年产量（万 kg/年）	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	553.04	**18,056.74**

（2）油茶籽定价

经查询“阿里巴巴”等网站，随县市油茶籽产品批发价格 11-12 元/斤（市场均价 11 元/斤）。

从全国市场看，近期油茶市场交易窄幅波动，各地区重点油茶企业含油率 25%以上的油茶籽采购均价在 17650 元/吨至 22500 元/吨之间，全国重点省区油茶企业含油率 25%以上的油茶籽采购均价报 20167.46 元/吨（10.08 元/斤）。

数据来源：新华指数

（https://finance.eastmoney.com/a/202312112930248754.html ）

结合以上数据，本项目油茶籽价格定为 10 元/斤（20 元/kg），较为谨慎合理。

油茶籽销售收入=干油茶籽产量*销售单价

本项目新建油茶基地于第 4 年就开始挂果产生收益，基于谨慎性原则暂不考虑计算期第 4-5 年（建设期内）的收入。

（3）库房出租收入

库房出租价格：经调查，项目周边库房出租单价情况如下图所示，库房出租均价为 0.12 元/平方米·天，即 3.6 元/平方米·月。为吸引企业，计划本项目库房出租单价按 3.00 元/平方米·月计算，按计算期第 6-8 年出租率 50%、60%、70%计算，第 9-20 年出租率 80%计算，则运营期内库房出租收入合计 358.49 万元。



综上，计算期内总收入如下表所示：

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
干油茶籽年产量（万 kg/年）	62.22	919.43	1,036.95	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08
干油茶籽销售率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
销售单价（元/kg）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
干油茶籽收入	995.48	14,710.88	16,591.19	17,697.26	17,697.26	17,697.26	17,697.26	17,697.26	17,697.26
新建油茶基地收入合计	**995.48**	**14,710.88**	**16,591.19**	**17,697.26**	**17,697.26**	**17,697.26**	**17,697.26**	**17,697.26**	**17,697.26**
出租面积（平方米）	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00
单价（元/平方米）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
库房出租收入小计	**1.19**	**17.15**	**20.01**	**22.87**	**22.87**	**22.87**	**22.87**	**22.87**	**22.87**
收入合计	**996.67**	**14,728.03**	**16,611.19**	**17,720.13**	**17,720.13**	**17,720.13**	**17,720.13**	**17,720.13**	**17,720.13**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
干油茶籽年产量（万 kg/年）	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	1,106.08	553.04	**18,056.74**
干油茶籽销售率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
销售单价（元/kg）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
干油茶籽收入	17,697.26	17,697.26	17,697.26	17,697.26	17,697.26	17,697.26	17,697.26	17,697.26	8,848.63	**288,907.87**
新建油茶基地收入合计	**17,697.26**	**17,697.26**	**17,697.26**	**17,697.26**	**17,697.26**	**17,697.26**	**17,697.26**	**17,697.26**	**8,848.63**	**288,907.87**

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
出租面积（平方米）	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	7,940.00	
单价（元/平方米）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
库房出租收入小计	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	11.43	11.43	358.49
收入合计	17,720.13	17,720.13	17,720.13	17,720.13	17,720.13	17,720.13	17,720.13	17,708.70	8,860.07	289,266.36

2.项目成本费用预测

本项目运营期内成本主要包括油茶产业基地成本、油茶果初加工及仓储中心运营成本、其他成本、折旧与摊销及财务费用（不含建设期利息）。

具体成本费用情况如下：

（1）油茶产业基地成本

项目公司拟与当地村组签订《油茶基地管护协议》，采取“公司+基地+合作社+农户”模式，即项目公司负责基地的投资建设、支付管护费用、并保障油茶相关产品的销路；合作社组织油茶种植户集中种植油茶，全面负责种植基地种植期间的全部工作内容。油茶产业基地成本主要包括：土地流转费用、外购原材料费及辅料、油茶产业基地管护成本、油茶鲜果采收等。

①土地流转费用

根据项目可研报告，建设期土地流转费用包含土地取得费用和土地流转费用。土地取得费用按建设用地 100 亩，15 万/亩估算；土地流转费用按建设期 5 年，流转面积 85,083.00 亩，流转单价 50 元/亩/年估算。由于项目总投资仅计算了建设期 5 年的土地流转费用，参考建设期计算规则，项目运营期土地流转费用分年计入运营成本。

运营期内土地流转费用测算表如下所示：

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
土地单价（元/亩/年）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
土地面积（亩）	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083
土地流转费用（万元）	35.45	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42	425.42

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
土地单价（元/亩/年）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
土地面积（亩）	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	
土地流转费用（万元）	**425.42**	**425.42**	**425.42**	**425.42**	**425.42**	**425.42**	**425.42**	**425.42**	**212.71**	**7,054.80**

②外购原材料费及辅料

本项目参照类似项目并结合实际情况估算，本项目外购原材料费用主要包括尿素、钙镁磷肥、硫酸钾、氮磷钾肥的费用以及农药及其他辅料。根据湖北省地方标准《油茶丰产栽培技术规程》（DB42/T608-2010），项目拟每年施用尿素25kg/亩、钙镁磷肥25kg/亩、硫酸钾12kg/亩、氮磷钾肥50kg/亩。经市场询价发现，农用尿素价格一般为1500-1600元/吨，钙镁磷肥价格一般为600-800元/吨，硫酸钾价格一般为2300-2500元/吨，氮磷钾肥价格一般为560-900元/吨。本项目尿素价格按照1600元/吨，钙镁磷肥价格按照800元/吨，硫酸钾价格按照2500元/吨，氮磷钾肥价格按照800元/吨进行计算，农药及其他辅料费用按照100元/亩进行计算，暂不考虑物价上涨因素影响。

运营期内项目外购原材料金额如下表所示：

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
土地面积（亩）	76,575	80,829	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083
尿素施用量（kg/亩）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
尿素价格（元/吨）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
钙镁磷肥施用量（kg/亩）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
钙镁磷肥价格（元/吨）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
硫酸钾施用量（kg/亩）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
硫酸钾价格（元/吨）	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
氮磷钾肥施用量（kg/亩）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
氮磷钾肥价格（元/吨）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
农药及其他辅料价格（元/亩）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
外购原材料及辅料合计	146.77	1,859.07	1,956.91	1,956.91	1,956.91	1,956.91	1,956.91	1,956.91	1,956.91

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
土地面积（亩）	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	
尿素施用量（kg/亩）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
尿素价格（元/吨）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	
钙镁磷肥施用量（kg/亩）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
钙镁磷肥价格（元/吨）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
硫酸钾施用量（kg/亩）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
硫酸钾价格（元/吨）	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	
氮磷钾肥施用量（kg/亩）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
氮磷钾肥价格（元/吨）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
农药及其他辅料价格（元/亩）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
外购原材料及辅料合计	1,956.91	1,956.91	1,956.91	1,956.91	1,956.91	1,956.91	1,956.91	1,956.91	978.45	32,337.93

③管护劳务成本

本项目建设期产前抚育管护成本已计入建设投资（见项目建设投资估算表），本章节仅对运营期 15 年内油茶成林管护成本进行分析。

据网络数据显示，油茶林管护劳务费用在 80-160 元/亩/年。基于谨慎原则，本项目运营期内管护劳务费用按 200 元/亩/年计取。

运营期内项目管护劳务费金额如下表所示：

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
土地面积（亩）	76,575	80,829	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083
管护劳务单价（元/亩）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
管护劳务成本（万元）	**127.63**	**1,616.58**	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
土地面积（亩）	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	85,083	
管护劳务单价（元/亩）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
管护劳务成本（万元）	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**	**1,701.66**	**850.83**	**28,124.19**

④采收成本

经查询，油茶果采收成本约为 0.4-0.5 元/公斤，基于谨慎原则，本项目采收成本按 0.5 元/kg 油茶鲜果计算。运营期内，采收成本合计 33,901.33 万元。

运营期内采收成本金额如下表所示：

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
新建油茶基地鲜果总产量（万 kg/年）	248.87	3,677.72	4,147.80	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32
采收成本单价（元/kg）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
采收费用合计	**124.43**	**1,838.86**	**2,073.90**	**2,212.16**	**2,212.16**	**2,212.16**	**2,212.16**	**2,212.16**	**2,212.16**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
新建油茶基地鲜果总产量（万 kg/年）	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	4,424.32	2,212.16	**72,226.97**
采收成本单价（元/kg）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
采收费用合计	**2,212.16**	**2,212.16**	**2,212.16**	**2,212.16**	**2,212.16**	**2,212.16**	**2,212.16**	**2,212.16**	**1,106.08**	**36,113.48**

（2）其他成本

①修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目固定资产原值的 1%估算。

②工资及福利费

根据项目可研报告，运营期预计在编人员共 20 人进行日常管理和销售，参考湖北省人力资源和社会保障厅公布的《湖北省 2022 年企业薪酬调查信息》，林业从业人员工资 50%分位值为 4.24 万元/年。基于谨慎原则，本项目人员年均工资按 4.5 万元/年估算，考虑到全国物价上涨（据查询，2020 年全国物价上涨指数为 2.5%，2021 年全国物价上涨指数为 0.9%，2022 年全国物价上涨指数为 2%，暂未查到 2023 年数据），人员工资每年按 3%增长。福利费按人员工资的 15%计提。

③销售费用

销售费用是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用，包括企业在销售商品过程中发生的保险费、包装费、展览费和广告费、商品维修费、预计产品质量保证损失、运输费、装卸费等。

根据项目可研报告，结合相关参考案例—2023 年湖北省政府专项债券二十二期丹江口市乡村振兴木本油料产业建设项目，本项目销售费按销售收入的 5%计取。

④其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他费用主要包括其他制造费用其他管理费用以及其他营业费用，计算标准为上述各项费用之和的8%-12%。结合本项目的实际情况，遵循客观和谨慎原则，在债券存续期内，本项目其他费用按照上述各项费用之和的10%来进行测算。

运营期其他成本金额如下所示：

项目/年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
修理费用	10.26	123.13	123.13	123.13	123.13	123.13	123.13	123.13	123.13
工资及福利费	10.26	123.12	123.12	129.28	129.28	129.28	135.74	135.74	135.74
销售费用	14.95	220.92	249.17	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80
其他费用	59.80	883.68	996.67	1,063.21	1,063.21	1,063.21	1,063.21	1,063.21	1,063.21
合计	**95.27**	**1,350.85**	**1,492.09**	**1,581.41**	**1,581.41**	**1,581.41**	**1,587.88**	**1,587.88**	**1,587.88**

（续）

项目/年份	2037年	2038年	2039年	2040年	20441年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
修理费用	123.13	122.28	112.95	112.95	112.95	112.95	112.95	112.95	56.48	**1,974.86**
工资及福利费	142.53	142.53	142.53	149.65	149.65	149.65	157.14	65.47	27.28	**2,177.98**
销售费用	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80	265.63	132.90	**4,339.00**
其他费用	1,063.21	1,063.21	1,063.21	1,063.21	1,063.21	1,063.21	1,063.21	1,062.52	531.60	**17,355.98**
合计	**1,594.66**	**1,593.81**	**1,584.49**	**1,591.62**	**1,591.62**	**1,591.62**	**1,599.10**	**1,506.58**	**748.26**	**25,847.81**

（4）折旧费、摊销费估算

①折旧费

固定资产采用直线法折旧，建筑物、构筑物原值为48,797.99万元，残值率为5%，按40年折旧；设备等安装工程原值为20,806.72 万元，残值率为5%，按20年折旧；其他固定资产原值为2,141.77 万元，残值率为5%，按10年折旧。

②摊销费

本项目对土地流转费用按40年进行摊销。

运营期折旧摊销金额如下所示：

项目/年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
房屋建筑物	96.58	1,158.95	1,158.95	1,158.95	1,158.95	1,158.95	1,158.95	1,158.95	1,158.95
设施、设备	82.36	988.32	988.32	988.32	988.32	988.32	988.32	988.32	988.32
其他固定资产	16.96	203.47	203.47	203.47	203.47	203.47	203.47	203.47	203.47
折旧小计	**195.89**	**2,350.74**	**2,350.74**	**2,350.74**	**2,350.74**	**2,350.74**	**2,350.74**	**2,350.74**	**2,350.74**
土地流转费	9.31	111.77	111.77	111.77	111.77	111.77	111.77	111.77	111.77
摊销小计	**9.31**	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**111.77**
折旧、摊销合计	**205.21**	**2,462.51**	**2,462.51**	**2,462.51**	**2,462.51**	**2,462.51**	**2,462.51**	**2,462.51**	**2,462.51**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
房屋建筑物	1,158.95	1,158.95	1,158.95	1,158.95	1,158.95	1,158.95	1,158.95	1,158.95	579.48	**19,219.29**
设施、设备	988.32	988.32	988.32	988.32	988.32	988.32	988.32	988.32	494.16	**16,389.62**
其他固定资产	203.47	186.51								**2,034.68**
折旧小计	**2,350.74**	**2,333.78**	**2,147.27**	**2,147.27**	**2,147.27**	**2,147.27**	**2,147.27**	**2,147.27**	**1,073.64**	**37,643.60**
土地流转费	111.77	111.77	111.77	111.77	111.77	111.77	111.77	111.77	55.89	**1,853.57**
摊销小计	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**111.77**	**55.89**	**1,853.57**
折旧、摊销合计	**2,462.51**	**2,445.56**	**2,259.04**	**2,259.04**	**2,259.04**	**2,259.04**	**2,259.04**	**2,259.04**	**1,129.52**	**39,497.17**

运营期内总成本如下表：

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
油茶产业基地成本	434.28	5,739.92	6,157.88	6,296.14	6,296.14	6,296.14	6,296.14	6,296.14	6,296.14
其他成本	300.48	3,813.36	3,954.60	4,043.92	4,043.92	4,043.92	4,050.39	4,050.39	4,050.39
运营期利息	414.50	829.00	829.00	829.00	829.00	829.00	829.00	810.25	750.05
合计	**1,149.26**	**10,382.28**	**10,941.48**	**11,169.07**	**11,169.07**	**11,169.07**	**11,175.53**	**11,156.78**	**11,096.58**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
油茶产业基地成本	6,296.14	6,296.14	6,296.14	6,296.14	6,296.14	6,296.14	6,296.14	6,296.14	3,152.33	**103,630.40**
其他成本	4,057.18	4,039.37	3,843.53	3,850.66	3,850.66	3,850.66	3,858.14	3,765.62	1,877.78	**65,344.99**
运营期利息	667.15	584.25	501.35	418.45	335.55	252.65	169.75	86.85	22.70	**9,987.50**
合计	**11,020.47**	**10,919.76**	**10,641.03**	**10,565.25**	**10,482.35**	**10,399.45**	**10,324.03**	**10,148.61**	**5,052.81**	**178,962.88**

3. 税费预测

本项目税费主要包括增值税及附加、企业所得税。

（1）增值税及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》，农业生产者销售的自产农产品免征增值税。仓库收入适用增值税率9%，修理费适用增值税率13%。

城市维护建设税根据《中华人民共和国城市维护建设税法》相关规定，按增值税的5%计提；教育费附加根据财政部下发了《征收教育费附加的暂行规定》的相关规定，按增值税的3%计提；地方教育附加根据《财政部关于统一地方教

育附加政策有关问题的通知》，按增值税的 2%计提。

综上，运营期进项税大于销项税，故运营期内无须缴纳增值税及其附加税。

增值税及附加明细如下表所示:

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税销项税额	0.10	1.42	1.65	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89
增值税进项税额	7,237.32	153.50	161.58	161.58	161.58	161.58	161.58	161.58	161.58
增值税应交税金									
城市维护建设税									
教育费附加									
地方教育附加									
附加税合计									

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
增值税销项税额	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	0.94	0.94	**29.60**
增值税进项税额	161.58	161.58	161.58	161.58	161.58	161.58	161.58	161.58	80.79	**9,895.30**
增值税应交税金										**0.00**
城市维护建设税										
教育费附加										
地方教育附加										
附加税合计										**0.00**

（2）企业所得税

本项目企业所得税按照经营利润抵扣前 5 年累计净亏损后的金额 25%的模式进行测算。具体金额详见模拟利润表。

4.模拟利润及利润分配表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
总收入（不含税）	996.57	14,726.61	16,609.54	17,718.24	17,718.24	17,718.24	17,718.24	17,718.24	17,718.24
总成本（不含税）	1,137.14	10,228.78	10,779.90	11,007.49	11,007.49	11,007.49	11,013.95	10,995.20	10,935.00
税金及附加									
利润总额	-140.57	4,497.83	5,829.64	6,710.76	6,710.76	6,710.76	6,704.29	6,723.04	6,783.24
弥补以前年度亏损									
应纳税所得额	-140.57	4,497.83	5,829.64	6,710.76	6,710.76	6,710.76	6,704.29	6,723.04	6,783.24
所得税		1,089.31	1,457.41	1,677.69	1,677.69	1,677.69	1,676.07	1,680.76	1,695.81
净利润	-140.57	3,408.52	4,372.23	5,033.07	5,033.07	5,033.07	5,028.22	5,042.28	5,087.43

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	20441 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
总收入（不含税）	17,718.24	17,718.24	17,718.24	17,718.24	17,718.24	17,718.24	17,718.24	17,707.75	8,859.12	**289,236.76**
总成本（不含税）	10,858.89	10,758.18	10,479.45	10,403.67	10,320.77	10,237.87	10,162.45	9,987.03	4,972.02	**176,292.78**
税金及附加										**0.00**
利润总额	6,859.36	6,960.06	7,238.80	7,314.57	7,397.47	7,480.37	7,555.79	7,720.72	3,887.10	**112,943.98**
弥补以前年度亏损										**0.00**
应纳税所得额	6,859.36	6,960.06	7,238.80	7,314.57	7,397.47	7,480.37	7,555.79	7,720.72	3,887.10	**112,943.98**
所得税	1,714.84	1,740.01	1,809.70	1,828.64	1,849.37	1,870.09	1,888.95	1,930.18	971.78	**28,235.99**
净利润	5,144.52	5,220.04	5,429.10	5,485.93	5,548.10	5,610.28	5,666.84	5,790.54	2,915.33	**84,707.98**

5.项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据项目债券存续期间现金流量测算结果，本项目能够产生持续稳定的反映为专项收入的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息，本息覆盖倍数为 2.75。

随县油茶种植加工产业发展项目债券存续期现金流模拟测算表

单位：万元

项目/ 年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入						996.67
经营活动现金流出						529.55
经营活动现金净流量						**467.12**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金	300.00	23,049.43	33,524.17	13,317.17	13,317.17	12,497.79
投资活动现金净流量	**-300.00**	**-23,049.43**	**-33,524.17**	**-13,317.17**	**-13,317.17**	**-12,497.79**
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	300.00	23,251.93	34,146.17	14,146.17	14,146.17	12,967.32
资本金流入	300.00	8,251.93	14,146.17	14,146.17	14,146.17	12,967.32
债券融资		15,000.00	20,000.00			
2.融资活动现金流出		202.50	622.00	829.00	829.00	829.00
支付利息		187.50	602.00	829.00	829.00	829.00
偿还本金						
债券发行费用		15.00	20.00			

项目/ 年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
融资活动现金净流量	**300.00**	**23,049.43**	**33,524.17**	**13,317.17**	**13,317.17**	**12,138.32**
四、本年现金净流量						**107.65**
五、累计现金净流量						**107.65**
六、本息覆盖倍数						

（续 1）

项目/ 年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	14,728.03	16,611.19	17,720.13	17,720.13	17,720.13	17,720.13
经营活动现金流出	8,180.08	9,107.38	9,555.24	9,555.24	9,555.24	9,560.09
经营活动现金净流量	**6,547.94**	**7,503.82**	**8,164.89**	**8,164.89**	**8,164.89**	**8,160.04**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
资本金流入						
债券融资						
2.融资活动现金流出	829.00	829.00	829.00	829.00	829.00	829.00
支付利息	829.00	829.00	829.00	829.00	829.00	829.00
偿还本金						
债券发行费用						
融资活动现金净流量	**-829.00**	**-829.00**	**-829.00**	**-829.00**	**-829.00**	**-829.00**
四、本年现金净流量	**5,718.94**	**6,674.82**	**7,335.89**	**7,335.89**	**7,335.89**	**7,331.04**
五、累计现金净流量	**5,826.59**	**12,501.41**	**19,837.30**	**27,173.18**	**34,509.07**	**41,840.11**
六、本息覆盖倍数						

（续 2）

项目/ 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	17,720.13	17,720.13	17,720.13	17,720.13	17,720.13	17,720.13
经营活动现金流出	9,564.78	9,579.83	9,605.64	9,629.97	9,690.33	9,716.40
经营活动现金净流量	**8,155.35**	**8,140.30**	**8,114.49**	**8,090.16**	**8,029.80**	**8,003.73**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
资本金流入						

项目/ 年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
债券融资						
2.融资活动现金流出	2,310.25	4,250.05	4,167.15	4,084.25	4,001.35	3,918.45
支付利息	810.25	750.05	667.15	584.25	501.35	418.45
偿还本金	1,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
债券发行费用						
融资活动现金净流量	**-2,310.25**	**-4,250.05**	**-4,167.15**	**-4,084.25**	**-4,001.35**	**-3,918.45**
四、本年现金净流量	**5,845.10**	**3,890.25**	**3,947.34**	**4,005.91**	**4,028.45**	**4,085.28**
五、累计现金净流量	**47,685.22**	**51,575.47**	**55,522.81**	**59,528.72**	**63,557.17**	**67,642.45**
六、本息覆盖倍数						

（续 3）

项目/ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	17,720.13	17,720.13	17,720.13	17,708.70	8,860.07	**289,266.36**
经营活动现金流出	9,737.12	9,757.85	9,784.19	9,732.90	4,872.36	**157,714.20**
经营活动现金净流量	**7,983.01**	**7,962.28**	**7,935.94**	**7,975.80**	**3,987.70**	**131,552.15**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						**96,005.72**
投资活动现金净流量						**-96,005.72**
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						**98,957.75**
资本金流入						**63,957.75**
债券融资						**35,000.00**
2.融资活动现金流出	3,835.55	3,752.65	3,669.75	3,586.85	2,022.70	**47,884.50**
支付利息	335.55	252.65	169.75	86.85	22.70	**12,849.50**
偿还本金	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,000.00	**35,000.00**
债券发行费用						**35.00**
融资活动现金净流量	**-3,835.55**	**-3,752.65**	**-3,669.75**	**-3,586.85**	**-2,022.70**	**51,073.25**
四、本年现金净流量	**4,147.46**	**4,209.63**	**4,266.19**	**4,388.95**	**1,965.00**	**86,619.68**
五、累计现金净流量	**71,789.91**	**75,999.54**	**80,265.73**	**84,654.68**	**86,619.68**	

6.压力测试

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

单一变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动本息覆盖倍数	2.48	2.62	2.75	2.89	3.03
债券利率变动本息覆盖倍数	2.83	2.79	2.75	2.72	2.68

7.项目资金稳定性

随县油茶种植加工产业发展项目专项债券还本付息以新建油茶基地收入为基础，债券存续期内，预计各项运营产生的现金净流入为 131,552.15 万元，且在 2045 年债券本金偿还后仍有 86,619.68 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、执行的主要程序

1.获取并检查了随县油茶种植加工产业发展项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为项目符合 2025 年新增专项债券资金投向领域，且专项债券资金不用于禁止类项目清单所列示内容。

2.结合历史数据和行业研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的各项收入成本预测假设是准确、合理的。参考项目单位提供本地区类似项目的案例，认为项目单位考虑到的成本是完整的。

3.对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的随县油茶种植加工产业发展项目实际情况相符。

六、财务评估结论

经上述测算，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的随县油茶种植加工产业发展项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为2.75，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

统一社会信用代码

91420103077364388

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关

武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月二十日

中华人民共和国财政部制

武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

武汉天元会计师事务有限公司

目 录

一、项目基本情况 1
（一）建设项目概况 1
（二）项目实施方情况 4
二、项目投资概算及资金筹措情况 4
（一）项目投资估算 4
（二）资金筹措方案 6
三、项目预期收益与融资平衡财务评价 7
（一）财务评价依据 7
（二）项目收益预测假设 8
（三）项目预期收益情况 8
四、风险分析 55
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 55
（二）敏感性因素分析 56
五、评价结论 57

武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程项目（以下简称“12号线（武昌段）”、“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

现将财务评价情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）建设项目概况

1、项目建设名称、地点、内容和工期

（1）项目名称

武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程

（2）项目概况

武汉市轨道交通12号线工程是武汉市轨道交通第四轮建设规划中的主要线路，全线包括武昌段和江北段，线路全长约59.9公里（全地下线路），共设车站37座，概算总投资约645亿元。其中武昌段范围包括：科普公园站（不含）~青菱站（含），含板桥停车场及其出入线，线路长度为22.0公里（全地下线路），共设车站14座，概算总投资约215亿元；江北段范围包括：青菱站（不含）~科普公园站（含），含复兴村停车场及其出入线，含丹水池车辆段及其出入线，线路长度约37.9公里（全地下线路），共设车站23座，概算总投资约430亿元。全线划分为三部分，其中A部分总投资约318亿元，采用PPP模式由项目公司投资建设；B部分总投资约196亿元，由地铁集团组织实施；C部分为征地和房屋征收投资，概算约131亿元，由沿

线各区政府筹集资金和组织实施。此次拟发行专项债评审就武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）B 部分进行。

（3）建设地点

12 号线起于汉口火车站北侧，沿后湖大道、兴业路、园林路、团结大道、沙湖大道、平安路、南湖大道、白沙三路、四新南路、芳草路、琴台大道、汉西路、常青一路运行，串联三镇最终闭合成环。

（4）建设内容

轨道交通 12 号线(武昌段)工程属于武汉市轨道交通线网规划中唯一的环线的一部分，是远景轨道交通线网“环+放射”骨架结构中的重要一环；该工程线路起于科普公园站(不含),经由园林路-团结大道-沙湖大道-东安路-武昌火车站-平安路-白沙三路，终于青菱站(含),线路长度约 22 公里，共设车站 14 座，全部为地下线路。新建板桥停车场，利用线网控制中心，不新建主变电所。

12 号线(武昌段)工程车辆采用 A 型车，全线速度目标值为 80 公里/小时；初、近、远期采用 6 辆编组，初期配车 27 列/162 辆。12 号线作为环线，初、近、远期按内、外环分别单一交路运行，12 号线(武昌段)工程作为一期工程也按单一交路运行。武昌段开通期高峰小时开行 15 对，初、近、远期高峰小时发车对数分别为 18 列(内环)/18 列(外环)、20 列(内环)/22 列(外环)和 26 列(内环)/28 列(外环)。全线采用全自动运行技术。

（5）建设工期

根据《湖北省发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177号），武昌段建设工期为58个月。武昌段已于2021年1月开工建设，预计2026年9月开通试运营，其中B部分武昌段已于2023年9月开始投资建设。

2、项目报批手续及进展

国家发展改革委于2018年12月25日向湖北省发展改革委出具了《国家发展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024）的批复》（发改基础〔2018〕1915号），原则同意武汉市城市轨道交通第四期建设规划，建设12号线建设，规划期为2019-2024年”。；

湖北省发展和改革委员会于2019年10月30日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程可行性研究报告审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕177号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程可行性研究报告的审批意见；

湖北省发展和改革委员会于2019年10月30日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕212号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程初步设计审批意见。

本项目属于城市轨道交通行业，不涉及特殊行业审批。另鉴于轨道交通工程属于线性工程，建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证办理时间长，相关证件正在办理中。

3、项目抵质押情况

截至目前，本项目对应范围的资产、收益权暂不存在抵质押情况。本项目收益权不包含票款收费收益权。

4、项目建设运营方案

武汉地铁集团有限公司作为本项目实施主体，主要负责12号线的前期准备、B部分的投资建设等方面的工作。12号线计划于2026年进入运营期。进入运营期后，由武汉轨道交通十二号线建设运营有限公司负责12号线全线的运营管理、运营维护、更新改造和追加投资、客运业务以及授权范围内的非客运业务经营

（二）项目实施方情况

实施单位名称：武汉地铁集团有限公司

统一社会信用代码：914201007246906844

法定代表人：王洪锐

单位性质：大型国有企业

注册及办公地址：武汉市硚口区京汉大道99号

业务范围：轨道交通建设、营运及管理（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）；设计、制作、发布路牌、灯箱、霓虹灯、车票、车身广告业务；房地产开发、商品房销售；市政道路桥梁建设；物业管理；园林绿化；工程项目的承建与总承包；轨道工程咨询（国家有专项审批的项目经审批后方可经营）。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）项目投资估算

本项目投资估算包括工程费用、设备购置费、工程建设其他费用和基本预备费、建设期利息以及债券发行费。本项目根据债券发行情况对批复概算建设期利息进行调整，调整后本工程项目总投资为615,404.53万元。投资明细见下表：

项目投资估算明细表（武昌段）

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化	其他资

			资本金	其中：专项债券用于资本金		融资	金
一	工程费用	372,226.76	118,053.19	0.00	254,173.57	0.00	0.00
(一)	车站工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	区间工程	14,247.40	4,518.62	0.00	9,728.78	0.00	0.00
(三)	轨道工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)	通信系统	33,113.20	10,501.99	0.00	22,611.22	0.00	0.00
(五)	信号系统	34,584.62	10,968.65	0.00	23,615.97	0.00	0.00
(六)	供电系统	78,987.70	25,051.26	0.00	53,936.44	0.00	0.00
(七)	综合监控	5,937.60	1,883.13	0.00	4,054.47	0.00	0.00
(八)	火灾自动报警和环境设备监控	9,887.76	3,135.94	0.00	6,751.82	0.00	0.00
(九)	安防及门禁	3,351.00	1,062.78	0.00	2,288.22	0.00	0.00
(十)	通风、空调与供暖	21,945.43	6,960.08	0.00	14,985.35	0.00	0.00
(十一)	给排水及消防	11,666.94	3,700.22	0.00	7,966.72	0.00	0.00
(十二)	自动售票检票	12,216.98	3,874.66	0.00	8,342.31	0.00	0.00
(十三)	站内客运设备、站台门	30,989.56	9,828.46	0.00	21,161.09	0.00	0.00
(十四)	车辆基地	108,131.49	34,294.33	0.00	73,837.16	0.00	0.00
(十五)	人防工程	7,167.07	2,273.06	0.00	4,894.01	0.00	0.00
二	建设其他费用	54,251.55	54,251.55	0.00	0.00	0.00	0.00
(一)	项目前期工程费	1,899.18	1,899.18	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	其他费用	52,352.37	52,352.37	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	21,323.92	21,323.92	0.00	0.00	0.00	0.00
四	专项费用	154,978.47	49,152.04	0.00	105,826.43	0.00	0.00
五	静态总投资	602,780.69	242,780.70	0.00	360,000.00	0.00	0.00
六	建设期贷款利息	12,263.83	12,263.83	0.00	0.00	0.00	0.00
七	债券发行兑付费用	360.00	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八	合计	615,404.53	255,404.53	0.00	360,000.00	0.00	0.00

（二）资金筹措方案

1、项目资本金情况

自有资本金255,404.53万元，由市区财政部门统筹安排解决。截止目前项目资本金已到位149,884.88万元。

2、市场化融资情况

本项目目前未进行市场化融资，后期拟部分采取银行借款以弥补经营资金短缺。若后需进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

3、拟发行专项债券情况

本项目总投资615,404.53万元，其中自有资本金255,404.53万元，剩余360,000.00万元拟由湖北省政府发行专项债券来满足，债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2023	40,000.00	40,000.00	20	3.07	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
2024	50,000.00	50,000.00	20	2.60/2.22	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
2025	120,000.00	30,000.00	20	1.990/2.233	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
2026	150,000.00	0	20	2.233	半年一次	第11年至第20年每年等额偿还发行金额的10%
合计	360,000.00	120,000.00				

4、项目建设计划

（1）建设工期

项目已于2023年9月正式开工，预计2026年年底完工。

（2）项目投资计划

本项目总投资为615,404.53万元，根据工程进度安排，具体投资进度如下表：

项目投资分年计划及资金筹措表（武昌段）

单位：万元

序号	资金来源	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	资本金	0.00	122,407.66	109,908.86	21,514.13	1,573.88	255,404.53
1.1	财政安排资金	0.00	122,407.66	109,908.86	21,514.13	1,573.88	255,404.53
1.2	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金	40,000.00	50,000.00	120,000.00	150,000.00	0.00	360,000.00
2.1	专项债券资金	40,000.00	50,000.00	120,000.00	150,000.00	0.00	360,000.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	40,000.00	172,407.66	229,908.86	171,514.13	1,573.88	615,404.53

三、项目预期收益与融资平衡财务评价

（一）财务评价依据

1、《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；

2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

3、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

4、财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

5、湖北省发展和改革委员会于2019年10月30日向武汉市发展和改革委员会出具了《省发展改革委关于武汉市轨道交通12号线（武昌段）工程初步设计审批意见的函》（鄂发改铁路函〔2019〕212号），同意武汉市发展和改革委员会关于武汉市轨道交通12号线(武昌段)工程初步设计审批意见；

6、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益预测假设

1、预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、预测期内项目所在行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

5、预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目融资计划能顺利执行；

6、项目能够获得相关政府部门的审批，并将项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；

7、项目制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现；

8、假设预测期内项目的收费能够按照项目方案的收费标准收取；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对项目经营造成的重大影响。

（三）项目预期收益情况

根据《武汉市轨道交通12号线综合规划》、《规划论证综合方案》以及相关会议纪要及《12号线B包沿线物业资源情况》，本次测算涉及秦园路站、罗家村站、青菱站、汪家墩站、武昌火车站、中央花园站、茶叶所站、丹水池站、板桥停车场等九个项目，九个项目的规划总用地面积350889平方米，规划总建筑面积646180平方米（地上计容）。

由于武昌火车站、中央花园站、汪家墩站三个站点地上建筑均不能用于本次专项债，故未测算上述三个站点的用地面积、建筑面积、用地成本、地上建安成本等，故拟用于本次专项债的总用地面积 325440 平方米，总建筑面积 562180 平方米（地上计容），扣除各站点物业用房及板桥站体育用房后，地上计容可销售建筑面积为 545548 平方米（其中商业可售面积 69205 平方米，写字楼可售面积为 248089 平方米，住宅可销售面积为 228254 平方米）。普通停车位 3355 个，充电桩 840 个。在可售面积中，包含可租赁计容面积 151228 平方米，另有丹水池站点地下不计容商业 5630 平方米可用于出租，故可租赁总面积为 156858 平方米。

另有茶叶所站、板桥停车场，两物业计容建面 394320.05 平方米仅考虑销售收益。其中，板桥停车场住宅可售建面 228254.05 平方米，专用于 B 包资源，其他资源（茶叶所站商服建面 136066 平方米、板桥停车场商服建面 30000 平方米）已用于各区发债，在本次测算中仅考虑出售收益。各项目测算指标见表 4-2：

表4-1 12号线 B 包沿线上盖型物业规划及测算指标

序号	站点名称	规划用途	综合规划/规划论证情况		12 号线 B 包拟用资源				
			用地面积（m^2）	建筑规模（m^2）	用地面积（m^2）	建筑规模（m^2）	租售面积（m^2）	停车位（个）	充电桩（个）
1	泰园路站 C2	商服	4900	14700	4900	14700	14480	0	0
2	罗家村站	商业、商务	4824	15600	4824	15,600	15366	0	0
3	青菱站	商业、商务	5025	22800	5025	22800	22458	0	0
4	汪家墩站	商业、办公、绿化	6442	35400	-	-	-	200	50
5	武昌火车站	商业	15100	39000	-	-	-	290	73
6	中央花园站	商业	3907	9600	-	-	-	39	9
7	茶叶所站	商业服务业、办公	33591	200000	33591	200000	197000	594	149
8	丹水池站	商业、商务	27400	39350	27400	39350	37990	378	95

9	板桥停车场	住宅，商业、商务	249700	269730	249700	269730	266254.1	1854	464
小计			350889	646180	325440	562180	553548	3355	840

表4-2 轨道交通12号线 B 包上盖物业开发周期、出租销售时间汇总表

站名	项目建设起始年	项目收益起始年	项目出售年（4 年）	每年销售比例（%）
秦园路	2026	2027	2043-2046	25%
罗家村	2028	2029	2043-2046	25%
青菱	2029	2030	2043-2046	25%
汪家墩	2027	2028	2043-2046	25%
武昌火车站	2027	2028	2043-2046	25%
中央花园	2027	2028	2043-2046	25%
茶叶所	2030	2031	2038-2041	25%
丹水池	2031	2032	2043-2046	25%
板桥	2027	2028	2028-2031	25%

备注：本表结合资金需求和项目实际预估了开发年限与收益年限（开始出租年限）和出售年限，与《武汉市轨道交通12号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》存在一定差异。

1、轨道交通沿线站点上盖物业经营收入

（1）物业出售收入

随着城市的高速发展，轨道交通线路的建成可进一步促进新城区经济快速发展，以及沿线客流的快速形成。轨道交通结合物业的基本原则，是要尽量地引导人流聚集或通过，以提升其商业价值，并且需考虑轨道交通沿线商业的主要消费群体及其特征，以及轨道交通沿线商业经营特点等。轨道交通结合城市规划发展物业不仅有利于城市结构调整，改善居民出行条件和土地资源利用，同时还为轨道交通争取稳定的客流，并实现城市整体发展战略规划和轨道交通收益双赢。

武汉市轨道交通 12 号线工程 B 部分的开发及其上盖物业的开发相结合，利用轨道交通站周围地块进行住宅、商业、娱乐、办公等多种设施的开发，形成

综合功能区，以增加轨道交通运营后的资源经营收入，同时推动片区发展，形成良性循环，为城市发展带来较大的经济效益。

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，潜力地块的可售商业、写字楼、住宅销售单价、销售面积如下表所示，未来年度商业出售单价参考武汉市以前年度商业出售单价的增长趋势及当前市场行情进行预测。出售价格年增长率为 5%。

可售物业汇总表

销售单价单位：元/平方米；销售面积单位：平方米

站点	一层商业销售单价	一层商业销售面积	二层商业销售单价	二层商业销售面积	三层商业销售单价	三层商业销售面积	办公销售单价	办公销售面积	住宅销售单价	住宅销售面积	物业出售收入万元
秦园路站	26,600	4,925	0	0	0	0	18,050	9,555	0	0	30,347.28
罗家村站	32,000	1,688	19,200	1,688	16,000	623	16,500	11,366	0	0	28,393.26
青菱站	35,000	0	0	0	0	0	16,800	22,458	0	0	37,729.44
茶叶所站	28,000	10,000	16,800	10,000	14,000	30,000	16,500	147,000	0	0	329,350.00
丹水池站	33,000	4,396	19,800	1,884	0	0	21,000	31,710	0	0	84,828.12
板桥停车场	28,000	4,000	16,800	0	14,000	0	16,500	26,000	18,500	228,254	476,369.90

可售物业出售比例（续表）

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%

可售物业出售比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%

茶叶所站	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

本项目各站点评估时点的物业出售收入具体根据出售时点、出售比例进行调整，其中出售价格年增长率为 5%，分劈比例为 33.28%，增值税税率为 9%，具体详见本项目物业出让收入测算表。

本项目物业出让收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	30,345.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	28,395.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	37,729.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	329,350.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	84,827.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	板桥停车场	476,369.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,092.50	119,092.50	119,092.50	119,092.50	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	物业出让收入（含税）合计	987,018.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,092.50	119,092.50	119,092.50	119,092.50	0.00	0.00	0.00
12	物业出让收入年度调整系数		1.00	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41	1.48	1.55	1.63	1.71
13	调整后物业出让收入（含税）	1,911,234.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151,995.56	159,595.34	167,575.10	175,953.86	0.00	0.00	0.00
14	本项目物业出让收入（含税）	636,011.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,580.34	53,109.36	55,764.83	58,553.07	0.00	0.00	0.00
15	本项目物业出让收入销项税	52,514.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,176.36	4,385.18	4,604.44	4,834.66	0.00	0.00	0.00
16	本项目物业出让收入（不含税）	583,496.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46,403.98	48,724.18	51,160.39	53,718.41	0.00	0.00	0.00

本项目物业出让收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	30,345.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,586.49	7,586.49	7,586.49	7,586.49
2	罗家村站	28,395.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,098.91	7,098.91	7,098.91	7,098.91
3	青菱站	37,729.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,432.36	9,432.36	9,432.36	9,432.36
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	329,350.00	0.00	0.00	0.00	82,337.50	82,337.50	82,337.50	82,337.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	84,827.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21,206.90	21,206.90	21,206.90	21,206.90
9	板桥停车场	476,369.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	物业出让收入（含税）合计	987,018.60	0.00	0.00	0.00	82,337.50	82,337.50	82,337.50	82,337.50	0.00	45,324.65	45,324.65	45,324.65	45,324.65
12	物业出让收入年度调整系数		1.80	1.89	1.98	2.08	2.18	2.29	2.41	2.53	2.65	2.79	2.93	3.07
13	调整后物业出让收入（含税）	1,911,234.87	0.00	0.00	0.00	171,173.75	179,732.44	188,719.06	198,155.01	0.00	120,259.80	126,272.78	132,586.42	139,215.75
14	本项目物业出让收入（含税）	636,011.43	0.00	0.00	0.00	56,962.37	59,810.48	62,801.01	65,941.06	0.00	40,019.47	42,020.44	44,121.46	46,327.54
15	本项目物业出让收入销项税	52,514.71	0.00	0.00	0.00	4,703.31	4,938.48	5,185.40	5,444.67	0.00	3,304.36	3,469.58	3,643.06	3,825.21
16	本项目物业出让收入（不含税）	583,496.72	0.00	0.00	0.00	52,259.05	54,872.00	57,615.60	60,496.38	0.00	36,715.11	38,550.86	40,478.41	42,502.33

（2）物业出租收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，商业、办公物业的出租单价、出租面积如下表所示，未来年度商业、办公出租单价参考武汉市以前年度商业、办公出租单价的增长趋势及当前市场行情进行预测。出租价格增长率为每两年 5.00%，出租率按开业前四年分别为 75%、80%、85%、90%，秦园路、罗家村站、丹水池站物业的可出租年限为 19 年，青菱站物业的可出租年限为 17 年，茶叶所站物业的可出租年限为 13 年。

可租物业汇总表

租赁单价单位：元/（平方米•月）；租赁面积单位：平方米

站点	一层商业租赁单价	一层商业租赁面积	二层商业租赁单价	二层商业租赁面积	三层商业租赁单价	三层商业租赁面积	办公租赁单价	办公租赁面积	地下商业租赁单价	地下商业租赁面积	物业出租收入万元
秦园路	126	4,925	0	0	0	0	86	9,555	\	0	1,724.93
罗家村站	155	1,688	93	1,688	78	623	70	11,366	\	0	1,515.17
青菱站	170	0	0	0	0	0	73	22,458	\	0	1,967.32
茶叶所站	120	0	72	0	60	0	70	60,934	\	0	5,118.46
丹水池站	160	4,396	96	1,884	0	0	90	31,710	80	5,630	5,026.20
板桥停车场	120	0	72	0	60	0	60	0	\	0	0.00

项目物业出租比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	75%	80%	85%	90%	95%	0%	0%

项目物业出租比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
罗家村站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
青菱站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
汪家墩站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
武昌火车站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
中央花园站	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
茶叶所站	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	48%	24%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

物业出租年收入=当年出租单价*当年出租建筑面积*当年出租率。价格每两年增长率 5%，分劈比例为 33.28%，增值税税率为 9%，具体详见本项目物业出租收入测算表。

本项目物业出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	28,224.12	0.00	0.00	0.00	0.00	1,293.70	1,379.94	1,466.19	1,552.43	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68
2	罗家村站	21,913.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,136.38	1,212.14	1,287.89	1,363.65	1,439.41	1,439.41
3	青菱站	26,583.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,475.49	1,573.86	1,672.22	1,770.59	1,868.95
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	39,987.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,838.84	4,094.76	4,350.69	4,606.61
8	丹水池站	58,366.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,769.65	4,020.96	4,272.27
9	板桥停车场	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	物业出租收入合计	175,075.39	0.00	0.00	0.00	0.00	1,293.70	1,379.94	2,602.57	4,240.06	8,339.27	12,538.97	13,220.33	13,825.93
12	物业出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
13	调整后的物业出租收入	242,751.59	0.00	0.00	0.00	0.00	1,426.30	1,521.39	3,012.79	4,908.40	10,136.44	15,241.20	16,872.86	17,645.78
14	本项目物业出租收入（含税）	80,781.69	0.00	0.00	0.00	0.00	474.64	506.28	1,002.58	1,633.39	3,373.15	5,071.89	5,614.87	5,872.08
15	本项目物业出租收入销项税	6,670.05	0.00	0.00	0.00	0.00	39.19	41.80	82.78	134.87	278.52	418.78	463.61	484.85
16	本项目物业出租收入（不含税）	74,111.64	0.00	0.00	0.00	0.00	435.45	464.48	919.80	1,498.53	3,094.64	4,653.11	5,151.26	5,387.23

本项目物业出租收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	28,224.12	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	1,638.68	819.34	409.67	0.00
2	罗家村站	21,913.14	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	1,439.41	719.71	359.85	0.00
3	青菱站	26,583.42	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	1,868.95	934.48	467.24	0.00
4	汪家墩站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	39,987.94	4,862.53	4,862.53	4,862.53	4,862.53	2,431.27	1,215.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	58,366.77	4,523.58	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	4,774.89	2,387.45	1,193.72	0.00
9	板桥停车场	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	物业出租收入合计	175,075.39	14,333.16	14,584.47	14,584.47	14,584.47	12,153.21	10,937.57	9,721.94	9,721.94	9,721.94	4,860.97	2,430.48	0.00
12	物业出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
13	调整后的物业出租收入	242,751.59	19,207.81	19,544.59	20,521.82	20,521.82	17,955.82	16,159.77	15,081.92	15,081.92	15,836.01	7,918.01	4,156.95	0.00
14	本项目物业出租收入（含税）	80,781.69	6,391.88	6,503.95	6,829.15	6,829.15	5,975.25	5,377.57	5,018.89	5,018.89	5,269.83	2,634.92	1,383.33	0.00
15	本项目物业出租收入销项税	6,670.05	527.77	537.02	563.87	563.87	493.37	444.02	414.40	414.40	435.12	217.56	114.22	0.00
16	本项目物业出租收入（不含税）	74,111.64	5,864.11	5,966.93	6,265.28	6,265.28	5,481.88	4,933.55	4,604.48	4,604.48	4,834.71	2,417.35	1,269.11	0.00

（3）停车位出售收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，建设期第一年出售单价和可售停车位数量如下表所示，停车位出售价格年增长率为每年 5%。

停车位出售汇总表

出售单价单位：万元/个；出售数量单位：个

站点	普通车位销售单价	普通车位数量	全部停车位出售收入（万元）
汪家墩站	25	200	5,000.00
武昌火车站	18	290	5,220.00
中央花园站	19	39	741.00
茶叶所站	17	594	10,098.00
丹水池站	18.5	378	6,993.00
板桥停车场	15	1,854	27,810.00

停车位出售比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%

续表 4-10 停车位出售比例

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
茶叶所站	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

停车位出售年收入=当年出售单价*当年可出售停车位数量*当年出售比例。停车位出售价格年增长率为每年 5%，分劈比例为 33.28%，增值税税率为 9%，具体详见本项目物业出让收入测算表。

本项目停车位出售收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	武昌火车站	5,220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	中央花园站	741.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	茶叶所站	10,098.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	6,993.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	板桥停车场	27,810.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,952.50	6,952.50	6,952.50	6,952.50	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	停车位出售收入合计	55,862.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,952.50	6,952.50	6,952.50	6,952.50	0.00	0.00	0.00
12	停车位出售收入年度调整系数		1.00	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41	1.48	1.55	1.63	1.71
13	调整后的停车位出售收入	112,196.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,873.35	9,317.01	9,782.87	10,272.01	0.00	0.00	0.00
14	本项目停车位出售收入（含税）（按33.28%分劈）	37,336.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,952.83	3,100.47	3,255.49	3,418.27	0.00	0.00	0.00
15	本项目停车位出售收入销项税（按33.28%分劈）	3,082.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	243.81	256.00	268.80	282.24	0.00	0.00	0.00
16	本项目停车位出售收入（不含税）（按33.28%分劈）	34,253.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,709.02	2,844.47	2,986.69	3,136.03	0.00	0.00	0.00

本项目停车位出售收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00	1,250.00
5	武昌火车站	5,220.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00
6	中央花园站	741.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	185.25	185.25	185.25	185.25
7	茶叶所站	10,098.00	0.00	0.00	0.00	2,524.50	2,524.50	2,524.50	2,524.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	6,993.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,748.25	1,748.25	1,748.25	1,748.25
9	板桥停车场	27,810.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	停车位出售收入合计	55,862.00	0.00	0.00	0.00	2,524.50	2,524.50	2,524.50	2,524.50	0.00	4,488.50	4,488.50	4,488.50	4,488.50
12	停车位出售收入年度调整系数		1.80	1.89	1.98	2.08	2.18	2.29	2.41	2.53	2.65	2.79	2.93	3.07
13	调整后的停车位出售收入	112,196.56	0.00	0.00	0.00	5,248.25	5,510.67	5,786.20	6,075.51	0.00	11,909.33	12,504.79	13,130.03	13,786.53
14	本项目停车位出售收入（含税）（按33.28%分劈）	37,336.22	0.00	0.00	0.00	1,746.49	1,833.81	1,925.50	2,021.78	0.00	3,963.13	4,161.28	4,369.35	4,587.82
15	本项目停车位出售收入销项税（按33.28%分劈）	3,082.81	0.00	0.00	0.00	144.21	151.42	158.99	166.94	0.00	327.23	343.59	360.77	378.81
16	本项目停车位出售收入（不含税）（按33.28%分劈）	34,253.42	0.00	0.00	0.00	1,602.28	1,682.40	1,766.52	1,854.84	0.00	3,635.90	3,817.69	4,008.58	4,209.01

（4）停车位出租收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉市轨道交通 12 号线 B 包沿线物业开发经营效益测算报告》，建设期第一年出租单价和可租停车位数量如下表所示，停车位出租价格年增长率为每两年 5%。停车位出租率和物业出租率保持一致。

停车位出租汇总表

出租单价单位：（元/个•月）；出租数量单位：个

站点	普通车位租赁单价	普通车位数量	普通车位出租年收入（万元）
汪家墩站	1,200	200	288.00
武昌火车站	1,200	290	417.60
中央花园站	900	39	42.12
茶叶所站	810	594	577.37
丹水池站	900	378	408.24
板桥停车场	700	1,854	1,557.36

停车位出租年收入=当年出租单价*停车位数量*当年停车位出租率，停车位出租价格年增长率为每两年 5%，收入分劈比例为 33.28%，增值税税率为 13%，具体详见本项目停车位出租收入测算表。

本项目停车位出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	秦园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	4,438.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	216.00	230.40	244.80	259.20	273.60	273.60	273.60
5	武昌火车站	6,436.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	313.20	334.08	354.96	375.84	396.72	396.72	396.72
6	中央花园站	649.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31.59	33.70	35.80	37.91	40.01	40.01	40.01
7	茶叶所站	4,510.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	433.03	461.89	490.76	519.63
8	丹水池站	4,740.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	306.18	326.59	347.00
9	板桥停车场	6,618.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,168.02	1,245.89	1,323.76	1,401.62	1,479.49	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	停车位出租收入合计	27,394.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,728.81	1,844.06	1,959.32	2,507.60	2,957.90	1,527.69	1,576.97
12	停车位出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
13	调整后的停车位出租收入	36,347.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,906.01	2,134.73	2,268.16	3,048.00	3,595.35	1,949.76	2,012.66
14	本项目停车位出租收入（含税）	12,095.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	634.27	710.39	754.79	1,014.30	1,196.44	648.83	669.76
15	本项目停车位出租收入销项税	998.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52.37	58.66	62.32	83.75	98.79	53.57	55.30
16	本项目停车位出租收入（不含税）	11,096.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	581.90	651.73	692.46	930.55	1,097.65	595.26	614.46

本项目停车位出售收入测算表（续表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	泰园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	4,438.80	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	273.60	136.80	68.40	0.00
5	武昌火车站	6,436.26	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	396.72	198.36	99.18	0.00
6	中央花园站	649.17	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	40.01	20.01	10.00	0.00
7	茶叶所站	4,510.69	548.50	548.50	548.50	548.50	274.25	137.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	丹水池站	4,740.69	367.42	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	387.83	193.91	96.96	0.00
9	板桥停车场	6,618.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	停车位出租收入合计	27,394.39	1,626.25	1,646.66	1,646.66	1,646.66	1,372.41	1,235.29	1,098.16	1,098.16	1,098.16	549.08	274.54	0.00
12	停车位出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
13	调整后的停车位出租收入	36,347.44	2,179.33	2,206.68	2,317.02	2,317.02	2,027.68	1,825.08	1,703.61	1,703.61	1,788.79	894.40	469.56	0.00
14	本项目停车位出租收入（含税）	12,095.52	725.23	734.33	771.05	771.05	674.76	607.34	566.92	566.92	595.26	297.63	156.26	0.00
15	本项目停车位出租收入销项税	998.71	59.88	60.63	63.66	63.66	55.71	50.15	46.81	46.81	49.15	24.58	12.90	0.00
16	本项目停车位出租收入（不含税）	11,096.81	665.35	673.70	707.38	707.38	619.05	557.19	520.11	520.11	546.11	273.06	143.36	0.00

（5）充电桩收入

参考湖北衡正不动产评估有限责任公司出具的《武汉轨道交通 12 号线沿线 24 宗国有建设用地土地收益测算报告》，充电桩数量如下表所示。充电桩的功率为 60kw，可对外运营时间为 6 小时/天。

充电桩数量汇总表

站点	充电桩数量	全部充电桩租金收入（万元/年）
汪家墩站	50	473.04
武昌火车站	73	690.64
中央花园站	9	85.15
茶叶所站	149	1,409.66
丹水池站	95	898.78
板桥停车场	464	4,389.81

充电桩出租比例

站点名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
秦园路	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%	90%
罗家村站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%
青菱站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%
汪家墩站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
武昌火车站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
中央花园站	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%
茶叶所站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%
丹水池站	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%
板桥停车场	0%	0%	0%	0%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	90%	90%

充电桩出租比例（续表）

站点名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
秦园路	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
罗家村站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
青菱站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
汪家墩站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
武昌火车站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
中央花园站	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
茶叶所站	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
丹水池站	65%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
板桥停车场	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

考虑到客流量的逐渐增长以及充电项目市场调研结果，结合人们对新能源汽车充电需求日益增长的实际情况，充电桩出租价格按每 2 年 5.00%的增长率增长。充电桩初期租率按 50%进行测算，每年增长 5%最终稳定在 90%。充电桩出租年收入=当年出租单价*充电桩数量*充电桩数量出租率*时间使用率，收入分劈比例为 33.28%。

本项目充电桩出租收入测算表

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	泰园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	7,379.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	236.52	260.17	283.82	307.48	331.13	425.74	425.74
5	武昌火车站	10,773.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	345.32	379.85	414.38	448.91	483.45	621.57	621.57
6	中央花园站	1,328.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42.57	46.83	51.09	55.35	59.60	76.63	76.63
7	茶叶所站	18,184.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	704.83	775.31	845.80	916.28
8	丹水池站	10,785.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	449.39	494.33	539.27
9	板桥停车场	68,481.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,194.91	2,414.40	2,633.89	2,853.38	3,072.87	3,950.83	3,950.83
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	充电桩出租收入合计	116,932.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,819.32	3,101.25	3,383.18	4,369.94	5,171.75	6,414.90	6,530.32
12	充电桩出租收入年度调整系数		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22	1.28	1.28
13	调整后的充电桩出租收入	168,205.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,108.30	3,590.08	3,916.46	5,311.69	6,286.29	8,187.21	8,334.52
14	本项目充电桩出租收入（含税）	55,974.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,034.36	1,194.69	1,303.30	1,767.60	2,091.92	2,724.50	2,773.52
15	本项目充电桩出租收入销项税	6,439.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119.00	137.44	149.94	203.35	240.66	313.44	319.08
16	本项目充电桩出租收入（不含税）	49,535.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	915.37	1,057.25	1,153.36	1,564.25	1,851.26	2,411.06	2,454.44

本项目充电桩出租收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	站点名称	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	秦园路	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	罗家村站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	青菱站	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	汪家墩站	7,379.42	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74	425.74
5	武昌火车站	10,773.96	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57	621.57
6	中央花园站	1,328.30	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63	76.63
7	茶叶所站	18,184.60	986.76	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69	1,268.69
8	丹水池站	10,785.31	584.20	629.14	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90	808.90
9	板桥停车场	68,481.05	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83	3,950.83
10	丹水池车辆段	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	充电桩出租收入合计	116,932.65	6,645.74	6,972.61	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36	7,152.36
12	充电桩出租收入年度调整系数		1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55	1.55	1.63	1.63	1.71	1.71
13	调整后的充电桩出租收入	168,205.41	8,905.93	9,343.96	10,064.10	10,064.10	10,567.30	10,567.30	11,095.67	11,095.67	11,650.45	11,650.45	12,232.97	12,232.97
14	本项目充电桩出租收入（含税）	55,974.58	2,963.67	3,109.44	3,349.08	3,349.08	3,516.53	3,516.53	3,692.36	3,692.36	3,876.98	3,876.98	4,070.83	4,070.83
15	本项目充电桩出租收入销项税	6,439.55	340.95	357.72	385.29	385.29	404.56	404.56	424.78	424.78	446.02	446.02	468.33	468.33
16	本项目充电桩出租收入（不含税）	49,535.02	2,622.72	2,751.72	2,963.79	2,963.79	3,111.98	3,111.98	3,267.58	3,267.58	3,430.96	3,430.96	3,602.50	3,602.50

2、本项目拟在专项债券存续期内设立武汉市轨道交通 12 号线工程 B 部分项目规制补贴收入，按武昌段和江北段概算总投资比例用于补充项目收益。债券存续期内，本项目预计安排的规制补贴收入 280,204.48 万元。

项目收入估算汇总

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	物业经营收入	752,493.62	0.00	435.45	51,074.75	54,197.43	57,491.44	62,443.87	7,602.02	8,157.58	8,456.13	9,152.17	9,392.34
1.1	商业出售收入	583,496.72	0.00	0.00	46,403.98	48,724.18	51,160.39	53,718.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	商业出租收入	74,111.64	0.00	435.45	464.48	919.80	1,498.53	3,094.64	4,653.11	5,151.26	5,387.23	5,864.11	5,966.93
1.3	停车位出售收入	34,253.42	0.00	0.00	2,709.02	2,844.47	2,986.69	3,136.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	停车位出租收入	11,096.81	0.00	0.00	581.90	651.73	692.46	930.55	1,097.65	595.26	614.46	665.35	673.70
1.5	充电桩收入	49,535.02	0.00	0.00	915.37	1,057.25	1,153.36	1,564.25	1,851.26	2,411.06	2,454.44	2,622.72	2,751.72
2	规制补贴	280,204.48	7,470.60	166,623.25	2,504.81	3,742.75	34,166.38	10,574.05	0.00	1,900.32	16,064.37	12,284.79	0.00
3	收入合计	1,032,698.10	7,470.60	167,058.70	53,579.55	57,940.18	91,657.82	73,017.92	7,602.02	10,057.90	24,520.50	21,436.96	9,392.34

项目收入估算汇总（续表）

单位：人民币万

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	物业经营收入	752,493.62	9,936.45	63,797.78	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	49,501.95	50,313.84
1.1	商业出售收入	583,496.72	0.00	52,259.05	54,872.00	57,615.60	60,496.38	0.00	36,715.11	38,550.86	40,478.41	42,502.33
1.2	商业出租收入	74,111.64	6,265.28	6,265.28	5,481.88	4,933.55	4,604.48	4,604.48	4,834.71	2,417.35	1,269.11	0.00
1.3	停车位出售收入	34,253.42	0.00	1,602.28	1,682.40	1,766.52	1,854.84	0.00	3,635.90	3,817.69	4,008.58	4,209.01
1.4	停车位出租收入	11,096.81	707.38	707.38	619.05	557.19	520.11	520.11	546.11	273.06	143.36	0.00

1.5	充电桩收入	49,535.02	2,963.79	2,963.79	3,111.98	3,111.98	3,267.58	3,267.58	3,430.96	3,430.96	3,602.50	3,602.50
2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,873.16	0.00
3	收入合计	1,032,698.10	9,936.45	63,797.78	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	74,375.12	50,313.84

元

2、项目运营期经营成本

武汉市轨道交通 12 号线 B 部分项目债券存续期内运营成本（不含税，下同）共计 892,350.81 万元，其中土地成本为 480,492.15 万元，建安成本为 239,839.00 万元，销管费用为 87,564.11 万元，物业运营成本为 84,455.55 万元。武昌段和江北段按各自批复概算进行分摊，本项目运营成本为 296,952.15 万元。相关成本具体测算如下：

（1）土地成本

参考近期武汉市类似点位相同规划用途的土地交易情况，结合相关地块开发时序计算项目土地成本成交额，土地成本假设商业年增长率 4.27%，住宅年增长率 6.01%，结合项目开发年度确定项目的当年土地成本调整系数。

土地总成本为土地成本成交额、土地契税、土地印花税及交易服务费四项之和，其中，土地契税税率为 3.00%，土地印花税税率为 0.05%，交易服务费占土地成交额的 0.0015%。土地成交额=当年楼面地价*地上建筑面积*当年拿地进度，拿地进度假设当年一次性拿地即 100%。本项目土地成本增值税率为 0%，土地成本分劈比例为 33.28%。

结合本项目实际情况及资金流向，土地出让成本全部由武汉地铁集团提供且不计息，建安成本由武汉地铁集团自行筹措资金开发但适当考虑资金成本。其中，股东借款按建安成本的 70%考虑，当年借当年还利率按 3.78%计算；股东出资即土地出让成本，加上建安成本的 30%，按出资剩余年限内等额退回。土地出让成本、建安成本属于用于本项目物业开发的支出，相关费用计入项目经营总成本。上述筹措的资金属于为解决本项目沿线站点物业前期建设所引入的过桥性质的资金，不属于本项目自身建设资金的筹资范围，且在债券存续期内通过物业经营收益逐年予以偿还。

（2）建安成本

参考武汉市房地产开发市场建筑安装成本平均情况，本项目物业建安单价暂按 3,600.00 元/平方米作为初始计算基数，同时因为建安成本依照建筑安装相关定额标准确定，短期内不会调整，所以建安单价暂按每五年增长 5.00%估算。

（3）销管费用

物业开发项目相关销管费用参考物业开发运营管理实际情况，销售费用按照销售收入的 2.00%计算，管理费用按照销售收入的 3.00%计算。

（4）物业运营成本

停车场运营成本参考物业开发运营管理实际情况，商业出租运营成本暂按占收入的 15.00%进行估算，停车场出租运营成本暂按年租金收入的 20.00%进行估算。

另外，物业经营成本中涉及的前期建设资金需求，拟通过引入股东借款及商业贷款方式予以解决。物业经营成本中的 30.00%由地铁集团提供股东借款；物业经营成本中的 70.00%拟采用商业开发贷款，利率参考 5 年期以上银行贷款基准利率下浮 10.00%，即 3.87%进行测算。上述股东借款和商业贷款属于为解决本项目沿线站点物业前期建设所引入的过桥性质的资金，不属于本项目自身建设资金的筹资范围，且在债券存续期内通过物业经营收益逐年予以偿还，本金及利息均纳入本项目资金平衡测算予以考虑，在债券存续期内完成全部本金和利息的偿还。

综上，物业开发成本汇总表如下：

其中各项成本估算方法如下：

土地成本=土地成交额+土地契税+土地印花税+交易服务费

土地成交额=当年楼面地价*地上建筑面积*当年拿地进度

建安成本=当年建安单价*总建筑面积*当年建设进度

销售费用=当年销售收入*2%

管理费用=当年销售收入*3%

表 12：各站点上盖物业经营土地及建安成本估算

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	土地成本	159,895.83	4,897.19	95,627.02	2,916.65	4,358.14	39,784.14	12,312.68	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	1,615.64	39,326.40	1,800.28	2,631.18	26,338.83	8,100.12	0.00	0.00	0.00
3	销管费用	29,139.16	0.00	0.00	2,316.65	2,432.48	2,554.11	2,681.81	0.00	0.00	0.00
4	物业运营成本	28,104.71	0.00	57.80	883.37	1,014.53	1,146.15	1,530.92	1,285.31	1,294.90	1,339.85
	物业成本合计	296,952.15	6,512.83	135,011.22	7,916.96	10,436.34	69,823.24	24,625.53	1,285.31	1,294.90	1,339.85

表 13：各站点上盖物业经营土地及建安成本估算（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	土地成本	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	销管费用	29,139.16	0.00	0.00	0.00	2,540.63	2,667.66	2,801.04	2,941.10	0.00	1,903.35	1,998.52	2,098.44	2,203.36
4	物业运营成本	28,104.71	1,448.70	1,487.77	1,575.34	1,858.93	1,767.99	1,690.93	1,678.93	1,350.64	2,061.70	1,688.41	1,559.96	1,382.57

	物业成本合计	296,952.15	1,448.70	1,487.77	1,575.34	4,399.56	4,435.65	4,491.97	4,620.03	1,350.64	3,965.05	3,686.93	3,658.40	3,585.93

3、税费测算

武汉市轨道交通12号线B部分债券存续期内税费合计预计430,105.10万元，其中增值税5,372.79万元，城建税及附加费644.73万元，土地增值税245,967.38万元，房产税28,189.45万元，印花税812.96万元，企业所得税149,117.79万元。武昌段和江北段按各自批复概算投资进行分摊，本项目即武昌段税费合计为143,128.28万元。

具体估算如下：

增值税包括进项税金和销项税金。根据国家税务总局3月21日公布的《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）相关规定，包括降低增值税税率、扩大进项税抵扣等一系列增值税减税措施于2019年4月1日起执行。增值税进项税方面，分为轨道交通建设以及物业开发成本。轨道交通建设中，设备购置增值税进项税率为13.00%，工程费用、其他费用、预备费增值税税率分别为9.00%、6.00%、6.00%；物业开发成本中，建安成本进项税率为9.00%；销管费用进项税率为6.00%。增值税销项税方面，物业开发销售和出租收入销项税率均为9.00%，充电桩收入销项税率为13.00%。

附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按应缴增值税额的7.00%、3.00%、2.00%计取。

房产税：根据现行税法规定，按房产租金收入计征的，年税率为12.00%。其计算公式为：年应纳税额=年不含税租金收入×适用税率(12.00%)。

土地使用税：根据《湖北省城镇土地使用税实施办法》[湖北省人民政府令第302号]，参考项目所在地的土地等级，本项目占用土地需缴纳的土地使用税税率采用3.50元/平方米。

土地增值税：根据现行税法法规，土地增值税计税基础为转让房地产所取得的收入减除税法规定扣除项目金额后的余额，即增值额。计算增值额的扣除项目：

取得土地使用权所支付的金额；

开发土地的成本、费用；

新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；

与转让房地产有关的税金；

财政部规定的其他扣除项目。

土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50.00%的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。

契税：根据现行税法法规，契税税率按照 4.00%计算。

印花税：购销合同印花税按照 0.03%计算、借款合同印花税率按照 0.005%计算、租赁合同印花税率按照 0.10%计算。

本项目所涉及相关税费税率具体如下表：

表 14：项目税率表

地铁运营适用税率表		税率
增值税	设备、车辆购置费、维修及大修费用、电力费用	13.00%
	物业开发销售出售收入、工程费用	9.00%
	工程建设其它费、预备费、物业开发销管费用	6.00%
城建税及附加费		12.00%
企业所得税		25.00%
房产税		12.00%
土地使用税		3.50 元/平方米
土地增值税		30.00%/40.00%/50.00%/60.00%
契税		4.00%
印花税	购销合同	0.03%
	借款合同	0.005%
	租赁合同	0.10%

表 15：税费估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税及附加	214.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	9,380.75	0.00	0.00	0.00	0.00	47.94	115.20	173.01	241.21	443.14	633.11	632.64	660.74
4	土地增值税	81,851.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,507.47	6,832.84	7,174.48	7,533.21	0.00	0.00	0.00
5	印花税	270.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.44	15.78	17.04	18.44	21.08	5.75	5.75	6.00
6	所得税	56,950.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	税费合计	150,455.97	0.00	0.00	0.00	0.00	48.37	6,638.45	7,022.90	7,434.13	7,997.43	638.86	638.39	666.74

表 15：税费估算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,787.93
2	增值税及附加	214.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	214.55
3	房产税	9,380.75	718.84	731.08	767.63	767.63	671.66	604.49	564.18	564.18	592.38	296.19	155.50	0.00
4	土地增值税	81,851.83	0.00	0.00	0.00	7,136.62	7,493.45	7,868.12	8,261.53	0.00	5,346.50	5,613.83	5,894.52	6,189.25
5	印花税	270.53	6.53	6.64	6.97	23.13	23.07	23.31	23.83	5.12	17.49	15.40	14.76	14.01
6	所得税	56,950.38	0.00	0.00	0.00	0.00	6,861.67	10,387.02	11,155.70	0.00	5,700.79	7,153.55	7,703.56	7,988.09
7	税费合计	150,455.97	725.37	737.72	774.60	7,927.38	15,049.86	18,882.93	20,005.24	569.30	11,657.16	13,078.97	13,768.34	16,193.83

4、折旧摊销

根据《城市轨道交通工程项目建设标准》相关规定，本项目固定资产折旧指导年限为：车辆设备30年，供电与给排水设备25年，通风设备、自动扶梯、电梯、环境控制与屏蔽门20年，车辆段及综合基地维修设备18年，通信、信号、电力监控、防灾与报警等控制系统设备15年，自动售检票系统10年。固定资产折旧采用直线法，残值率按5.00%考虑。

本项目根据武汉地铁集团固定资产折旧计提政策，房屋建筑不计折旧，经营性设备及车辆减半计提折旧。在债券存续期内，折旧费共计173,184.85万元。

5、财务费用

（1）专项债券

本项目拟申请发行地方政府专项债券筹集资金360,000万元。本项目已于2023年申请发行40,000.00万元，2024年申请发行50,000.00万元，2025年申请发行30,000.00万元，初步计划本项目于2025年继续申请发行90,000.00万元，2026年申请发行150,000.00万元专项债券。

债券期限均为20年期，2023年发行债券利率按实际发行利率3.07%测算，2024年发行债券利率按实际发行利率2.60%/2.22%测算，2025年1月发行债券利率按实际发行利率1.99%测算，2025-2026年拟发行债券利率暂按2025年湖北省政府专项债券(三十九期)实际发行利率2.03%为基准上浮10%作为测算利率，即暂按2.233%测算。本次债券资金专项用于本项目工程的投资建设，每半年付息一次，第11至20年每年偿还发行金额的10%，每年最终实际发行规模及期限，以省市财政部门的批复为准。

债券存续期内利息总额129,149.10万元，其中：建设期利息12,263.83万元，运营期财务费用116,885.27万元。债券利息测算见下表：

表 16：还本付息明细表

金额单位：万元

年份/项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
债券期初余额		40,000.00	90,000.00	210,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	356,000.00
本期发行	40,000.00	50,000.00	120,000.00	150,000.00									
当期需还利息	-	1,358.00	2,674.50	6,657.45	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,196.40
本期还款	-	1,358.00	2,674.50	6,657.45	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	12,332.20	17,196.40
其中：还息	-	1,358.00	2,674.50	6,657.45	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,196.40
其中：本金偿还												4,000.00	9,000.00
债券期末余额	40,000.00	90,000.00	210,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	360,000.00	356,000.00	347,000.00

（续上表）

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
债券期初余额	347,000.00	326,000.00	290,000.00	254,000.00	218,000.00	182,000.00	146,000.00	110,000.00	74,000.00	42,000.00	15,000.00	
本期发行												360,000.00
当期需还利息	7,928.95	7,263.21	6,429.99	5,596.77	4,763.55	3,930.33	3,097.11	2,263.89	1,430.67	733.25	167.48	129,149.10
本期还款	28,928.95	43,263.21	42,429.99	41,596.77	40,763.55	39,930.33	39,097.11	38,263.89	33,430.67	27,733.25	15,167.48	489,149.10
其中：还息	7,928.95	7,263.21	6,429.99	5,596.77	4,763.55	3,930.33	3,097.11	2,263.89	1,430.67	733.25	167.48	129,149.10
其中：本金偿还	21,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	32,000.00	27,000.00	15,000.00	360,000.00
债券期末余额	326,000.00	290,000.00	254,000.00	218,000.00	182,000.00	146,000.00	110,000.00	74,000.00	42,000.00	15,000.00	326,000.00	

（2）股东借款

本项目建设期未进行市场化融资，后期拟部分采取股东借款以弥补经营资金短缺。结合本项目实际情况及资金流向，土地出让成本全部由武汉地铁集团提供且不计息，建安成本由武汉地铁集团自行筹措资金开发但适当考虑资金成本。其中，股东借款按建安成本的 70%考虑，当年借当年还利率按 3.78%计算；股东出资即土地出让成本，加上建安成本的 30%，按出资剩余年限内等额退回。土地出让成本、建安成本属于用于本项目物业开发的支出，相关费用计入项目经营总成本。上述筹措的资金属于为解决本项目沿线站点物业前期建设所引入的过桥性质的资金，不属于本项目自身建设资金的筹资范围，且在债券存续期内通过物业经营收益逐年予以偿还。运营期股东借款利息为 2,111.84 万元，利息测算见项目土地出让和建安成本资金筹措表：

项目土地出让和建安成本资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	土地成本	159,895.84	0.00	0.00	0.00	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15
2	建安成本	79,812.45	0.00	0.00	0.00	1,615.64	39,326.40	1,800.28	2,631.18	26,338.83
3.1	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15
3.2	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	484.69	11,797.92	540.08	789.35	7,901.65
3.3	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
4.1	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	0.00	0.00	0.00	256.28	5,627.53	5,809.46	6,095.43	8,900.48
4.2	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
4.3	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	42.75	1,040.58	47.64	69.62	696.93

续表项目土地出让和建安成本资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	土地成本	159,895.84	12,312.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	8,100.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	土地成本股东出资	159,895.84	12,312.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	建安成本股东出资	23,943.74	2,430.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	建安成本股东借款	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
4.2	建安成本股东借款还本	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4.3	建安成本股东借款利息	2,111.84	214.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表项目土地出让和建安成本资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	土地成本	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建安成本	79,812.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
4.2	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

6、项目利润表模拟测算

债券存续期内 12 号线 B 部分预测收入合计 3,103,291.11 万元，预测经营成本合计 1,772,113.48 万元，税金及附加合计 275,614.52 万元，所得税应纳税额合计 171,137.73 万元。武昌段和江北段按各自批复概算投资对相关指标进行分摊，本项目预测收入合计 1,032,698.10 万元，预测经营成本合计 589,134.11 万元，税金及附加合计 91,717.66 万元，利润总额合计 351,846.33 万元，所得税应纳税额合计 56,950.38 万元，模拟利润表如下。

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	物业经营收入	752,493.62	0.00	435.45	51,074.75	54,197.43	57,491.44	62,443.87	7,602.02	8,157.58	8,456.13	9,152.17	9,392.34
2	规制补贴	280,204.48	7,470.60	166,623.25	2,504.81	3,742.75	34,166.38	10,574.05	0.00	1,900.32	16,064.37	12,284.79	0.00
3	总成本费用	589,134.11	6,555.58	151,525.83	25,012.51	27,553.88	87,568.08	41,887.77	18,333.22	18,342.82	18,387.77	18,360.81	18,132.43
3.1	折旧摊销	173,184.85	0.00	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71
3.2	经营成本	296,952.15	6,512.83	135,011.23	7,916.96	10,436.34	69,823.24	24,625.53	1,285.31	1,294.90	1,339.85	1,448.70	1,487.77
3.3	财务费用	118,997.11	42.75	7,798.89	8,379.84	8,401.82	9,029.13	8,546.53	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,196.40	7,928.95
4	营业税金及附加等	91,717.66	0.00	48.37	6,638.45	7,022.90	7,434.13	7,997.43	638.86	638.39	666.74	725.37	737.72
6	利润总额	351,846.33	915.02	15,484.49	21,928.59	23,363.41	-3,344.39	23,132.72	-11,370.06	-8,923.31	5,465.99	2,350.78	-9,477.81
9	所得税	56,950.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净利润	294,895.95	915.02	15,484.49	21,928.59	23,363.41	-3,344.39	23,132.72	-11,370.06	-8,923.31	5,465.99	2,350.78	-9,477.81

项目模拟利润表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	物业经营收入	752,493.62	9,936.45	63,797.78	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	49,501.95	50,313.84
2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,873.16	0.00
3	总成本费用	589,134.11	17,554.26	19,545.26	18,748.12	17,971.23	17,266.07	13,163.46	14,944.64	13,833.30	12,542.65	11,904.41
3.1	折旧摊销	173,184.85	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,715.71	8,151.00	8,151.00
3.2	经营成本	296,952.15	1,575.34	4,399.56	4,435.65	4,491.97	4,620.03	1,350.64	3,965.05	3,686.93	3,658.40	3,585.93
3.3	财务费用	118,997.11	7,263.21	6,429.99	5,596.77	4,763.55	3,930.33	3,097.11	2,263.89	1,430.67	733.25	167.48
4	营业税金及附加等	91,717.66	774.60	7,927.38	8,188.18	8,495.92	8,849.54	569.30	5,956.37	5,925.42	6,064.78	6,417.81
6	利润总额	351,846.33	-8,392.42	36,325.14	38,831.00	41,517.70	44,627.79	-5,340.59	28,261.77	28,731.20	55,767.68	31,991.61
9	所得税	56,950.38	0.00	0.00	6,861.67	10,387.02	11,155.70	0.00	5,700.79	7,153.55	7,703.56	7,988.09
10	净利润	294,895.95	-8,392.42	36,325.14	31,969.33	31,130.68	33,472.09	-5,340.59	22,560.98	21,577.65	48,064.12	24,003.52

7、项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟本项目债券存续期现金流量如下表：

表 5-1 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	**经营活动净现金流量**	642,410.72	0.00	0.00	0.00	812.37	28,491.40	43,241.62	44,886.36	16,948.08
1.1	现金流入	1,102,403.92	0.00	0.00	0.00	7,470.60	167,097.89	58,212.89	62,860.24	96,878.18
1.1.1	物业经营收入	752,493.62	0.00	0.00	0.00	0.00	435.45	51,074.75	54,197.43	57,491.44
1.1.2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	7,470.60	166,623.25	2,504.81	3,742.75	34,166.38
1.1.3	销项增值税	69,705.83	0.00	0.00	0.00	0.00	39.19	4,633.34	4,920.06	5,220.36
1.2	现金流出	459,993.20	0.00	0.00	0.00	6,658.24	138,606.49	14,971.27	17,973.88	79,930.11
1.2.1	物业经营成本	296,952.15	0.00	0.00	0.00	6,512.83	135,011.23	7,916.96	10,436.34	69,823.24
1.2.2	成本进项增值税	12,585.08	0.00	0.00	0.00	145.41	3,546.89	415.86	514.64	2,672.74
1.2.3	缴纳增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	营业税金及附加等	91,717.66	0.00	0.00	0.00	0.00	48.37	6,638.45	7,022.90	7,434.13
1.2.5	所得税	56,950.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	-602,780.70	-39,960.00	-170,999.66	-227,114.36	-164,706.68	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	602,780.70	39,960.00	170,999.66	227,114.36	164,706.68	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	602,780.70	39,960.00	170,999.66	227,114.36	164,706.68	0.00	0.00	0.00	0.00

2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	**123,783.59**	**39,960.00**	**170,999.66**	**227,114.36**	**169,789.53**	**93,998.52**	**-10,732.56**	**-9,349.76**	**29,756.19**
3.1	现金流入	855,112.82	40,000.00	172,407.66	229,908.86	178,026.96	136,527.31	4,716.94	6,989.33	66,122.98
3.1.1	项目资本金	255,404.53	0.00	122,407.66	109,908.86	21,514.13	1,573.88	0.00	0.00	0.00
3.1.2	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	4,897.19	95,627.02	2,916.66	4,358.14	39,784.15
3.1.3	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	484.69	11,797.92	540.08	789.35	7,901.65
3.1.4	债务资金流入	415,868.72	40,000.00	50,000.00	120,000.00	151,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
	发行专项债	360,000.00	40,000.00	50,000.00	120,000.00	150,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
3.2	现金流出	731,329.23	40.00	1,408.00	2,794.50	8,237.43	42,528.78	15,449.49	16,339.08	36,366.79
3.2.1	专项债本金偿还	360,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	0.00	0.00	0.00	256.28	5,627.53	5,809.46	6,095.43	8,900.48
3.2.3	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	1,130.95	27,528.48	1,260.20	1,841.83	18,437.18
3.2.4	专项债利息	129,149.10	0.00	1,358.00	2,674.50	6,657.45	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20
3.2.5	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	42.75	1,040.58	47.64	69.62	696.93
3.2.6	专项债发行费用	360.00	40.00	50.00	120.00	150.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	**163,413.61**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,895.22**	**122,489.92**	**32,509.07**	**35,536.60**	**46,704.27**
5	**累计盈余资金**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,895.22**	**128,385.14**	**160,894.20**	**196,430.81**	**243,135.07**

续表 5-1 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	**经营活动净现金流量**	**642,410.72**	**44,988.54**	**6,269.00**	**8,786.89**	**23,198.95**	**20,003.16**	**7,928.83**	**8,394.54**	**56,937.09**
1.1	现金流入	1,102,403.92	78,700.44	8,360.25	10,888.52	25,379.73	22,365.56	10,347.72	10,949.28	69,658.13
1.1.1	物业经营收入	752,493.62	62,443.87	7,602.02	8,157.58	8,456.13	9,152.17	9,392.34	9,936.45	63,797.78
1.1.2	规制补贴	280,204.48	10,574.05	0.00	1,900.32	16,064.37	12,284.79	0.00	0.00	0.00
1.1.3	销项增值税	69,705.83	5,682.52	758.23	830.62	859.23	928.60	955.38	1,012.83	5,860.35
1.2	现金流出	459,993.20	33,711.90	2,091.26	2,101.63	2,180.77	2,362.40	2,418.90	2,554.74	12,721.04
1.2.1	物业经营成本	296,952.15	24,625.53	1,285.31	1,294.90	1,339.85	1,448.70	1,487.77	1,575.34	4,399.56
1.2.2	成本进项增值税	12,585.08	1,088.94	167.09	168.34	174.18	188.33	193.41	204.79	394.10
1.2.3	缴纳增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	营业税金及附加等	91,717.66	7,997.43	638.86	638.39	666.74	725.37	737.72	774.60	7,927.38
1.2.5	所得税	56,950.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	**-602,780.70**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	**123,783.59**	**-3,625.72**	**-18,154.10**	**-18,154.10**	**-22,154.10**	**-27,018.30**	**-38,750.85**	**-53,085.10**	**-52,251.88**
3.1	现金流入	855,112.82	20,412.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	255,404.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	土地成本股东出资	159,895.84	12,312.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.3	建安成本股东出资	23,943.74	2,430.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债务资金流入	415,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行专项债	360,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	731,329.23	24,038.51	18,154.10	18,154.10	22,154.10	27,018.30	38,750.85	53,085.10	52,251.88
3.2.1	专项债本金偿还	360,000.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	9,000.00	21,000.00	36,000.00	36,000.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
3.2.3	建安成本股东借款还本	55,868.72	5,670.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	专项债利息	129,149.10	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,332.20	8,196.40	7,928.95	7,263.21	6,429.99
3.2.5	建安成本股东借款利息	2,111.84	214.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.6	专项债发行费用	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	163,413.61	41,362.83	-11,885.10	-9,367.21	1,044.85	-7,015.14	-30,822.02	-44,690.56	4,685.21
5	**累计盈余资金**		284,497.90	272,612.79	263,245.59	264,290.44	257,275.31	226,453.28	181,762.72	186,447.93

续表 5-1 项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	**经营活动净现金流量**	642,410.72	51,935.44	50,465.17	52,221.01	7,182.64	37,720.24	35,885.96	61,218.95	34,894.48
1.1	现金流入	1,102,403.92	71,810.84	74,227.96	77,241.01	9,278.17	53,724.67	52,991.25	78,974.39	54,986.18
1.1.1	物业经营收入	752,493.62	65,767.31	67,984.84	70,743.40	8,392.17	49,162.78	48,489.92	49,501.95	50,313.84
1.1.2	规制补贴	280,204.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,873.16	0.00
1.1.3	销项增值税	69,705.83	6,043.54	6,243.12	6,497.61	886.00	4,561.89	4,501.33	4,599.28	4,672.35
1.2	现金流出	459,993.20	19,875.40	23,762.79	25,019.99	2,095.53	16,004.43	17,105.30	17,755.45	20,091.70
1.2.1	物业经营成本	296,952.15	4,435.65	4,491.97	4,620.03	1,350.64	3,965.05	3,686.93	3,658.40	3,585.93
1.2.2	成本进项增值税	12,585.08	389.90	387.88	394.73	175.58	382.22	339.40	328.70	311.94
1.2.3	缴纳增值税	1,787.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,787.93
1.2.4	营业税金及附加等	91,717.66	8,188.18	8,495.92	8,849.54	569.30	5,956.37	5,925.42	6,064.78	6,417.81
1.2.5	所得税	56,950.38	6,861.67	10,387.02	11,155.70	0.00	5,700.79	7,153.55	7,703.56	7,988.09
2	**投资活动净现金流量**	-602,780.70	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	602,780.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动净现金流量**	123,783.59	-51,418.66	-50,585.44	-49,752.22	-48,919.00	-48,085.78	-43,252.56	-37,555.14	-24,989.37
3.1	现金流入	855,112.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	255,404.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	土地成本股东出资	159,895.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.3	建安成本股东出资	23,943.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债务资金流入	415,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行专项债	360,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建安成本股东借款	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	731,329.23	51,418.66	50,585.44	49,752.22	48,919.00	48,085.78	43,252.56	37,555.14	24,989.37
3.2.1	专项债本金偿还	360,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	32,000.00	27,000.00	15,000.00
3.2.2	土地和建安成本股东出资退回	183,839.57	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90	9,821.90
3.2.3	建安成本股东借款还本	55,868.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	专项债利息	129,149.10	5,596.77	4,763.55	3,930.33	3,097.11	2,263.89	1,430.67	733.25	167.48
3.2.5	建安成本股东借款利息	2,111.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.6	专项债发行费用	360.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.7	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量**	**163,413.61**	**516.78**	**-120.27**	**2,468.79**	**-41,736.36**	**-10,365.54**	**-7,366.61**	**23,663.80**	**9,905.11**
5	**累计盈余资金**		**186,964.70**	**186,844.43**	**189,313.22**	**147,576.85**	**137,211.31**	**129,844.71**	**153,508.51**	**163,413.61**

8、项目收益与债券本息覆盖情况

本项目偿债资金来源为物业经营收入和规制补贴。项目预期收入总额为2,210,355.44万元（含税），扣除运营成本及相关税费462,105.04万元（含税，含建安成本股东借款利息2,111.84万元）后预计用于资金平衡相关收益为640,298.88万元，债券本金360,000.00万元，本息合计489,149.10万元，则本项目专项债券本金覆盖倍数为：

640,298.88÷360,000.00=1.78

本息覆盖倍数为:

640,298.88÷489,149.10=1.31。

四、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

（4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中采用公开招标等方式，合理控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降本增效。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

（二）敏感性因素分析

本处对项目的收入变化、债券利率变化进行了敏感性分析测算。

表：项目压力测试表

因素变化情况		敏感性分析结果		
		息前净现金流量（万元）	还本付息总额（万元）	本息覆盖倍数
基准		640,298.88	489,149.10	1.31
收益变化	上升 10%	704,328.77	489,149.10	1.44
	下降 10%	576,268.99	489,149.10	1.18
债券利率变化	上升 10%	640,298.88	538,064.01	1.19

	下降 10%	640,298.88	440,234.19	1.45

五、评价结论

通过对该项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为在相关项目单位对项目收益预测是合理的，参考项目单位提供相关收入及成本的案例，项目单位所预测的各项收入是可实现的，预测的成本是完整、合理的，项目范围内的专项收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益和融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当期国内融资环境的研究，认为武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）可以相较银行贷款利率更为优惠的融资成本完成部分资金筹措，为武汉市轨道交通 12 号线（武昌段）提供足够的资金支持，保证该项目的顺利施工。

武汉天元会计师事务有限公司

二〇二五年十月二十八日

统一社会信用代码
91420102717953366XA

营业执照

（副 本） 2-2

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

名 称 武汉天元会计师事务有限责任公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 付珊瑚

经营范围 各类审计业务；企业注册资本的验证；审计及财会咨询服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2000年01月14日

营业期限 长期

住 所 武汉市江岸区凯信后湖生活广场1栋19层16-19号房

登记机关 武汉市江岸区行政审批局

2021 年 08 月 03 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年报

国家市场监督管理总局监制

与原件一致
再复印无效

会计师事务所

执业证书

名 称：武汉天元会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：付珊瑚

经营场所：武汉市江岸区凯信后湖生活广场1栋19层16-19号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010168

批准执业文号：鄂财注发（1999）1466号

批准执业日期：1999年12月30日

4/5

证书序号：0012761

说 明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年八月十六日

中华人民共和国财政部制

质量管理体系认证证书

注册号：03506190301 89R0S

兹　证　明

武汉天元会计师事务有限责任公司

武汉市江岸区后湖生活广场1栋19层16-19号房，430014

统一社会信用代码：91420102717953 36XA

管理体系符合

GB/T 19001-2016 / ISO 9001:2015 标准

该管理体系适用于

执业许可的审计业务，企业注册资本的验证，审计及财会咨询服务（涉及场所：湖北省武汉市江岸区金桥大道107号房凯信大厦1栋19层）***

颁证日期：2019年9月26日

有效期最长可至：2022年9月25日[注]

签发人：

兴原认证中心有限公司

证书专用章

（北京市海淀区上地三街9号嘉华大厦C座7层）

中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C035-M

注：在证书有效期内，获证组织须按规定接受年度监督审核，保持认证资格。通过扫描二维码可获知证书的有效状态。该证书信息还可在国家认证认可监督管理委员会官方网站（www.cnca.gov.cn）和兴原认证中心有限公司官方网站（www.xqcc.com.cn）上查询。

天门市2024年度老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

武奇咨审（2025）028号

武汉中天奇会计师事务有限责任公司

目录

天门市2024年度老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告 1

天门市2024年度老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项评价说明 3

一、项目收益与融资自求平衡的编制基础 3

二、项目收益与融资自求平衡的基本假设 3

三、项目收益与融资自求平衡的特定假设 3

四、项目收益与融资自求平衡的评价说明 3

（一） 拟发行专项债券基本情况 3

（二） 项目基本情况 4

（三） 专项债券应付本息情况 9

（四） 项目预期收益、成本及融资平衡情况 9

（六） 项目收益和现金流覆盖债券本息情况 27

（七） 结论 27

天门市2024年度老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

武奇咨审（2025）028号

天门市城市建设项目管理处：

我们接受委托，对天门市2024年度老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。本项目相关的实施单位对改造项目收益预测以及项目收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的评价说明中披露。

本次审核依据的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等有关规定。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们认为这些假设为预测提供合理基础。通过查阅贵单位提供的《天门市2024年度老旧小区改造项目实施方案》以及相关的基础数据，我们认为上述文件在采用上述假设和计算过程方面不存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

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

本评价报告仅供发行人用于发行本项目之目的使用，不得用作其他任何目的。由于使用不当所造成的后果，与会计师事务所以及签署本评价报告的注册会计师无关。

经专项审核，我们认为，在本项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的与本项目相关的预期经营收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，累计预期结余能够覆盖本息，本息覆盖倍数能达到财政部的相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉中天奇会计师事务有限责任公司

二〇二五年七月三十一日

天门市2024年度老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益与融资自求平衡的编制基础

项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）是以天门市2024年度老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）预期经营收入情况为基础。各种经营成本、税费等扣除项，在充分考虑相关环境、政策、天门市未来发展趋势以及预测信息中的各项最佳估计假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

二、项目收益与融资自求平衡的基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）国家税收政策无重大不利变化，与项目有关的法律法规无重大变化；

（四）假设社会经济环境、经济发展和相关政策除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

三、项目收益与融资自求平衡的特定假设

（一）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（二）项目能够如期完工并投入使用，项目融资还款来源为的预期经营收入；

（三）假设本项目能够按照规划实施完成，本项目的制定的配套设施投入使用收入方案能够顺利实施并达到预计效果；

四、项目收益与融资自求平衡的评价说明

（一） 拟发行专项债券基本情况

本次拟发行总额为8,500.00万元的天门市2024年度老旧小区改造项目专项债券，用于天门市2024年度老旧小区改造项目工程建设。

债券名称	天门市2024年度老旧小区改造项目
债券发行规模	8,500.00万元
债券期限	20年期
债券利率	固定利率
付息方式	利息按半年支付，本金在发行后的第11-20年每年偿还本金的10%

（二） 项目基本情况

1．本项目内容及规模

根据天门市发展和改革委员会《关于天门市 2024 年度老旧小区改造工程初步设计报告的批复》（天发改文〔2023〕86 号），本项目建设地点位于天门市城区 54 个老旧小区。

建设规模及内容：项目改造范围为光明小区、供销车队单元、西江花园等 54 个老旧小区，改造内容主要包括两部分。

第一部分是配套基础设施改造，包括小区内道路、供排水、供电、供气、绿化、照明、围墙等基础设施，小区内配套养老扶幼、无障碍、便民服务设施，与小区直接相关的城市、县城(城关镇)道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、停车库(场)等城镇基础设施项目。

第二部分是小区的房屋主体公共部位改造，包括楼梯间、外墙、屋面、外立面、室外线缆整治等。具体如下：

（1）涉及建筑物安全隐患的部分：如屋面墙破损、楼梯间混凝土镂花破损、原阳台的混凝土镂花栏杆破损、原有墙面的瓷砖及抹灰层等，可能往下掉落，进行拆除并重建改造；

（2）外墙立面部分：老旧小区的建筑物外墙大部分只有抹灰，未做外墙涂料，或者有外墙涂料但损坏较严重的，重新做外墙真石漆；

（3）楼梯间部分：存在部分栏杆扶手松动或损坏，油漆破损等，对墙面及顶棚重新做乳胶漆、维修栏杆、踏步维护楼梯间的镂花拆除后更换外窗；

（4）屋面防水及隔热层的改造：部分楼栋屋面漏水严重，须将原屋面防水铲除后进行维修；

（5）有条件的小区修建文化墙。

2．建设期

项目建设期 16 个月，从 2024 年 7 月至 2025 年 10 月。

3．投资估算与资金筹措方式

根据天门市发展和改革委员会出具的《天门市发展和改革委员会关于天门市 2024 年度老旧小区改造项目初步设计报告的批复》(天发改文〔2023〕86 号)，项目总投资为 14,177.80 万元。本次实施方案重新根据当前发债额度以及参考利率计算建设期利息，并按 1‰计算发行费用，调整后项目总投资为 14,275.71 万元，其中工程建设费用 12,404.67 万元，占比

86.89%;工程建设其他费用 1,098.00 万元，占比 7.69%;预备费 675.13 万元，占比 4.73%。

项目静态投资 14,177.80 万元，建设期利息 89.41 万元；债券发行兑付费用 8.5 万元。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
	第一部分 工程费用	**12,404.67**	**3,904.67**		**8,500.00**		
1.1	陆羽社区	2,954.34	2,954.34				
1.1.1	陆羽花园-陆羽大道	515.67	515.67				
1.1.2	华鑫花园-陆羽大道	265.81	265.81				
1.1.3	刘家坡花园-东湖路	393.87	393.87				
1.1.4	步行街-陆羽广场	1,572.23	1,572.23				
1.1.5	通用机械厂单元-文学泉道	118.78	118.78				
1.1.6	竟中公寓楼-鸿渐路	87.96	87.96				
1.2	鸿渐社区	1,753.57	950.33		803.24		
1.2.1	玉和小区	266.01	266.01				
1.2.2	状元小区	238.67	238.67				
1.2.3	溢华苑小区	252.48	252.48				
1.2.4	税务单元-百花路	131.13	131.13				
1.2.5	税务单元-沙嘴路	63.40	62.04		1.36		
1.2.6	狮城小区	234.70			234.70		
1.2.7	建行单元	50.25			50.25		
1.2.8	轻工套间	76.77			76.77		
1.2.9	电信公司单元	221.41			221.41		
1.2.10	保安商业广场4.6号楼	218.74			218.74		
1.3	永丰社区	82.74			82.74		
1.3.1	王家湾私房小区	82.74			82.74		
1.4	孙湾社区	1,437.38			1,437.38		
1.4.1	电信公司单元-陆羽大道	289.02			289.02		
1.4.2	保险公司单元-陆羽大道	205.43			205.43		
1.4.3	梨园小区早点市场-陆	252.56			252.56		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
	羽大道						
1.4.4	怡湖花园-陆羽大道	389.64			389.64		
1.4.5	税务局单元-陆羽大道	158.40			158.40		
1.4.6	质安站单元-陆羽大道	142.33			142.33		
1.5	江河社区	940.71			940.71		
1.5.1	供销车队单元	135.16			135.16		
1.5.2	天门商场套件	138.34			138.34		
1.5.3	西江花园	167.90			167.90		
1.5.4	食品厂单元	87.07			87.07		
1.5.5	工商局双生分局单元	110.28			110.28		
1.5.6	堤防小区	301.96			301.96		
1.6	候口社区	1,191.64			1,191.64		
1.6.1	光明小区	246.98			246.98		
1.6.2	政法小区	855.80			855.80		
1.6.3	桥泰西区	88.86			88.86		
1.7	官路社区	335.05			335.05		
1.7.1	官东房产公房	114.99			114.99		
1.7.2	电信单元	171.27			171.27		
1.7.3	官路街食品套间	48.79			48.79		
1.8	东方社区	1,046.08			1,046.08		
1.8.1	人民大道食品单元	192.83			192.83		
1.8.2	鹭鹚巷老粮食局小区	157.15			157.15		
1.8.3	人民大道农行北单元	127.00			127.00		
1.8.4	人民大道银行小区	105.53			105.53		
1.8.5	拉马斯单元	123.63			123.63		
1.8.6	纺机巷纺机小区	339.92			339.92		
1.9	庆云社区	180.87			180.87		
1.9.1	中街 3 号商务局单元	98.73			98.73		
1.9.2	中街 1 号工行单元	82.14			82.14		
1.10	雁叫社区	679.34			679.34		
1.10.1	轻工（前）小区	74.26			74.26		
1.10.2	老农机单元	121.82			121.82		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1.10.3	中药材公司-人民大道中	250.36			250.36		
1.10.4	酱品厂单元	98.38			98.38		
1.10.5	供销单元	134.52			134.52		
1.11	私房区雨污分流	1,802.95			1,802.95		
1.11.1	庙台及南堤坝小区	718.94			718.94		
1.11.2	陈方八组	377.76			377.76		
1.11.3	公园十组	226.09			226.09		
1.11.4	中窑三小区	312.65			312.65		
1.11.5	水运一小区	167.51			167.51		
	第二部分 工程建设其他费用	**1,098.00**	**1,098.00**				
1	场地准备及临时设施费	62.02	62.02				
2	项目建设管理费	164.05	164.05				
3	工程建设监理费	260.64	260.64				
4	编制及评估项目建议书	23.62	23.62				
5	编制及评估可研报告	41.13	41.13				
6	工程设计费	367.81	367.81				
7	施工图审查费	7.75	7.75				
8	招标代理费	31.75	31.75				
9	清单及预算价编制费	10.00	10.00				
10	竣工决算编制或审核费	37.21	37.21				
11	工程保险费	62.02	62.02				
12	其他费用		0.00				
	第三部分 预备费	**675.13**	**675.13**				
	第四部分 静态总投资	**14,177.80**	**5,677.8**		**8,500.00**		
	第五部分 建设期利息	**89.41**	**89.41**				
	第六部分 债券发行兑付费用	**8.50**	**8.50**				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
	合计	14,275.71	5,775.71		8,500.00		

4. 资金筹措方案

本项目总投资 14,275.71 万元，建设资金来源为项目资本金 5,775.71 万元、专项债券资金 8,500.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	合计
1	**总投资**	**4,040.00**	**10,235.71**	**14,275.71**
1.1	建设投资	4,040.00	10,137.80	14,177.80
1.1.1	前期工程费	312.88	785.12	1,098.00
1.1.2	预备费	192.38	482.75	675.13
1.1.3	工程费用	3,534.74	8,869.93	12,404.67
1.2	财务费用	-	97.91	97.91
1.2.1	建设期利息	-	89.41	89.41
1.2.2	债券发行费		8.50	8.50
2	**资金筹措**	**4,040.00**	**10,235.71**	**14,275.71**
2.1	项目资本金	4,040.00	1,735.71	5,775.71
2.2	债务资金		8,500.00	8,500.00

项目资本金情况：

本项目总投资 14,275.71 万元，项目资本金 5,775.71 万元，剩余金额 8,500.00 万元拟于 2025 年通过发行政府专项债券来满足。拟发行的 8,500.00 万元专项债券拟用于本项目建设，全部用于项目工程建设。

市场化融资情况：

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

5. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.21。

6. 小结

综上，在专项债券存续期内，我们本项目资金能满足还本付息的要求。

（三） 专项债券应付本息情况

本项目本期计划发行专项债券 8,500.00 万元，期限为 20 年。债券利率参考 2024 年湖北省政府专项债券(十期)票面利率 2.55%上浮 10%按 2.805%测算。每半年支付一次利息，从第 11～20 年每年等额偿还发行额的 10%。详情如下：

还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2024 年	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	8,500.00		8,500.00	119.21	119.21
2026 年	8,500.00			8,500.00	238.43	238.43
2027 年	8,500.00			8,500.00	238.43	238.43
2028 年	8,500.00			8,500.00	238.43	238.43
2029 年	8,500.00			8,500.00	238.43	238.43
2030 年	8,500.00			8,500.00	238.43	238.43
2031 年	8,500.00			8,500.00	238.43	238.43
2032 年	8,500.00			8,500.00	238.43	238.43
2033 年	8,500.00			8,500.00	238.43	238.43
2034 年	8,500.00			8,500.00	238.43	238.43
2035 年	8,500.00			8,500.00	238.43	238.43
2036 年	8,500.00		850.00	7,650.00	226.50	1,076.50
2037 年	7,650.00		850.00	6,800.00	202.66	1,052.66
2038 年	6,800.00		850.00	5,950.00	178.82	1,028.82
2039 年	5,950.00		850.00	5,100.00	154.98	1,004.98
2040 年	5,100.00		850.00	4,250.00	131.13	981.13
2041 年	4,250.00		850.00	3,400.00	107.29	957.29
2042 年	3,400.00		850.00	2,550.00	83.45	933.45
2043 年	2,550.00		850.00	1,700.00	59.61	909.61
2044 年	1,700.00		850.00	850.00	35.76	885.76
2045 年	850.00		850.00	0.00	11.92	861.92
合计		**0.00**	**8,500.00**		**3,695.59**	**12,195.59**

（四） 项目预期收益、成本及融资平衡情况

1、项目收入预测

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目收入归属部门为天门市城市建设项目管理处，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

根据《天门市人民政府办公室关于天门市2024年度老旧小区改造项目物业管理服务、停车服务和广告位等特许经营事项的通知》，市城市建设项目管理处与竟陵、候口街道办、小区业委会、物业公司等单位衔接，负责建成后的资产运营管理，取得划线停车位、广告位及物业费收入，专项用于专项债还款资金来源。

本项目收入主要来源于物业管理服务收入、停车服务收入和广告收入。项目建设期为16个月，2025年11月投入使用。因本次专项债发行期限为20年，债券本金于2045年8月到期，因此项目收益预测期为2025年11月至2045年8月。详细如下：

（1）物业管理服务收入

服务面积：根据可行性研究报告，拟实施改造的老旧小区为54个，总户数为3,624户，总建筑面积540,300.00㎡。

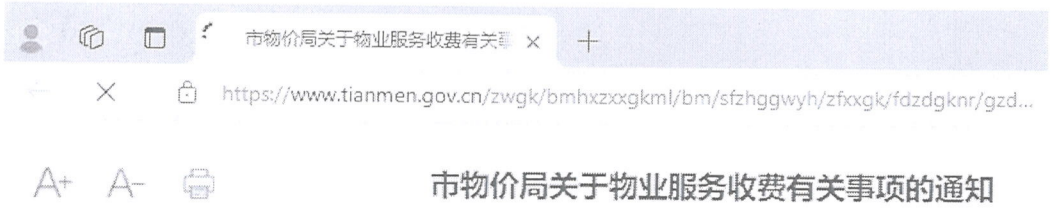
收费单价：根据天门市物价局、天门市市房地产管理局《关于物业服务收费有关事项的通知》（天价工服规〔2018〕28号）要求，普通住宅前期物业服务按不同等级确定收费标准，其中：一级服务收费0.66-0.85元/㎡•月;二级服务收费0.56-0.65元/㎡•月;三级服 务收费收费0.46-0.55元/㎡•月;四级服务收费0.36-0.45元/㎡•月。多层住宅如果发生自来水二次加压费用,加收0.05元/㎡。高层住宅(8层及以上,含电梯)按多层住宅收费标准加收0.5元/㎡。出于审慎性，方案中物业收费标准按二级服务收费—即0.65元/㎡•月（含税价）进行测算。

根据谨慎性原则，物业服务费暂不考虑上涨。

（2）停车服务收入

车位数量：根据初步设计资料，本项目拟增设停车位2002个。

收费标准：根据《市物价局关丁物业服务收费有关事项的通知》，附件三天门市普通住宅小区车辆停放服务收费标准：小型汽车收费标准为3元/车•天。



A+ A- 市物价局关于物业服务收费有关事项的通知

附件三：

天门市普通住宅小区车辆停放收费标准

车辆种类		收费标准	备注
汽车	大型汽车	8元/车.天	1、大型车为载重2吨以上载客20座以上的各种机动车；中型车为载重2吨以下或载客19座以下的各种机动车；小型车为载客7座以下的小轿车和吉普车。 2、同一车辆在同一天内多次进出停放，按一天标准收费。 3、临时出入车辆15分钟以内免收停车费。 4、公用停车场指符合规划标准的封闭式共用车库和露天停车场（停车位）
	中型汽车	5元/车.天	
	小型汽车	3元/车.天	
摩托车、电动车		1元/车.天（最高不超过18元/月）	
自行车		0.5元/车.天（最高不超过10元/月）	

https://www.tianmen.gov.cn/zwgk/bmhxzxxgkml/bm/sfzhggwyh/zfxxgk/fdzdgknr/gzdt/201210/t20121023_1934477.shtml

方案中按单个车位3元/天（含税价）作为收费标准进行测算，则月停车服务费价格为90.00元/个。结合未来年份价格上升趋势，收费价格每3年增长5.00%。依据可研报告，按照目前小区住户的停车需求，小区停车位的使用率可达到100%。出于审慎考虑，经营期首年出租率为60%，后每年增加10%，至90%后保持不变。

（3）广告位租赁收入

广告位数量：本项目涉及54个小区、1,058栋、总户数为3,624户。拟在530盏路灯、54个小区门禁道闸、54条道路两侧、54个非机动车停车棚、54个垃圾收集点、54个宣传栏总共设置800个广告位。



首页 / 行业资讯 / 社区广告位投放价格与收费标准解析

社区广告位投放价格与收费标准解析

小知道 2020-03-11 17:23:00 社区广告投放价格 社区广告收费标准

核心提示：社区广告位通常设置在小区大门、电梯、通道等位置，相比投放其他区域的户外媒体，在封闭管理的社区环境下投放广告，广告受众与广告媒体之间的接触频次、接触时间都更高。特别是在当前疫情肆虐的环境下，社区广告的投放价值得到充分展现。如果要投放社区广告，广告位投放价格与收费标准是如何计算的呢？

社区广告位通常设置在小区大门、电梯、通道等位置，相比投放其他区域的户外媒体，在封闭管理的社区环境下投放广告，广告受众与广告媒体之间的接触频次、接触时间都更高。特别是在当前疫情肆虐的环境下，社区广告的投放价值得到充分展现。如果要投放社区广告，广告位投放价格与收费标准是如何计算的呢？

社区门禁道闸广告

社区门禁道闸广告由人行通道门禁和汽车出入道闸构成，设置在社区的大门口，是社区居民进出的必经通道，社区封闭管理进出则会使受众在广告位前停留一定的时间具有一定的强制传播效果。广告位投放价格大致范围：1000-2000元一月一座。

社区电梯广告

社区电梯广告主要媒体形式有框架看板广告和数字刷屏广告，设置在一楼电梯口和电梯轿厢内，近距离与受众接触是电梯广告的主要特点，广告位投放收费标准，框架按单面投放，投放周期最低一周起，刷屏广告按投放时间与周期计算费用。

社区灯箱广告

社区灯箱广告分为门禁灯箱和落地灯箱，设置在门禁闸门和社区的道路两侧，全天24小时固定曝光，广告可对受众形成重复曝光，增强广告记忆。广告位投放大致范围：500-5000元一月，具体可访问易播网查询。

总结：

社区广告投放价格与收费标准并没有固定价格，具体还需考虑到城市的等级、社区的性质以及广告投放周期等因素的不同，广告投放价格也有差异，如需查询意向的社区广告位信息，可在易播网媒体资料库搜索查询。

查看更多资讯

http://www.51ebo.com/repstation/5360.html



武汉市社区立式灯箱广告

http://www.51ebo.com/goods/7216.html



http://www.51ebo.com/goods/45194.html



http://www.51ebo.com/goods/45198.html



http://www.51ebo.com/goods/39543.html

出租价格：本次建设范围内的老旧小区均位于中心城市、紧邻城市道路，地理位置极为优越，人流量极大，具备投放广告的诸多优势。根据网络调查数据的分析显示，二线城市如武汉、宜昌、襄阳月租金约 800 元-3,000.00 元。

考虑到本项目位于天门，较二线城市经济发展水平偏低广告位按 500.00 元/个。结合未来年份价格上升趋势，出租价格每 3 年增长 5.00%。

经营期首年出租率为 60%，后每年增加 10%，至 90%后保持不变。

根据上述各项收入的预测假设，债券存续期内项目总收入为 21,791.88 万元，其中：物业管理服务收入 8,147.65 万元、停车服务收入 4,298.02 万元、广告收入 9,346.23 万元。具体测算如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.1	**物业管理服务收入**	8,147.65	70.24	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43
	服务面积(平方米)		540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00
	服务单价(元/平方米/月)		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	销项税额		3.98	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85
1.2	**停车服务收入**	4,298.02	21.62	151.35	172.97	204.32	204.32	204.32	214.54	214.54	214.54	225.27
	停车位数量（个）		2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00
	收费标准(元/月)		90.00	90.00	90.00	94.50	94.50	94.50	99.23	99.23	99.23	104.19
	使用率		0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税额		1.22	8.57	9.79	11.57	11.57	11.57	12.14	12.14	12.14	12.75
1.4	**广告收入**	9,346.23	48.00	336.00	384.00	453.60	453.60	453.60	476.28	476.28	476.28	500.09
	广告位数量（个）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	出租价格（元/月）		500.00	500.00	500.00	525.00	525.00	525.00	551.25	551.25	551.25	578.81
	出租率		0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税额	771.71	3.96	27.74	31.71	37.45	37.45	37.45	39.33	39.33	39.33	41.29
2	含税收入合计	21,791.88	139.86	908.78	978.40	1,079.35	1,079.35	1,079.35	1,112.25	1,112.25	1,112.25	1,146.79
	增值税销项税额	1,476.15	9.16	60.16	65.35	72.87	72.87	72.87	75.32	75.32	75.32	77.90
3	不含税收入合计	20,315.73	130.70	848.62	913.05	1,006.48	1,006.48	1,006.48	1,036.93	1,036.93	1,036.93	1,068.89

项目预期收入测算表（续表）

单位：万元

序号	项目	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1.1	**物业管理服务收入**	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43	421.43	70.24
	服务面积(平方米)	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00	540,300.00
	服务单价(元/平方米/月)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
	销项税额	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	23.85	3.98
1.2	**停车服务收入**	225.27	225.27	236.53	236.53	236.53	248.36	248.36	248.36	260.78	260.78	43.46
	停车位数量（个）	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00	2,002.00
	收费标准(元/月)	104.19	104.19	109.40	109.40	109.40	114.87	114.87	114.87	120.61	120.61	120.61
	使用率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税额	12.75	12.75	13.39	13.39	13.39	14.06	14.06	14.06	14.76	14.76	2.46
1.4	**广告收入**	500.09	500.09	525.10	525.10	525.10	525.10	525.10	525.10	525.10	525.10	87.52
	广告位数量（个）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	出租价格（元/月）	578.81	578.81	607.75	607.75	607.75	607.75	607.75	607.75	607.75	607.75	607.75
	出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税额	41.29	41.29	43.36	43.36	43.36	43.36	43.36	43.36	43.36	43.36	7.23
2	含税收入合计	1,146.79	1,146.79	1,183.06	1,183.06	1,183.06	1,194.89	1,194.89	1,194.89	1,207.30	1,207.30	201.22
	增值税销项税额	77.90	77.90	80.60	80.60	80.60	81.27	81.27	81.27	81.97	81.97	13.66
3	不含税收入合计	1,068.89	1,068.89	1,102.46	1,102.46	1,102.46	1,113.62	1,113.62	1,113.62	1,125.33	1,125.33	187.56

结论：各项收入测算过程和依据准确、合理、完整。

2、项目预期成本预测

本项目建成投入运营后采取自主经营的方式，建设单位将产生管理维护成本费用。本项目运营成本费用构成为工资及福利费、维修费用、其他费用、固定资产折旧费，项目运营成本费用参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）工资及福利费

为保证项目运营，本项目拟配置员工25人，根据2024年天门市平均工资为4,332元，本项目人员为基础岗位，员工月工资按4,500元/人、福利费按工资的14%考虑。结合未来年份上升趋势（2020-2024年，全年CPI同比涨幅分别为2.0%、1.5%、1.8%、2.4%、2.1%，则每3年滚动增长率为5.77%），根据谨慎性原则，工资增长率按每3年5%计。

（2）维修费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目静态总投资的0.8%估算。

（3）其他费用

其他管理费：包括日常公用经费，参考建设单位近几年财务报表，其他管理费按工资及福利费的20%测算。

（4）固定资产折旧费：

本项目建成后将新增房屋建筑物固定资产原值13,133.57万元，采用平均年限法计提，折旧年限30年，残值率为5%。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内含税运营成本费用合计14,222.85万元，其中含税付现运营成本为6,182.19万元，固定资产折旧费8,040.67万元。具体测算如下：

成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	工资及福利费用	3,459.05	25.65	153.90	153.90	161.60	161.60	161.60	169.67	169.67	169.67	178.16
2	修理费用	2,031.33	17.51	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07
3	其他费用	691.81	5.13	30.78	30.78	32.32	32.32	32.32	33.93	33.93	33.93	35.63
4	折旧费	8,040.67	59.32	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90
5	含税运营成本合计	14,222.85	117.61	705.65	705.65	714.88	714.88	714.88	724.57	724.57	724.57	734.76
6	含税付现运营成本（1+2+3）	6,182.19	48.29	289.75	289.75	298.98	298.98	298.98	308.68	308.68	308.68	318.86
7	经营成本进项税	167.72	1.45	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68
8	不含税付现经营成本（6-7）	6,014.47	46.84	281.07	281.07	290.30	290.30	290.30	300.00	300.00	300.00	310.18

成本测算表（续表）

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	工资及福利费用	178.16	178.16	187.07	187.07	187.07	196.42	196.42	196.42	206.24	206.24	34.37
2	修理费用	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07	105.07	17.51
3	其他费用	35.63	35.63	37.41	37.41	37.41	39.28	39.28	39.28	41.25	41.25	6.87
4	折旧费	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	69.32
5	含税运营成本合计	734.76	734.76	745.44	745.44	745.44	756.67	756.67	756.67	768.45	768.45	128.08
6	含税付现运营成本（1+2+3）	318.86	318.86	329.55	329.55	329.55	340.77	340.77	340.77	352.56	352.56	58.76
7	经营成本进项税	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	1.45
8	不含税付现经营成本（6-7）	310.18	310.18	320.87	320.87	320.87	332.09	332.09	332.09	343.88	343.88	57.31

结论：各项成本测算过程和依据准确、合理、完整。

3、税费

债券存续期内税费合计预 875.96 万元，其中增值税 166.29 万元，附加税 19.95 万元，企业所得税 689.71 万元。

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目物业管理服务、停车服务服务等业务增值税销项税适用税率为 6%；本项目固定资产进项税当年抵扣税率为：建筑工程税率按 9%、其他费用税率按 6%。

（2）增值税附加：税金及附加包括城市维护建设税和教育费附加(含国家和地方教育费附加)，以实际缴纳增值税税额、消费税额为基础计征，税率分别取 7%、3%和 2%。。

（3）企业所得税：项目所得税计税率为 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2	**销项税额**	1,476.15	9.16	60.16	65.35	72.87	72.87	72.87	75.32	75.32	75.32	77.90
3	建设期应税支出											
3.1	工程建设费(工程费+预备费)	13,079.80										
	进项税额(9%)	1,079.98										
3.2	工程建设其他费支出	1,098.00										
	进项税额(6%)	62.15										
3.3	运营成本应税支出		48.29	289.75	289.75	298.98	298.98	298.98	308.68	308.68	308.68	318.86
	运营成本进项税额		1.45	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68
	税金及附加	875.96	-	-	-	15.46	15.46	15.46	20.65	20.65	20.65	26.10
1	销项税	1,476.15	9.16	60.16	65.35	72.87	72.87	72.87	75.32	75.32	75.32	77.90
2	进项税	1,309.86	9.16	60.16	65.35	72.87	72.87	72.87	75.32	75.32	75.32	77.90
	建设期进项税抵扣	1,142.13	7.71	51.48	56.67	64.19	64.19	64.19	66.64	66.64	66.64	69.22
3	应缴增值税	166.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	附加税	19.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市维护建设税（7%）	11.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加（3%）	4.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育费附加（2%）	3.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	企业所得税	689.71	-	-	-	15.46	15.46	15.46	20.65	20.65	20.65	26.10
	小　计	875.96	-	-	-	15.46	15.46	15.46	20.65	20.65	20.65	26.10

项目预期税费测算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2	**销项税额**	1,476.□5	77.90	77.90	80.60	80.60	80.60	81.27	81.27	81.27	81.97	81.97	13.66
3	建设期应税支出												
3.1	工程建设费(工程费+预备费)	13,079.80											
	进项税额(9%)	1,079.98											
3.2	工程建设其他费支出	1,098.00											
	进项税额(6%)	62.15											
3.3	运营成本应税支出		318.86	318.86	329.55	329.55	329.55	340.77	340.77	340.77	352.56	352.56	58.76
	运营成本进项税额		8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	8.68	1.45
	税金及附加	875.96	26.10	29.08	40.76	46.72	52.68	58.62	64.58	78.71	156.38	162.34	25.57
1	销项税	1,476.□5	77.90	77.90	80.60	80.60	80.60	81.27	81.27	81.27	81.97	81.97	13.66
2	进项税	1,309.86	77.90	77.90	80.60	80.60	80.60	81.27	81.27	73.78	8.68	8.68	1.45
	建设期进项税抵扣	1,142.□3	69.22	69.22	71.92	71.92	71.92	72.59	72.59	65.11			
3	应缴增值税	166.29	-	-	-	-	-	-	-	7.49	73.29	73.29	12.21
4	附加税	19.95	-	-	-	-	-	-	-	0.90	8.80	8.80	1.47
4.1	城市维护建设税（7%）	11.64	-	-	-	-	-	-	-	0.52	5.13	5.13	0.85
4.2	教育费附加（3%）	4.99	-	-	-	-	-	-	-	0.22	2.20	2.20	0.37
4.3	地方教育费附加（2%）	3.33	-	-	-	-	-	-	-	0.15	1.47	1.47	0.24
5	企业所得税	689.7□	26.10	29.08	40.76	46.72	52.68	58.62	64.58	70.32	74.29	80.25	11.89
	小　计	875.96	26.10	29.08	40.76	46.72	52.68	58.62	64.58	78.71	156.38	162.34	25.57

结论：各项税费测算过程和依据准确、合理、完整。

（五） 项目模拟利润表

1、债券存续期内本项目预测不含税收入合计20,315.73万元，预测总成本合计17,661.31万元，增值税附加合计为 19.95 万元，利润总额合计 2,634.46 万元，所得税应纳税额合计 689.71 万元。详细情况如下

利润表

单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业收入(不含税)	20,315.73	130.70	848.62	913.05	1,006.48	1,006.48	1,006.48	1,036.93	1,036.93	1,036.93	1,068.89
2	增值税附加	19.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	17,661.31	145.96	935.40	935.40	944.63	944.63	944.63	954.33	954.33	954.33	964.51
3.1	经营成本	6,014.47	46.84	281.07	281.07	290.30	290.30	290.30	300.00	300.00	300.00	310.18
3.2	折旧	8,040.67	69.32	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90
3.3	财务费用	3,606.18	29.80	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43
4	利润总额	2,634.46	-15.26	-86.78	-22.35	61.85	61.85	61.85	82.60	82.60	82.60	104.38
5	所得税	689.71	-	-	-	15.46	15.46	15.46	20.65	20.65	20.65	26.10
6	净利润(4-5)	1,944.75	-15.26	-86.78	-22.35	46.39	46.39	46.39	61.95	61.95	61.95	78.29

利润表（续表）

单位：万元

序号	项目名称	运营期									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	营业收入(不含税)	1,068.89	1,068.89	1,102.46	1,102.46	1,102.46	1,113.62	1,113.62	1,113.62	1,125.33	1,125.33	187.56
2	增值税附加	-	-	-	-	-	-	-	0.90	8.80	8.80	1.47
3	总成本费用	964.51	952.58	939.43	915.59	891.75	879.12	855.28	831.44	819.39	795.54	138.55
3.1	经营成本	310.18	310.18	320.87	320.87	320.87	332.09	332.09	332.09	343.88	343.88	57.31
3.2	折旧	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	415.90	69.32
3.3	财务费用	238.43	226.50	202.66	178.82	154.98	131.13	107.29	83.45	59.61	35.76	11.92
4	利润总额	104.38	116.31	163.03	186.87	210.71	234.50	258.34	281.28	297.15	320.99	47.54
5	所得税	26.10	29.08	40.76	46.72	52.68	58.62	64.58	70.32	74.29	80.25	11.89
6	净利润(4-5)	78.29	87.23	122.27	140.15	158.03	175.87	193.75	210.96	222.86	240.74	35.66

结论：以上现利润预测测算依据准确、完整、合理。

2、 项目现金流量模拟分析

对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

模拟现金流量表

单位：万元

	年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	现金流模拟测算表												
1	现金流入												
1.1	资本金流入	5,775.71	4,040.00	1,735.71									
1.2	债券资金流入	8,500.00	0.00	8,500.00									
1.3	其他融资资金流入	0.00											
1.4	运营期现金流入	21,791.88		139.86	908.78	978.40	1,079.35	1,079.35	1,079.35	1,112.25	1,112.25	1,112.25	1,146.79
1.5	现金流入总额	36,067.59	4,040.00	10,375.57	908.78	978.40	1,079.35	1,079.35	1,079.35	1,112.25	1,112.25	1,112.25	1,146.79
2	现金流出												
2.1	建设期资金流出	14,177.80	4,040.00	10,137.80									
2.2	运营期现金流出	7,058.15		48.29	289.75	289.75	314.44	314.44	314.44	329.33	329.33	329.33	344.96
2.3	债券发行费用	0.00	0.00										
2.4	债券还本付息	12,195.59	0.00	119.21	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43	238.43
2.5	其他融资还本付息	0.00											
2.6	现金流出总额	33,431.54	4,040.00	10,305.30	528.18	528.18	552.87	552.87	552.87	567.76	567.76	567.76	583.38
3	现金净流量	0.00											
3.1	当年项目现金净流入	2,636.05	0.00	70.27	380.61	450.23	526.48	526.48	526.48	544.49	544.49	544.49	563.41
3.2	期末项目累计现金结存额			70.27	450.87	901.10	1,427.58	1,954.06	2,480.54	3,025.04	3,569.53	4,114.02	4,677.43

模拟现金流量表（续表）

单位：万元

	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	现金流模拟测算表											
1	现金流入											
1.1	资本金流入											
1.2	债券资金流入											
1.3	其他融资资金流入											
1.4	运营期现金流入	1,146.79	1,146.79	1,183.06	1,183.06	1,183.06	1,194.89	1,194.89	1,194.89	1,207.30	1,207.30	201.22
1.5	现金流入总额	1,146.79	1,146.79	1,183.06	1,183.06	1,183.06	1,194.89	1,194.89	1,194.89	1,207.30	1,207.30	201.22
2	现金流出											
2.1	建设期资金流出											
2.2	运营期现金流出	344.96	347.94	370.31	376.27	382.23	399.39	405.35	419.48	508.94	514.90	84.33
2.3	债券发行费用											
2.4	债券还本付息	238.43	1,076.50	1,052.66	1,028.82	1,004.98	981.13	957.29	933.45	909.61	885.76	861.92
2.5	其他融资还本付息											
2.6	现金流出总额	583.38	1,424.44	1,422.97	1,405.09	1,387.20	1,380.53	1,362.65	1,352.93	1,418.54	1,400.66	946.25
3	现金净流量											
3.1	当年项目现金净流入	563.41	-277.65	-239.91	-222.03	-204.14	-185.64	-167.76	-158.04	-211.24	-193.36	-745.03
3.2	期末项目累计现金结存额	5,240.84	4,963.19	4,723.28	4,501.26	4,297.11	4,111.48	3,943.72	3,785.68	3,574.44	3,381.08	2,636.05

结论：以上现金流预测测算依据准确、完整、合理。

（六） 项目收益和现金流覆盖债券本息情况

1、本项目偿债资金来源为物业管理服务收入、停车服务收入等。本项目债券存续期内项目预期收入总额（含税）21,791.88 万元，扣除运营成本及相关税费 7,058.15 元后预计用于资金平衡相关收益为 14,733.73 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
天门市 2024 年老旧小区改造项目	14,733.73	12,195.59	8,500.00	1.21

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足本项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

2、压力测试

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

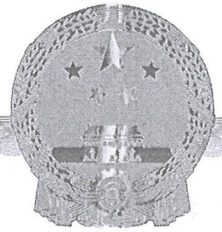
压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.17	1.21	1.25	1.29
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.22	1.21	1.20	1.19

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

（七） 结论

结合历史数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的天门市 2024 年老旧小区改造项目实际情况相符。累计结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡状态、本息覆盖倍数能达到财政部的相关规定。



统一社会信用代码

91420103796348482 4

营业执照



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

名　　称　武汉中天奇会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　曹先珍

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。

注册资本　叁拾万圆整

成立日期　2007年03月06日

营业期限　2007年03月06日至2027年03月05日

住　　所　武汉市江汉区常青街航侧村万国花园7栋21层2号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2021 年 08 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉中大奇会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：曹先珍

经营场所：武汉市江汉区常青街航侧村万国花园7栋21层2号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010344

批准执业文号：鄂财会发〔2007〕3号

批准执业日期：2007年3月6日

证书序号：0002452

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一九年四月十四日

中华人民共和国财政部制

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

武汉大公会计师事务有限责任公司

二零二五年九月

目　　录

一、本项目应付本息情况 2
二、项目产生的净现金流入 2
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况 3

附件：

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据 4
二、项目收益及现金流入预测假设 4
三、项目收益及现金流入预测编制说明 5
四、项目基本情况 5
（一）建设地点 5
（二）项目建设范围 5
（三）项目报批手续及进展 5
（四）项目手续办理及进展描述 6
（五）项目总投资及筹措方案 6
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 9
（一）用于资金平衡相关收益 9
（二）项目资金充足性 31
（三）项目资金稳定性 31
六、项目综合风险分析 32
（一）还本付息风险 34
（二）预期不确定风险 34
（三）关注到的其他风险 34
七、评价咨询结论 35

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2025]第 FC25047 号

武穴市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。申请人及相关主体方应遵照《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律、法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本总体评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，

不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程建设项目预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

根据本项目资金需求及武穴市财政实际情况，本项目拟通过发行债券融资25,000.00 万元，计划申请专项债券总金额 25,000.00 万元分批发行，2024 年已发行15,000.00 万元，计划于 2025 年发行 10,000.00 万元，债券期限为 20 年。债券还本付息详见下表：

还本付息表

单位：万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2024 年		15,000.00	2.61%	195.75	195.75		15,000.00
2025 年	15,000.00	10,000.00	2.61%/2.22%	391.50	391.50		25,000.00
2026 年	25,000.00		2.61%/2.22%	613.50	613.50		25,000.00
2027 年	25,000.00		2.61%/2.22%	613.50	613.50		25,000.00
2028 年	25,000.00		2.61%/2.22%	613.50	613.50		25,000.00
2029 年	25,000.00		2.61%/2.22%	613.50	613.50		25,000.00
2030 年	25,000.00		2.61%/2.22%	613.50	613.50		25,000.00
2031 年	25,000.00		2.61%/2.22%	613.50	613.50		25,000.00
2032 年	25,000.00		2.61%/2.22%	613.50	613.50		25,000.00
2033 年	25,000.00		2.61%/2.22%	613.50	613.50		25,000.00
2034 年	25,000.00		2.61%/2.22%	613.50	613.50		25,000.00
2035 年	25,000.00		2.61%/2.22%	2,093.93	593.93	1,500.00	23,500.00
2036 年	23,500.00		2.61%/2.22%	3,054.78	554.78	2,500.00	21,000.00
2037 年	21,000.00		2.61%/2.22%	2,993.43	493.43	2,500.00	18,500.00
2038 年	18,500.00		2.61%/2.22%	2,932.08	432.08	2,500.00	16,000.00
2039 年	16,000.00		2.61%/2.22%	2,870.73	370.73	2,500.00	13,500.00
2040 年	13,500.00		2.61%/2.22%	2,809.38	309.38	2,500.00	11,000.00

2041 年	11,000.00		2.61%/2.22%	2,748.03	248.03	2,500.00	8,500.00
2042 年	8,500.00		2.61%/2.22%	2,686.68	186.68	2,500.00	6,000.00
2043 年	6,000.00		2.61%/2.22%	2,625.33	125.33	2,500.00	3,500.00
2044 年	3,500.00		2.61%/2.22%	2,563.98	63.98	2,500.00	1,000.00
2045 年	1,000.00		2.61%/2.22%	1,022.20	22.20	1,000.00	0.00
合计		25,000.00		34,509.25	9,509.25	25,000.00	

二、项目产生的净现金流入

本项目收入主要为房屋租赁收入、5G 综合杆租赁收入、LED 广告屏收入、停车位收入、慢充充电桩服务费收入、快充充电桩服务费收入。本项目运营成本主要为人员工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、管理费用及其他等。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为 43,188.92 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.25 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

武汉大公会计师事务有限责任公司

中国·武汉

2025 年 09 月 16 日

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）《武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程可行性研究报告》及《关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程初步设计的批复》（武发改[2023]222号）；

（二）《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；

（三）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（四）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

（五）财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

（六）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

（四）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控

范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

三、债券申请单位基本情况

项目实施单位是武穴市住房和城乡建设局，单位性质为行政单位，法定代表人王卫红，统一社会信用代码 11421182011260094T，注册地址武穴市北川路 59 号。

四、项目基本情况

（一）建设地点

本项目建设地点位于本项目位于正街片区，项目范围西起民主路，东至青林路，北起永宁大道，南至沿江大道。

（二）项目建设范围

项目主要建设规模及内容为：本项目涉及东菜园老干宿舍、房产公寓、后坝街国税宿舍、正街新华书店等 71 个小区、5962 户居民，128 栋房屋。

改造内容包括排水设施工程(含污水、雨水管网)、供电设施工程(含强弱电杆线入地、线路规整、电气照明设施、充电桩设施)、通行设施工程(道路工程、无障碍设施、适老设施)、停车设施工程(停车设施改造、智慧停车系统)、消防设施工程(消防设施设备及管道)、安防设施工程(视频监控设备设施)、公共环境工程(公共场地环境及设施)、服务设施工程(环卫设施、文体设施)、建筑修缮工程(建筑外立面及屋面)、功能提升工

程(管理用房、便民服务中心)、智能服务工程(智能便民服务设施、设备及系统)等。

（三）项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2023 年 6 月 2 日	武穴市发展和改革局	关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程项目建议书的批复	武发改〔2023〕84 号
可研批复	2023 年 7 月 27 日	武穴市发展和改革局	关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程可行性研究报告的批复	武发改〔2023〕137 号
用地预审和选址意见书	2023 年 7 月 19 日	武穴市自然资源和规划局	关于办理武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程用地预审与选址意见书的函	/
初步设计批复	2023 年 11 月 13 日	武穴市发展和改革局	关于武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程初步设计的批复	武发改〔2023〕222 号
施工许可证	2023 年 12 月 12 日	武穴市住房和城乡建设局	建设工程施工许可证	421182202312120202
其他批复	已取得无需的函			

（四）项目进展描述

本项目建设工期 27 个月，项目于 2023 年 10 月开始开工，于 2025 年 12 月完成竣工，本项目已开工，施工工作正在有序进行中。截至实施方案编制日，本项目新增资产情况如下：

武穴正街老旧截至目前，（1）青林路:已投入 930 万元用于青林路通行设施工程，投入 3200 万元用于青林路建筑修缮工程，投入 560 万元用于青林路排水及地下设施工程，投入 420 万用于青林路外立面亮化、通讯和电力管群，以上青林路累计投入为 5110 万。

（2）沿江大道美食街:已投入 2165 万元用于沿江大道美食街建筑修缮工程，投入 490 万元用于沿江大道美食街通行设施工程，投入 930 万元用于沿江大道美食街外立面

亮化、路灯通讯和电力管群，以上沿江大道美食街投入为3585万元。

（3）沿江大道两个停车场：已投入1165万元用于沿江大道两个停车场通行设施工程，投入1100万用于停车场电力电信管群、监控广播、停车设施等，投入52万用于停车场雨污管网排水等，以上停车场投入为2317万元。

（4）正街：已投入3100万用于正街建筑修缮工程，投入155万元用于正街排水及地下设施工程，投入850万元用于沿江大道美食街通行设施工程，投入800万用于青林路外立面亮化及路灯、通讯和电力管群，以上正街投入为4905万元。

（5）居仁街：已投入2100万用于居仁街建筑修缮工程，投入82万元用于正街排水及地下设施工程，投入680万元用于正街通行设施工程，投入710万用于居仁街外立面亮化及路灯、通讯和电力管群，以上居仁街投入为3572万元。

（6）后坝街：已投入2900万用于居仁街建筑修缮工程，投入180万元用于正街排水及地下设施工程，投入460万元用于正街通行设施工程，投入320万用于居仁街外立面亮化及路灯、通讯和电力管群，以上居仁街投入为3860万元。

（7）塘下街：已投入850万用于塘下街建筑修缮工程，投入45万元用于塘下街排水及地下设施工程，投入280万元用于塘下街通行设施工程，投入55万用于居仁街外立面亮化及路灯、通讯和电力管群，以上居仁街投入为1230万元。

（8）小街巷：已投入500万用于小街巷建筑修缮工程，投入75万元用于小街巷排水及地下设施工程，投入120万元用于小街巷通行设施工程，投入450万用于小街巷外立面亮化及路灯、通讯和电力管群，以上小街巷投入为1145万元。

（9）另外正街自来水已投入110万，四电入地改迁已投入180万，以上累计已投入290万。

综上，武穴正街老旧累计已投入26,014.00万元。

（五）项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

本项目调整后的投资估算项目总投资38,903.76万元，其中工程建设费用30,857.34

万元，占比 79.32%，工程建设其他费用 5,610.76 万元，占比 14.42%，预备费 1,823.41 万元，占比 4.69%，建设期利息 587.25 万元，债券发行费 25.00 万元。项目资金使用计划如下：

表 1-项目总投资及资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2023.10-2023.12	2024.1-2024.12	2025.1-2025.12
1	**总投资使用计划**	**38,903.76**	**4,254.61**	**17,229.20**	**17,419.95**
1.1	建设投资	38,291.51	4,254.61	17,018.45	17,018.45
1.2	建设期利息	587.25	0.00	195.75	391.50
1.3	债券发行费用	25.00	0.00	15.00	10.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**38,903.76**	**4,254.61**	**17,229.20**	**17,419.95**
2.1	**自有资金**	**13,903.76**	**4,254.61**	**2,229.20**	**7,419.95**
2.1.1	用于建设投资	13,291.51	4,254.61	2,018.45	7,018.45
2.1.2	用于建设期利息	587.25	0.00	195.75	391.50
2.1.3	用于债券发行费用	25.00	0.00	15.00	10.00
2.2	**专项债券资金**	**25,000.00**	**0.00**	**15,000.00**	**10,000.00**
2.2.1	用于建设投资	25,000.00	0.00	15,000.00	10,000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00

注：本项目拟发行 20 年期专项债券 25,000.00 万元，2024 年已发行 15,000.00 万元，发行利率为 2.61%。计划 2025 年发行 10,000.00 万元，债券发行期限 20 年。本次拟债券发行利率参考中国债券信息网发布的 2025 年湖北省政府专项债券（三十一期）20 年期利率水平 2.02%上浮 20bp，即本次 20 年期债券利率暂按 2.22%测算；每半年支付一次利息，假设自 2024 年开始计息，从第 11 年起到第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

债券发行计划如下表 2 所示：

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024	15,000.00	15,000.00	20	2.61%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%
2025	10,000.00	0	20	2.22%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资 38,903.76 万元。其中，项目资本金 13,903.76 万元，占项目总投资的 35.74%，项目资本金由武穴市住房和城乡建设局自筹，项目资本金主要用于本项目部分建设投资、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金；发行专项债券 25,000.00 万元，占项目总投资的 64.26%，专项债券资金全部用于建设期工程款项的支付。2024 年已发行 15,000.00 万元，本次计划申请 2025 年发行 10,000.00 万元，发行期限为 20 年。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）用于资金平衡相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为 43,188.92 万元。现金收入合计 63,405.76 万元，运营成本、增值税与税金及附加以及所得税合计 20,216.84 万元。

根据估算，债券存续期内项目总收入为 63,405.76 万元，收入主要来源于房屋租赁收入、5G 综合杆租赁收入、LED 广告屏收入、停车位收入、慢充充电桩服务费收入、快

充充电桩服务费收入。具体明细如下：

1.房屋租赁收入

本项目原有管理用房、活动中心 7,567.20 ㎡，拟建设管理用房、活动中心 731.97 ㎡，参考武穴本地商铺租赁价格，出于谨慎性原则，运营期第一年租赁价格拟按 35 元/㎡·月测算，运营期内租赁价格按每年增长 2%测算，第 1 年出租率 75%，第 2 年 80%，从第 3 年开始稳定为 85%。价格依据如下：



一可以做早餐，中餐，便利店，五金店，装修建材完全...

武穴-其他　湖北省黄冈市武穴市刊江大道辅路　空置中

临街门面 1层　50㎡ 建筑面积　2000元/月 1.33元/㎡/天

免租1个月　临街门面　临街　外摆区



北川路中央公馆，旺铺招租。

武穴-其他　湖北省黄冈市武穴市北川路60号　空置中

临街门面　50㎡ 建筑面积　2000元/月 1.33元/㎡/天

免租1个月　临街门面　临街　上水　下水



出租武穴其他临街门面

武穴-其他　湖北省黄冈市武穴市广济大道西19号　空置中

临街门面 1层　24㎡ 建筑面积　1000元/月 1.39元/㎡/天

免租1个月　临街门面　临街　上水　下水

2.5G 综合杆租赁收入

本项目拟建设 5G 综合杆 45 套，参考武穴市的 5G 基站租赁市场价格，出于谨慎性原则，运营期第一年租赁价格拟按 7,800.00 元/套·年测算，运营期内租赁价格按每年增长 2%测算，第 1 年出租率 70%，第 2 年 75%，从第 3 年开始稳定为 80%。价格依据如下：

服务内容	参考案例	收费测算标准
5G 基站挂载租赁	洲明5G 智慧杆应用升级	6500 元/年/处
5G 基站挂载租赁	中国联通 5G 基站设备技术租赁	8000 元/年/处

刊例价：72000元/年

所在地区：湖北>黄冈

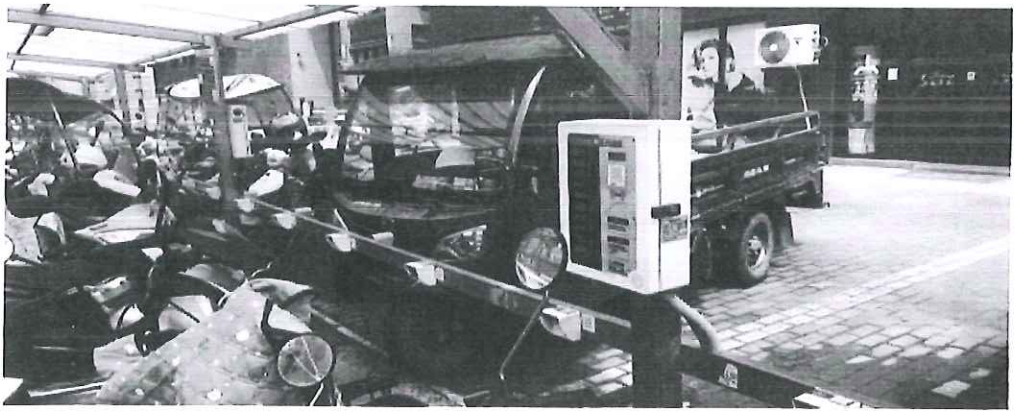
资源类型：大巴/车站/码头>大牌/5G杆

资源规格：8m(L)*1.5m(H)

资源标签：明珠大道

资源文档下载　　加入询价单

东城壹号小区作为武穴市的高端住宅社区，始终将居民的需求放在首位。为解决居民电动汽车和电动两轮车的充电难题，2020年，小区管理方经过多方调研和规划，决定在小区增设低速充电桩，为居民提供安全、智能、专业、便利、统一的充电服务。



黄冈铁塔公司通过科学规划、合理布局，在小区增设低速充电桩70个端口，保证了充电桩的覆盖范围和充电效率，方便居民随时随地进行充电。建成后，充电桩端口利用率接近80%，不仅解决了小区居民电动车充电难的问题，也消除了飞线充电带来的安全隐患，进一步规范了小区电动车停放问题，赢得居民的一致好评。

(责编：汪泽滋)

3.LED 广告屏收入

本项目拟建设 LED 广告屏 750 ㎡，参考户外宝网站上查询到的黄冈黄州区 LED 广告屏租赁价格，出于谨慎性原则，运营期第一年租赁价格拟按 6,000.00 元/㎡·年测算，运营期内租赁价格按每年增长 2%测算，第 1 年出租率 70%，第 2 年 75%，从第 3 年开始稳定为 80%。价格依据如下：



黄冈黄州区东门路南侧黄州大道东侧黄商集团购物中心户外led大屏

媒体简称：黄商集团购物中心户外led大屏

媒体编号：20211013556931　更新时间：2023-05-18 12:01:38　浏览量：14次

媒体位置：湖北>黄冈>黄州区

起租日期：立即可上

备注说明：先到先得

方案选择：　正常报价/1周(周期)/AAAAA(级别)/15秒(板本)/120次(频次)/增票6%

①1周(周期)-AAAAA(级别)-15秒(板本)-120次(频次)-不包含(安装)-专票

方案数量：　－　1　＋　库存：1个

市场价
总计费用：**110,000.00元**

优惠价 点我查看
总计费用：点我查看

VIP会员价 点我查看
总计费用：点我查看



黄冈黄州区赤壁大道北侧万达广场户外LED大屏（粉丝）

媒体简称：万达广场户外LED大屏（粉丝）

媒体编号：20200702468847　更新时间：2023-05-18 13:37:29　浏览量：26次

媒体位置：湖北>黄冈>黄州区

起租日期：立即可上

备注说明：先到先得

方案选择：　正常报价/1天(周期)/AAAAA(级别)/15秒(板本)/60次(频次)/增票6%

①双限粉丝应援，商业客户不适用1天(周期)-AAAAA(级别)-15秒(板本)-60次(频次)-不包含(安

方案数量：　－　1　＋　库存：1个

市场价
总计费用：**10,000.00元**

优惠价 点我查看
总计费用：点我查看

VIP会员价 点我查看
总计费用：点我查看



黄冈黄州区八一路北侧东门路南侧小东门转盘花坛中央内弧形户外LED大屏

媒体简称：小东门转盘花坛中央内弧形户外LED大屏

媒体编号：20171227279021　更新时间：2023-05-18 13:35:51　浏览量：40次

媒体位置：湖北>黄冈>黄州区

起租日期：立即可上

备注说明：先到先得

方案选择：　正常报价/1周(周期)/S级(级别)/15秒(板本)/120次(频次)/增票6%

①1周(周期)-S级(级别)-15秒(板本)-120次(频次)-不包含(安装)-专票

方案数量：　－　1　＋　库存：1个

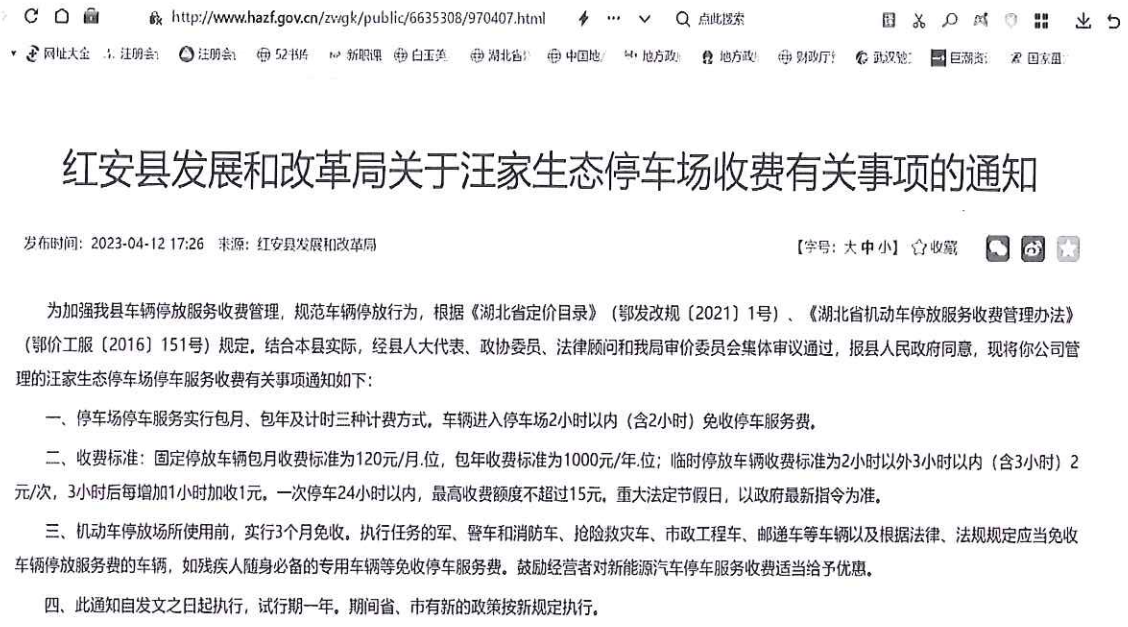
市场价
总计费用：**37,500.00元**

优惠价 点我查看
总计费用：点我查看

VIP会员价 点我查看
总计费用：点我查看

4.停车位收入

本项目原有停车位327个，拟建设停车位198个，参考黄冈人民政府网站上公布的红安、浠水等地的停车费标准，2023版《湖北省政府定价的经营服务性收费目录清单》以及《湖北省机动车停放服务收费管理办法》(鄂价工服〔2016〕151号)，本项目临时停车位停车费按每小时3元测算，基于谨慎性原则结合未来年份价格上升趋势，价格增长率按每5年3%计。临时停车位日运营时间12小时。运营期第一年使用率为75%计算，每年增长5%，直至达到85%后保持不变。价格依据如下：



http://www.hazf.gov.cn/zvgk/public/6635308/970407.html

红安县发展和改革局关于汪家生态停车场收费有关事项的通知

发布时间：2023-04-12 17:26 来源：红安县发展和改革局 【字号：大 中 小】 收藏

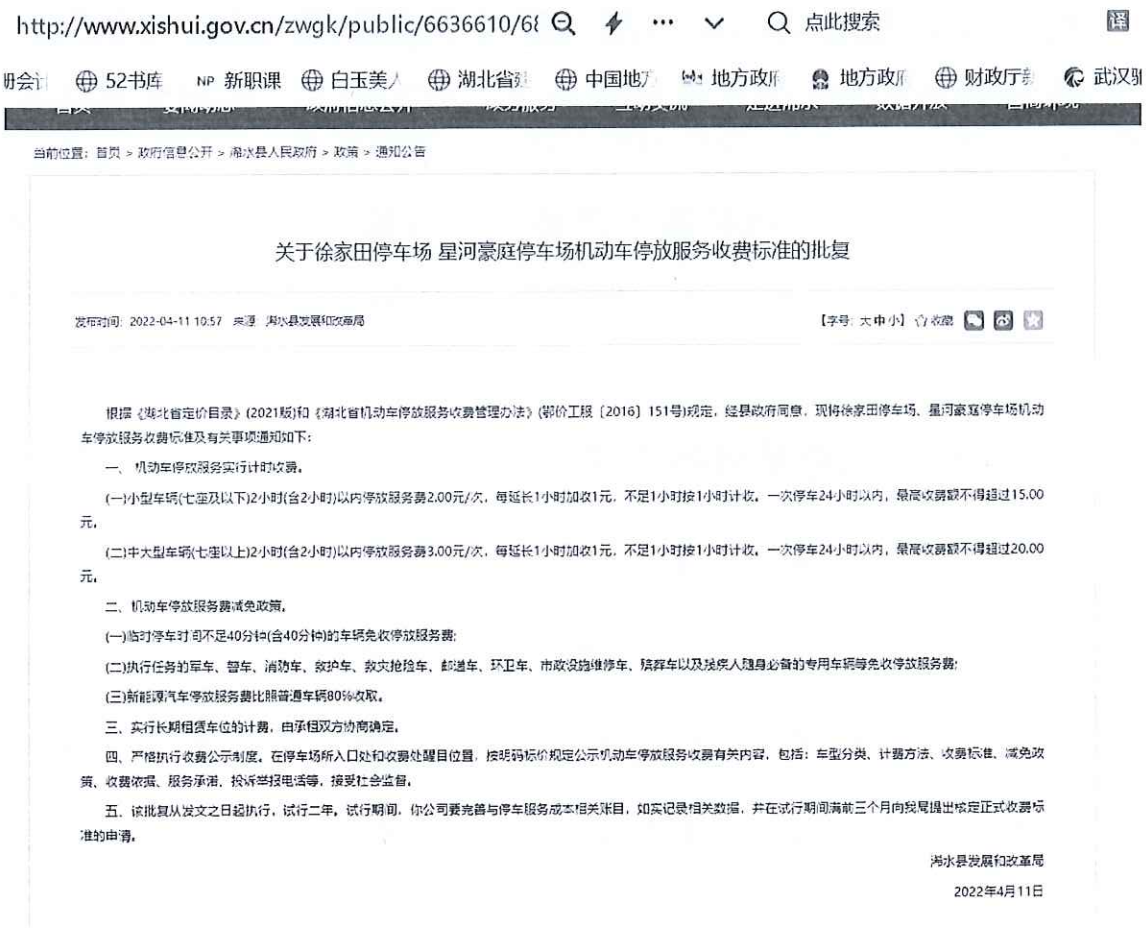
为加强我县车辆停放服务收费管理，规范车辆停放行为，根据《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）规定，结合本县实际，经县人大代表、政协委员、法律顾问和我局审价委员会集体审议通过，报县人民政府同意，现将你公司管理的汪家生态停车场停车服务收费有关事项通知如下：

一、停车场停车服务实行包月、包年及计时三种计费方式，车辆进入停车场2小时以内（含2小时）免收停车服务费。

二、收费标准：固定停放车辆包月收费标准为120元/月.位，包年收费标准为1000元/年.位；临时停放车辆收费标准为2小时以外3小时以内（含3小时）2元/次，3小时后每增加1小时加收1元。一次停车24小时以内，最高收费额度不超过15元。重大法定节假日，以政府最新指令为准。

三、机动车停放场所使用前，实行3个月免收。执行任务的军、警车和消防车、抢险救灾车、市政工程车、邮递车等车辆以及根据法律、法规规定应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人随身必备的专用车辆等免收停车服务费。鼓励经营者对新能源汽车停车服务收费适当给予优惠。

四、此通知自发文之日起执行，试行期一年。期间省、市有新的政策按新规定执行。



http://www.xishui.gov.cn/zwgk/public/6636610/6

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 浠水县人民政府 > 政策 > 通知公告

关于徐家田停车场 星河豪庭停车场机动车停放服务收费标准的批复

发布时间：2022-04-11 10:57 来源：浠水县发展和改革局 【字号：大 中 小】

根据《湖北省定价目录》(2021版)和《湖北省机动车停放服务收费管理办法》(鄂价工规〔2016〕151号)规定，经县政府同意，现将徐家田停车场、星河豪庭停车场机动车停放服务收费标准及有关事项通知如下：

一、机动车停放服务实行计时收费。

(一)小型车辆(七座及以下)2小时(含2小时)以内停放服务费2.00元/次，每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，最高收费额不得超过15.00元。

(二)中大型车辆(七座以上)2小时(含2小时)以内停放服务费3.00元/次，每延长1小时加收1元，不足1小时按1小时计收。一次停车24小时以内，最高收费额不得超过20.00元。

二、机动车停放服务费减免政策。

(一)临时停车时间不足40分钟(含40分钟)的车辆免收停放服务费；

(二)执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车、环卫车、市政设施维修车、殡葬车以及残疾人随身必备的专用车辆等免收停放服务费；

(三)新能源汽车停放服务费比照普通车辆80%收取。

三、实行长期租赁车位的计费，由承租双方协商确定。

四、严格执行收费公示制度。在停车场所入口处和收费处醒目位置，按照码标价规定公示机动车停放服务收费有关内容，包括：车型分类、计费方法、收费标准、减免政策、收费依据、服务承诺、投诉举报电话等，接受社会监督。

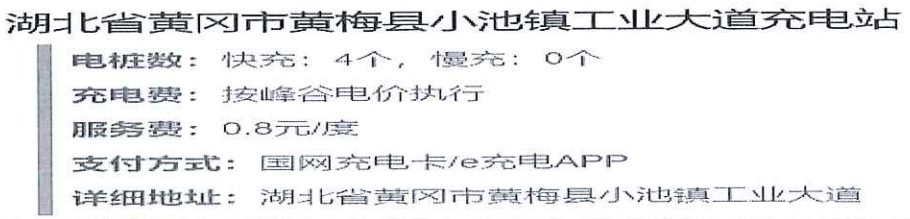
五、该批复从发文之日起执行，试行二年。试行期间，你公司要完善与停车服务成本相关账目，如实记录相关数据，并在试行期间满前三个月向我局提出核定正式收费标准的申请。

浠水县发展和改革局

2022年4月11日

5.慢充充电桩服务费收入

本项目拟建设慢充充电桩 100 个，功率 7kw，每天充电 12 小



湖北省黄冈市黄梅县小池镇工业大道充电站

电桩数： 快充： 4个， 慢充： 0个

充电费： 按峰谷电价执行

服务费： 0.8元/度

支付方式： 国网充电卡/e充电APP

详细地址： 湖北省黄冈市黄梅县小池镇工业大道

湖北省黄冈市武穴市电子信息工业园大巴充电站	国家电网	8
【地址】湖北省黄冈市武穴市电子信息工业园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.2元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		

时，年充电量 306.6 万度。参考车主指南网上公布的黄冈市充电桩服务费标准，出于谨慎性原则，运营期第一年慢充充电桩服务费收入拟按 0.64 元/度测算（=综合电价-电费=1.2-0.558≈0.64），运营期内慢充充电桩服务费按每年增长 2%测算，第 1 年出租率 60%，第 2 年 65%，从第 3 年开始稳定为 70%。充电桩服务费价格依据如下：

6.快充充电桩服务费收入

本项目拟建设快充充电桩 110 个，功率 60kw，每天充电 12 小时，年充电量 2,890.8 万度。参考车主指南网上公布的黄冈市充电桩服务费标准，出于谨慎性原则，运营期第一年快充充电桩服务费收入拟按 0.78 元/度测算（=综合电价-电费=1.34-0.558≈0.78），运营期内快充充电桩服务费按每年增长 2%测算，第 1 年出租率 60%，

第 2 年 65%，从第 3 年开始稳定为 70%。充电桩服务费价格依据如下：

湖北省黄冈市武穴皇家翡翠湾充电站	国家电网	20
【地址】武穴市皇家翡翠湾		
【收费标准】停车费（参照停车场收费标准），综合电费：1.34元/度。		
【充电桩数量】直流0个，交流20个		

湖北省黄冈市黄州区东源大酒店停车场充电站

> **电桩数：** 快充：8个，慢充：0个
> **充电费：** 按峰谷电价执行
> **服务费：** 0.8元/度
> **支付方式：** 国网充电卡/e充电APP
> **详细地址：** 湖北省黄冈市黄州区新港大道2号东源大酒店停车场

湖北省黄冈市黄梅县小池镇工业大道充电站

> **电桩数：** 快充：4个，慢充：0个
> **充电费：** 按峰谷电价执行
> **服务费：** 0.8元/度
> **支付方式：** 国网充电卡/e充电APP
> **详细地址：** 湖北省黄冈市黄梅县小池镇工业大道

表 5-1 武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程收入测算表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
含税收入合计	**63,405.76**	**2,310.64**	**2,540.69**	**2,779.02**	**2,886.08**	**2,943.80**	**3,002.68**	**3,062.73**	**3,123.98**	**3,186.46**	**3,250.19**
销项税额	**6,843.27**	**248.90**	**273.87**	**299.75**	**311.54**	**317.77**	**324.13**	**330.61**	**337.22**	**343.97**	**350.85**
不含税收入合计	**56,562.49**	**2,061.74**	**2,266.82**	**2,479.27**	**2,574.54**	**2,626.03**	**2,678.55**	**2,732.12**	**2,786.76**	**2,842.50**	**2,899.35**
1. 房屋租赁收入	**7,069.00**	**266.65**	**290.12**	**314.42**	**320.70**	**327.12**	**333.66**	**340.33**	**347.14**	**354.08**	**361.16**
租赁面积（㎡）		8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17
出租率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
租赁价格（元/㎡·月）		35.70	36.41	37.14	37.89	38.64	39.42	40.20	41.01	41.83	42.66
销项税额（9%）		22.02	23.95	25.96	26.48	27.01	27.55	28.10	28.66	29.24	29.82
2. 5G 综合杆租赁收入	**728.50**	**24.57**	**26.85**	**29.21**	**33.52**	**34.19**	**34.88**	**35.58**	**36.29**	**37.01**	**37.75**
租赁数量（套）		45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
租赁价格（元/套·年）		7,800.00	7,956.00	8,115.12	8,277.42	8,442.97	8,611.83	8,784.07	8,959.75	9,138.94	9,321.72
出租率		70%	75%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）		2.03	2.22	2.41	2.77	2.82	2.88	2.94	3.00	3.06	3.12
3. LED 广告屏收入	**9,339.76**	**315.00**	**344.25**	**374.54**	**429.79**	**438.39**	**447.15**	**456.10**	**465.22**	**474.52**	**484.01**
租赁面积（㎡）		750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
租赁价格（元/㎡·年）		6,000.00	6,120.00	6,242.40	6,367.25	6,494.59	6,624.48	6,756.97	6,892.11	7,029.96	7,170.56
出租率		70%	75%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
销项税额（13%）		36.24	39.60	43.09	49.44	50.43	51.44	52.47	53.52	54.59	55.68
4. 停车位收入	**6,096.01**	**229.95**	**250.19**	**271.14**	**276.56**	**282.09**	**287.73**	**293.49**	**299.36**	**305.35**	**311.45**
停车位（个）		525	525	525	525	525	525	525	525	525	525
停车费（元/小时）		2.00	2.04	2.08	2.12	2.16	2.21	2.25	2.30	2.34	2.39
日运营时长（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
停车率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额(9%)		18.99	20.66	22.39	22.84	23.29	23.76	24.23	24.72	25.21	25.72
5. 慢充充电桩服务费收入	**3,217.75**	**118.10**	**130.50**	**143.35**	**146.22**	**149.14**	**152.13**	**155.17**	**158.27**	**161.44**	**164.67**
充电量（万度/年）(功率为 7kw)		306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60
利用率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
收费价格（元/度）		0.64	0.65	0.67	0.68	0.69	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77
销项税额(13%)		13.59	15.01	16.49	16.82	17.16	17.50	17.85	18.21	18.57	18.94
6. 快充充电桩服务费收入	**36,954.74**	**1,356.36**	**1,498.78**	**1,646.35**	**1,679.28**	**1,712.87**	**1,747.12**	**1,782.07**	**1,817.71**	**1,854.06**	**1,891.14**
充电量（万度/年）(功率为 60kw)		2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80
利用率		60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
收费价格（元/度）		0.78	0.80	0.81	0.83	0.85	0.86	0.88	0.90	0.92	0.93
销项税额(13%)		156.04	172.43	189.40	193.19	197.06	201.00	205.02	209.12	213.30	217.57

（项目预期收入测算表续表）

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
含税收入合计	63,405.76	3,315.20	3,381.50	3,449.13	3,518.11	3,588.48	3,660.24	3,733.45	3,808.12	3,884.28	1,980.98
销项税额	6,843.27	357.86	365.02	372.32	379.77	387.36	395.11	403.01	411.07	419.29	213.84
不含税收入合计	56,562.49	2,957.33	3,016.48	3,076.81	3,138.35	3,201.11	3,265.13	3,330.44	3,397.05	3,464.99	1,767.14
1. 房屋租赁收入	7,069.00	368.39	375.76	383.27	390.94	398.75	406.73	414.86	423.16	431.62	220.13
租赁面积（㎡）		8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17	8,299.17
出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
租赁价格（元/㎡·月）		43.52	44.39	45.28	46.18	47.11	48.05	49.01	49.99	50.99	52.01
销项税额（9%）		30.42	31.03	31.65	32.28	32.92	33.58	34.25	34.94	35.64	18.18
2. 5G 综合杆租赁收入	728.50	38.51	39.28	40.06	40.87	41.68	42.52	43.37	44.23	45.12	23.01
租赁数量（套）		45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
租赁价格（元/套·年）		9,508.16	9,698.32	9,892.29	10,090.13	10,291.93	10,497.77	10,707.73	10,921.88	11,140.32	11,363.13
出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（9%）		3.18	3.24	3.31	3.37	3.44	3.51	3.58	3.65	3.73	1.90
3. LED 广告屏收入	9,339.76	493.69	503.57	513.64	523.91	534.39	545.08	555.98	567.10	578.44	295.00
租赁面积（㎡）		750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
租赁价格（元/㎡·年）		7,313.97	7,460.25	7,609.45	7,761.64	7,916.87	8,075.21	8,236.71	8,401.45	8,569.48	8,740.87
出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
销项税额（13%）		56.80	57.93	59.09	60.27	61.48	62.71	63.96	65.24	66.55	33.94
4. 停车位收入	6,096.01	317.68	324.04	330.52	337.13	343.87	350.75	357.76	364.92	372.22	189.83

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
停车位（个）		525	525	525	525	525	525	525	525	525	525
停车费（元/小时）		2.44	2.49	2.54	2.59	2.64	2.69	2.75	2.80	2.86	2.91
日运营时长（小时）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
停车率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
销项税额(9%)		26.23	26.76	27.29	27.84	28.39	28.96	29.54	30.13	30.73	15.67
5. 慢充充电桩服务费收入	**3,217.75**	**167.96**	**171.32**	**174.75**	**178.24**	**181.81**	**185.44**	**189.15**	**192.93**	**196.79**	**100.36**
充电量（万度/年）(功率为 7kw)		306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60
利用率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
收费价格（元/度）		0.78	0.80	0.81	0.83	0.85	0.86	0.88	0.90	0.92	0.94
销项税额(13%)		19.32	19.71	20.10	20.51	20.92	21.33	21.76	22.20	22.64	11.55
6. 快充充电桩服务费收入	**36,954.74**	**1,928.97**	**1,967.55**	**2,006.90**	**2,047.03**	**2,087.97**	**2,129.73**	**2,172.33**	**2,215.78**	**2,260.09**	**1,152.65**
充电量(万度/年)(功率为 60kw)		2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80	2,890.80
利用率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
收费价格（元/度）		0.95	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.12	1.14
销项税额(13%)		221.92	226.35	230.88	235.50	240.21	245.01	249.91	254.91	260.01	132.61

武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程项目债券存续期内含税总成本共计 42,950.40 万元，其中含税运营成本为 11,868.58 万元，折旧摊销费用为 22,159.82 万元，财务费用为 8,922.00 万元，具体测算如下：

1.人员工资及福利费

本项目建成后预计配备 10 名人员进行运营管理及日常维护。根据武穴市人民政府 2024 年 4 月 28 日发布的《武穴市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年全年城镇常住居民人均可支配收入 42,017.00 元。基于谨慎原则以及本项目工作人员情况，本项目人员工资暂按 45,000.00 元/人/年，福利费按 14%计算，同时结合未来年份消费价格上升趋势，本项目人员工资及福利费按每 3 年增长 5%计算。

2.外购燃料及动力费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（48 页），外购燃料和动力费包括电费、水费、气费等，本项目出租的门面房及办公用房水电费由租户承担。其他项目的水电费基于谨慎性原则按当年含税收入的 10%暂估。

3.修理费

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

4.管理费用及其他

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

5.折旧与摊销

固定资产按照直线法折旧，固定资产原值为 35,886.34 万元，折旧年限 30 年，残值

5%。

6.财务费用

本项目拟发行专项债券25,000.00万元，2024年和2025年分别发行15,000.00万元和10,000.00万元，2024年已发行专项债券15.000.00万元，发行利率为2.61%，发行期限20年。2025年计划发行专项债券10,000.00万元,利率参考最近一期（2025年第三十一期）发行的同期政府专项债券利率2.02%上浮20个bp即2.22%测算,发行期限20年。

债券存续期内,合计债券利息为9,509.25万元,其中建设期内债券利息587.25万元,运营期内债券利息为8,922.00万元;债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算,为25.00万元。

表 5-2 武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程成本费用估算

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**人员工资及福利费**	1,149.93	51.30	51.30	51.30	53.87	53.87	53.87	56.56	56.56	56.56	59.39
1.1	劳动定员		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	平均工资（万元/年）	103.89	4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.96	4.96	4.96	5.21
1.3	福利费	14.54	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73
2	**外购燃料及动力费（10%）**	**6,340.58**	**231.06**	**254.07**	**277.90**	**288.61**	**294.38**	**300.27**	**306.27**	**312.40**	**318.65**	**325.02**
3	**修理费（0.5%）**	**3,498.92**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**
4	**管理费用及其他（8%）**	**879.15**	**36.94**	**38.78**	**40.69**	**41.75**	**42.21**	**42.69**	**43.38**	**43.87**	**44.37**	**45.11**
6	进项税额	1,007.89	40.34	43.11	45.97	47.27	47.96	48.67	49.41	50.14	50.89	51.67
7	不含税经营成本	10,860.69	458.40	480.48	503.35	516.39	521.93	527.58	536.24	542.12	548.11	557.27
8	**经营成本合计(含税)**	**11,868.58**	**498.74**	**523.58**	**549.32**	**563.66**	**569.89**	**576.25**	**585.64**	**592.26**	**599.01**	**608.94**
9	折旧摊销	22,159.82	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40
10	财务费用	8,922.00	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	593.93
11	不含税总成本费用	41,942.51	2,208.30	2,230.38	2,253.25	2,266.29	2,271.83	2,277.48	2,286.14	2,292.02	2,298.02	2,287.60
12	**总成本费用合计（含税）**	**42,950.40**	**2,248.64**	**2,273.49**	**2,299.23**	**2,313.56**	**2,319.79**	**2,326.15**	**2,335.54**	**2,342.16**	**2,348.91**	**2,339.27**

（项目成本费用测算表续表）

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**人员工资及福利费**	1,149.93	59.39	59.39	62.36	62.36	62.36	65.47	65.47	65.47	68.75	34.37
1.1	劳动定员		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	平均工资（万元/年）	103.89	5.21	5.21	5.47	5.47	5.47	5.74	5.74	5.74	6.03	6.03
1.3	福利费	14.54	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84
2	**外购燃料及动力费（10%）**	**6,340.58**	**331.52**	**338.15**	**344.91**	**351.81**	**358.85**	**366.02**	**373.34**	**380.81**	**388.43**	**198.10**
3	**修理费（0.5%）**	**3,498.92**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**179.43**	**89.72**
4	**管理费用及其他（8%）**	**879.15**	**45.63**	**46.16**	**46.94**	**47.49**	**48.05**	**48.87**	**49.46**	**50.06**	**50.93**	**25.78**
6	进项税额	1,007.89	52.45	53.25	54.08	54.91	55.75	56.63	57.51	58.41	59.34	30.14
7	不含税经营成本	10,860.69	563.51	569.88	579.56	586.18	592.93	603.17	610.20	617.37	628.20	317.83
8	**经营成本合计(含税)**	**11,868.58**	**615.96**	**623.13**	**633.64**	**641.09**	**648.69**	**659.80**	**667.71**	**675.77**	**687.54**	**347.96**
9	折旧摊销	22,159.82	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	568.20
10	财务费用	8,922.00	554.78	493.43	432.08	370.73	309.38	248.03	186.68	125.33	63.98	22.20
11	不含税总成本费用	41,942.51	2,254.69	2,199.70	2,148.03	2,093.31	2,038.71	1,987.60	1,933.28	1,879.09	1,828.57	908.23
12	**总成本费用合计（含税）**	**42,950.40**	**2,307.14**	**2,252.95**	**2,202.11**	**2,148.21**	**2,094.46**	**2,044.23**	**1,990.79**	**1,937.50**	**1,887.91**	**938.36**

1.增值税及附加

根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》文件规定，房屋租赁收入、5G 综合杆租赁收入增值税率为 9%，LED 广告屏出租收入、充电桩收入增值税税率为 13%。外购燃料及动力费进项税税率为 13%，修理费和管理费用及其他进项税税率为 6%。

城市维护建设税。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》第二条：“城市维护建设税以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。”项目参照标准第一档市区适用税率为 7%计取；

教育费附加。根据《征收教育费附加的暂行规定》，按现行教育费附加的征收率 3%进行计算；

地方教育附加。根据湖北省人民政府《关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发[2009]14 号），参照当期增值税缴纳额乘以 2%的税率估算。

房产税。根据税法规定，房产税计算须区分 2 种情况，从价计征与从租计征，从价计征按计税原值的 1.2%计算，从租计征按租金的 12%计征。本项目房产税按从租计征，故房产税应纳税额为不含增值税租金的 12%。

2.所得税

本项目企业所得税率 25%。

表 5-3 武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程税金明细表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	增值税	3,729.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税	7,069.00	-	-	-	266.65	290.12	314.42	320.70	327.12	333.66	340.33	347.14	354.08
1.2	建设期进项税	3,017.42	335.27	1,341.07	1,341.07									
1.3	经营期进项税	321.69	-	-	-	16.39	16.39	16.39	16.41	16.41	16.41	16.43	16.43	16.43
2	税金及附加	1,225.86	-	-	-	29.36	31.94	34.61	35.31	36.01	36.73	37.47	38.22	38.98
2.1	城建税	261.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加	111.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加	74.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	房产税	778.24			-	29.36	31.94	34.61	35.31	36.01	36.73	37.47	38.22	38.98
3	所得税	3,392.51	-		-	-	1.12	47.85	68.24	79.55	91.08	102.13	114.13	126.37

（项目税费估算表续表）

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	增值税	3,729.89	73.81	351.93	359.30	366.79	374.45	382.27	390.22	398.36	406.65	415.09	211.00
1.1	销项税	7,069.00	361.16	368.39	375.76	383.27	390.94	398.75	406.73	414.86	423.16	431.62	220.13
1.2	建设期进项税	3,017.42											
1.3	经营期进项税	321.69	16.46	16.46	16.46	16.48	16.48	16.48	16.51	16.51	16.51	16.53	9.13
2	税金及附加	1,225.86	48.62	82.80	84.49	86.21	87.97	89.78	91.61	93.48	95.39	97.33	49.55
2.1	城建税	261.12	5.17	24.64	25.15	25.68	26.21	26.76	27.32	27.89	28.47	29.06	14.77
2.2	教育费附加	111.89	2.21	10.56	10.78	11.00	11.23	11.47	11.71	11.95	12.20	12.45	6.33
2.3	地方教育费附加	74.61	1.48	7.04	7.19	7.34	7.49	7.65	7.80	7.97	8.13	8.30	4.22
2.4	房产税	778.24	39.76	40.56	41.37	42.19	43.04	43.90	44.78	45.67	46.59	47.52	24.23
3	所得税	3,392.51	140.78	154.96	183.07	210.64	239.27	268.16	296.48	325.92	355.64	384.77	202.34

表 5-4 武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程债券存续期模拟利润测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营收入不含税	56,562.49	2,061.74	2,266.82	2,479.27	2,574.54	2,626.03	2,678.55	2,732.12	2,786.76	2,842.50	2,899.35	56,562.49
2	财政补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	41,942.51	2,208.30	2,230.38	2,253.25	2,266.29	2,271.83	2,277.48	2,286.14	2,292.02	2,298.02	2,287.60	41,942.51
3.1	经营成本（不含税）	10,860.69	458.40	480.48	503.35	516.39	521.93	527.58	536.24	542.12	548.11	557.27	10,860.69
3.2	折旧摊销	22,159.82	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	22,159.82
3.3	财务费用	8,922.00	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	593.93	8,922.00
4	税金及附加	1,225.86	29.36	31.94	34.61	35.31	36.01	36.73	37.47	38.22	38.98	48.62	1,225.86
5	利润总额（1+2-3-4）	13,394.13	-175.91	4.50	191.40	272.94	318.19	364.34	408.51	456.53	505.50	563.13	13,394.13
6	应纳所得税额	13,394.13	-175.91	4.50	191.40	272.94	318.19	364.34	408.51	456.53	505.50	563.13	13,394.13
7	所得税（25%）	3,392.51	0.00	1.12	47.85	68.24	79.55	91.08	102.13	114.13	126.37	140.78	3,392.51
8	净利润（5-8）	10,001.62	-175.91	3.37	143.55	204.71	238.64	273.25	306.38	342.39	379.12	422.35	10,001.62
9	息税前利润(5+3.3)	22,316.13	437.59	618.00	804.90	886.44	931.69	977.84	1,022.01	1,070.03	1,119.00	1,157.05	22,316.13
10	息税折旧摊销前利润(10+3.2)	44,475.94	1,573.99	1,754.40	1,941.31	2,022.84	2,068.09	2,114.24	2,158.41	2,206.43	2,255.40	2,293.45	44,475.94

（项目模拟利润表续表）

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营收入不含税	56,562.49	2,957.33	3,016.48	3,076.81	3,138.35	3,201.11	3,265.13	3,330.44	3,397.05	3,464.99	1,767.14
2	财政补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	41,942.51	2,254.69	2,199.70	2,148.03	2,093.31	2,038.71	1,987.60	1,933.28	1,879.09	1,828.57	908.23
3.1	经营成本（不含税）	10,860.69	563.51	569.88	579.56	586.18	592.93	603.17	610.20	617.37	628.20	317.83
3.2	折旧摊销	22,159.82	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	1,136.40	568.20
3.3	财务费用	8,922.00	554.78	493.43	432.08	370.73	309.38	248.03	186.68	125.33	63.98	22.20
4	税金及附加	1,225.86	82.80	84.49	86.21	87.97	89.78	91.61	93.48	95.39	97.33	49.55
5	利润总额（1+2-3-4）	13,394.13	619.85	732.29	842.56	957.07	1,072.62	1,185.93	1,303.68	1,422.57	1,539.09	809.36
6	应纳所得税额	13,394.13	619.85	732.29	842.56	957.07	1,072.62	1,185.93	1,303.68	1,422.57	1,539.09	809.36
7	所得税（25%）	3,392.51	154.96	183.07	210.64	239.27	268.16	296.48	325.92	355.64	384.77	202.34
8	净利润（5-8）	10,001.62	464.89	549.22	631.92	717.80	804.47	889.45	977.76	1,066.92	1,154.31	607.02
9	息税前利润(5+3.3)	22,316.13	1,174.62	1,225.72	1,274.63	1,327.80	1,382.00	1,433.95	1,490.35	1,547.89	1,603.06	831.56
10	息税折旧摊销前利润(10+3.2)	44,475.94	2,311.03	2,362.12	2,411.04	2,464.20	2,518.40	2,570.35	2,626.75	2,684.29	2,739.46	1,399.76

（二）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目累计发债本金25,000.00万元，预计2045年到期，模拟现金流中假设2045年支付最后一笔利息同时归还最后一笔债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数1.25。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以房屋租赁收入、5G 综合杆租赁收入、LED 广告屏收入、停车位收入、慢充充电桩服务费收入、快充充电桩服务费收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为9,266.92万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

表 5-1 模拟现金流量表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	-												
资本金流入	13,903.76	4,254.61	2,229.20	7,419.95									
债券资金流入	25,000.00	-	15,000.00	10,000.00									
其他融资资金流入	-												
运营期现金流入	**63,405.76**			-	2,310.64	2,540.69	2,779.02	2,886.08	2,943.80	3,002.68	3,062.73	3,123.98	3,186.46
现金流入总额	102,309.52	4,254.61	17,229.20	17,419.95	2,310.64	2,540.69	2,779.02	2,886.08	2,943.80	3,002.68	3,062.73	3,123.98	3,186.46
现金流出	-												
建设期资金流出	38,291.51	4,254.61	17,018.45	17,018.45									
运营期现金流出	**11,868.58**			-	498.74	523.58	549.32	563.66	569.89	576.25	585.64	592.26	599.01
增值税与税金及附加	**4,955.75**			-	29.36	31.94	34.61	35.31	36.01	36.73	37.47	38.22	38.98
所得税	**3,392.51**			-	-	1.12	47.85	68.24	79.55	91.08	102.13	114.13	126.37
债券发行费用	25.00		15.00	10.00									
债券还本付息	**34,509.25**		195.75	391.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50	613.50
其他融资资金流出	-												
现金流出总额	93,042.60	4,254.61	17,229.20	17,419.95	1,141.60	1,170.15	1,245.29	1,280.70	1,298.95	1,317.57	1,338.74	1,358.11	1,377.86
当年项目现金净流入	9,266.92	-	-	-	1,169.04	1,370.54	1,533.73	1,605.38	1,644.85	1,685.11	1,723.99	1,765.88	1,808.60
期末项目累计现金结存额		-	-	-	1,169.04	2,539.58	4,073.31	5,678.69	7,323.54	9,008.65	10,732.64	12,498.51	14,307.11

（项目现金流预测表续表）

项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
现金流入	-											
资本金流入	13,903.76											
债券资金流入	25,000.00											
其他融资资金流入	-											
运营期现金流入	**63,405.76**	3,250.19	3,315.20	3,381.50	3,449.13	3,518.11	3,588.48	3,660.24	3,733.45	3,808.12	3,884.28	1,980.98
现金流入总额	102,309.52	3,250.19	3,315.20	3,381.50	3,449.13	3,518.11	3,588.48	3,660.24	3,733.45	3,808.12	3,884.28	1,980.98
现金流出	-											
建设期资金流出	38,291.51											
运营期现金流出	**11,868.58**	608.94	615.96	623.13	633.64	641.09	648.69	659.80	667.71	675.77	687.54	347.96
增值税与税金及附加	**4,955.75**	122.44	434.73	443.79	453.00	462.42	472.05	481.83	491.84	502.04	512.42	260.56
所得税	**3,392.51**	140.78	154.96	183.07	210.64	239.27	268.16	296.48	325.92	355.64	384.77	202.34
债券发行费用	25.00											
债券还本付息	**34,509.25**	2,093.93	3,054.78	2,993.43	2,932.08	2,870.73	2,809.38	2,748.03	2,686.68	2,625.33	2,563.98	1,022.20
其他融资资金流出	-											
现金流出总额	93,042.60	2,966.09	4,260.43	4,243.41	4,229.36	4,213.50	4,198.27	4,186.14	4,172.14	4,158.78	4,148.70	1,833.06
当年项目现金净流入	9,266.92	284.11	-945.23	-861.91	-780.22	-695.39	-609.79	-525.90	-438.70	-350.66	-264.42	147.92
期末项目累计现金结存额		14,591.22	13,645.99	12,784.08	12,003.85	11,308.47	10,698.67	10,172.78	9,734.08	9,383.42	9,119.00	9,266.92

六、项目综合风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营净收益、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券募投项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若收入暂时难以实现和不能偿还债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

项目收益压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.55	1.64	1.73	1.81	1.90
本息资金覆盖倍数	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38
债券利率变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	1.81	1.77	1.73	1.69	1.65
本息资金覆盖倍数	1.31	1.28	1.25	1.22	1.19

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力、新冠疫情等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1. 项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容

易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3.支出变动风险及应对措施

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

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

七、评价咨询结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等

进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的武穴市正街片区老旧小区改造及周边基础设施建设工程通过发行债券能满足项目的融资平衡，项目收入、成本测算合理，项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息，本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.25倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码

91420106300050640H

营业执照

（副本） 1－1

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

名　　称　武汉大公会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　余晓萍

经营范围　审计企业会计报表；验证企业资本、办理企业清算的审计业务；承办基本建设和技术改造项目验证业务；法律、行政法规规定的其他业务；税务代理服务；税务咨询；代理记账。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　2000年1月12日

住　　所　武昌区彭刘杨路232号

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 11月 7日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉大公会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：余晓萍

经营场所：武汉市武昌区彭刘杨路232号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010152

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1450号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0017895

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四 年 十一 月 十五 日

中华人民共和国财政部制



浠水县农产品冷链物流整县推进项目
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

目　录

一、 项目概述.....1
二、评估分析.....2
1. 资金充足性.....3
1.1 投资估算.....3
1.2 资金筹措.....6
1.3 项目收益与融资平衡测算.....8
1.4 小结.....16
2. 资金稳定性.....16
三、风险分析.....16
四、评估结论.....16
附件一：项目收入测算表.....19
附件二：项目成本测算表.....20
附件三：债券还本付息表.....25
附件四：现金流量模拟测算表.....27
附件五：压力测试表.....31

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

浠水县农产品冷链物流整县推进项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2025]第 033 号

浠水县商贸经济联合会：

我们接受委托，对浠水县农产品冷链物流整县推进项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。项目评价情况如下：

一、项目概述

1、项目名称：浠水县农产品冷链物流整县推进项目（以下简称“本项目”）。

2、项目单位

表 1-1：项目实施单位情况表

项目单位名称	浠水县商贸经济联合会
法定代表人	李明
开办资金	98 万元人民币
地址	浠水县清泉镇新华正街 245-7 号
统一社会信用代码	12421125MB0R68931U
单位性质	事业单位
宗旨和业务范围	服务商贸企业，促进经济发展。 指导行业经营管理 参与行业安全生产监管工作 组织开展行业推介活动 承担所属国有企业改革改制的组织、申报、协调工作 妥善处理原所属破产改制企业遗留问题
成立日期	-
登记机关	浠水县事业单位登记管理局
登记状态	正常

3、项目建设地点

本项目的建设地点：全县各乡镇。

4、项目建设期

本项目的建设期为24个月（2025年5月至2027年4月）。

5、项目建设内容

项目规划总用地面积46790.00平米(约70.18亩),建筑总面积24907.65平米，建设浠水冷链集配基地及团陂等十二个乡镇分配点，并完成水、电、路、气、网等基础配套设施及现代化、数字化、智慧化运营系统的建设。(1)浠水冷链集配基地占地24966.00平米(约37.44亩，含生猪屠宰车间前空地12444.33平米),总建筑面积14681.75平米，计容面积18415.45平米。其中：1#冷链辅助用房建筑占地面积592.00平方米，建筑面积3603.75平方米，框架六层，建筑高度23.85米。2#分拣包装车间建筑占地面积2368.00平方米，建筑面积7704.00平方米，框架3层，建筑高度14.25米。3#冷藏冷冻库建筑占地面积3774.00平方米，建筑面积3774.00平方米，计容建筑面积7107.70平方米，钢框架1层，建筑高度10.20米。4-5#楼总用地面积12444.33平米，建筑占地面积1714.56平米，建筑面积10287.36平米。4#冷链辅助用房占地面积857.28平米，建筑面积5143.68平米，框架6层，建筑高度23.85米。5#冷链辅助用房占地面积857.28平米，建筑面积5143.68平米，框架6层，建筑高度23.85米。(2)团陂等十二个乡镇分配点占地21824平米(约32.73亩),新建或改造配送点货物交易店10225.9平米平米(冷藏库容1785立方、冷冻库容6465.9立方)。(3)冷链运输车配置4.2米国六冷链运输车6辆，9.6米国六冷链运输车4辆。

6、项目属性

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

7、项目领域

本项目投向领域为城乡冷链物流设施领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

8、项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

本项目未使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

二、评估分析

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对浠水县农产品冷链物流整县推进项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的浠水县农产品冷链物流整县推进项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 1.29〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.31 项目期末累计现金结存额/〔（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据《县发改局关于浠水县农产品冷链物流整县推进项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2024〕262 号），“项目概算总投资为 11973.85 万元，其中工程费用为 9822.44 万元，工程建设其他费 1343.56 元，预备费 558.3 万元，建设期利息 249.55 万元。”现根据实际发行情况，需对项目建设期利息及债券发行费进行调整，调整后的项目总投资为 11,917.51 万元，其中工程费用 9,822.44 万元，工程建设其他费用 1,343.56 万元，预备费 558.30 万元，建设期利息 186.21 万元，债券发行费 7.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

表 2-1 项目调整后总投资表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	**工程费用**	**9,822.44**	**2,822.44**	**7,000.00**		
1	团陂分配点	1,565.42	440.96	1,124.46		
1.1	团陂分配点货物交易店---建筑工程	948.91	24.45	924.46		
1.2	团陂分配点货物交易店---安装工程	196.44	196.44			
1.3	团陂分配点冷库---建筑工程	276.43	76.43	200.00		
1.4	团陂分配点冷库---安装工程	59.70	59.70			
1.5	团陂分配点---室外及配套工程	83.94	83.94			
2	汪岗分配点	182.19	82.19	100.00		
2.1	汪岗分配点货物交易店---建筑工程	71.50	21.50	50.00		
2.2	汪岗分配点货物交易店---安装工程	17.55	17.55			
2.3	汪岗分配点冷库---建筑工程	59.84	9.84	50.00		
2.4	注岗分配点冷库---安装工程	9.78	9.78			
2.5	汪岗分配点---室外及配套工程	23.52	23.52			
3	竹瓦分配点	249.40	99.40	150.00		
3.1	竹瓦分配点货物交易店---建筑工程	201.12	51.12	150.00		
3.2	竹瓦分配点货物交易店---安装工程	48.28	48.28			
4	兰溪分配点	94.44	44.44	50.00		
4.1	兰溪分配点货物交易店、冷库---建筑工程	71.48	21.48	50.00		
4.2	兰溪分配点货物交易店、冷库---安装工程	17.55	17.55			
4.3	兰溪分配点---室外及配套工程	5.41	5.41			
5	散花分配点	1.92	1.92	-		
5.1	散花分配点轻度改造	1.92	1.92			
6	丁司垱分配点	46.26	16.26	30.00		
6.1	丁司垱分配点冷库---建筑工程	31.35	1.35	30.00		
6.2	丁司垱分配点冷库---安装工程	7.15	7.15			
6.3	丁司垱分配点---室外及配套工程	7.76	7.76			
7	洗马分配点	330.40	130.40	200.00		
7.1	洗马分配点货物交易店---建筑工程	159.01	9.01	150.00		
7.2	洗马分配点货物交易店---安装工程	31.81	31.81			
7.3	洗马分配点冷库---建筑工程	93.63	43.63	50.00		
7.4	洗马分配点冷库---安装工程	11.87	11.87			
7.5	洗马分配点---室外及配套工程	34.08	34.08			
8	关口分配点	127.56	67.56	60.00		
8.1	关口分配点货物交易店---建筑工程	105.00	45.00	60.00		
8.2	关口分配点货物交易店---安装工程	22.56	22.56			
9	蔡河分配点	136.30	51.30	85.00		
9.1	蔡河分配点货物交易店---改造工程	94.38	34.38	60.00		
9.2	蔡河分配点冷库---建筑工程	34.77	9.77	25.00		

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
9.3	蔡河分配点冷库---安装工程	7.15	7.15			
10	绿杨分配点	44.18	44.18	-		
10.1	绿杨分配点货物交易店---改造工程	44.18	44.18			
11	巴河分配点	0.92	0.92	-		
11.1	巴河分配点轻度改造	0.92	0.92			
12	清泉分配点	0.54	0.54	-		
12.1	清泉分配点轻度改造	0.54	0.54			
13	1#冷链辅助用房 2#分拣包装车间	2,060.34	310.34	1,750.00		
13.1	1#冷链辅助用房 2#分拣包装车间---建筑工程	1,869.96	119.96	1,750.00		
13.2	1#冷链辅助用房 2#分拣包装车间---安装工程	190.38	190.38			
14	3#冷藏冷冻库	1,521.80	271.26	1,250.54		
14.1	3#冷藏冷冻库---建筑工程	1,068.08	68.08	1,000.00		
14.2	3#冷藏冷冻库---安装工程	203.18	203.18			
14.3	制冷设备	250.54	-	250.54		
15	4#5#冷链辅助用房	2,634.44	434.44	2,200.00		
15.1	4#5#冷链辅助用房---建筑工程	2,252.09	52.09	2,200.00		
15.2	4#5#冷链辅助用房---安装工程	382.35	382.35			
16	冷链基地室外工程	826.33	826.33	0.00		
16.1	道路及铺装工程	153.59	153.59			
16.2	绿化工程	19.61	19.61			
16.3	室外电气工程	251.45	251.45			
16.4	室外给排水工程	39.97	39.97			
16.5	室外消防工程	37.60	37.60			
16.6	围墙、岗亭、道闸	32.11	32.11			
16.7	冷链运输车	192.00	192.00			
16.8	信息化工程	100.00	100.00			
二	**工程建设其他费用**	**1,343.56**	**1,343.56**			

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	工程或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
1	建设单位管理费	159.74	159.74			
2	工程建设监理费	172.40	172.40			
3	建设项目前期咨询费	35.77	35.77			
4	环境影响评价费	11.71	11.71			
5	工程勘察费	74.65	74.65			
6	工程设计费	240.12	240.12			
7	施工图设计审查咨询费	5.17	5.17			
8	施工图预算编制费	24.01	24.01			
9	竣工图编制费	19.21	19.21			
10	工程量清单及控制价编制费	33.78	33.78			
11	施工阶段全过程工程造价控制	29.22	29.22			
12	竣工决算编制	28.74	28.74			
13	场地准备及临时设施费	49.11	49.11			
14	工程保险费	29.47	29.47			
15	工程招标代理服务费	30.46	30.46			
16	土地费	400.00	400.00			
三	**预备费**	**558.30**	**558.30**			
四	**静态总投资**	**11,724.30**	**4,724.30**	**7,000.00**		
五	**建设期利息**	**186.21**	**186.21**			
六	**债券发行费**	**7.00**	**7.00**			
七	**项目建设总投资**	**11,917.51**	**4,917.51**	**7,000.00**		

1.2 资金筹措

本项目调整后的总投资为 11,917.51 万元，其中，项目资本金为 4,917.51 万元，占调整后总投资的比例为 41.26%，债务资金 7,000.00 万元，占项目总投资的 58.74%，符合国务院下发的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2015〕51）文件中项目资本金比例最低不低于20%的规定，资金结构合理，符合国家有关资本金比例规定。

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），本项目拟在国务院批准的发债规模限额内，计划发行 7,000.00 万元地方政府专项债券。本项目专项债券的发行期限为 20 年，每半年付息一次，分期还本，第 11 年－第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。专项债券资金将专项用于浠水县农产品冷链物流整县推进项目工程费用建设支出。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

1.2.1 资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 4,917.51 万元，资本金来源于项目单位自筹资金，自筹资金来源为单位自有资金。本项目资本金将专项用于项目工程费用、工程建设其他费用和预备费等建设支出。已到位资本金 270.00 万元，后续将根据项目建设进度逐步到位。

1.2.2 专项债券融资计划

本项目总筹措资金中 58.74%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，本项目拟于 2025 年发行专项债券 7,000.00 万元，其中 2025 年计划发行 2,700.00 万元，2026 年计划发行 4,300.00 万元。计划专项债发行利率以 2025 年湖北省政府专项债券（三十九期）实际发行利率 2.03%为基准，基于谨慎性原则，上浮 10%作为测算利率，暂按 2.23%进行测算，发行期限为 20 年，每半年付息一次，分期还本，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。

债券发行计划详见表 2-2，专项债券还本付息计划表（总发行）详见附件三，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2-3，项目建设期资金平衡情况详见表 2-4：

表 2-2 专项债券发行情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	测算利率	付息频次	还本方式
2025 年	2,700.00	/	20 年	2.23%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026 年	4,300.00	/	20 年	2.23%	每半年付息一次	第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

表 2-3 项目分年投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	资金来源	合计	建设期		
			2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年 1-4 月
1	**资本金**	**4,917.51**	**540.93**	**1,475.25**	**2,901.33**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	4,917.51	540.93	1,475.25	2,901.33
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**7,000.00**	**2,700.00**	**4,300.00**	**-**
2.1	专项债券资金	7,000.00	2,700.00	4,300.00	
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
4	**合计**	**11,917.51**	**3,240.93**	**5,775.25**	**2,901.33**

表 2-4 项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

建设期资金平衡表	2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年 1-4 月	合计
资金筹措				
资本金	540.93	1,475.25	2,901.33	**4,917.51**
债券发行	2,700.00	4,300.00	2,700.00	**7,000.00**
合计	3,240.93	5,775.25	2,901.33	**11,917.51**
资金使用	3,240.93	5,775.25	2,901.33	**11,917.51**
合计	3,240.93	5,775.25	2,901.33	**11,917.51**
资金余额（资金筹措－资金使用）				

基于以上资金筹措安排、投资计划，本项目建设期实现资金平衡。

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目经营收入测算

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或

专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

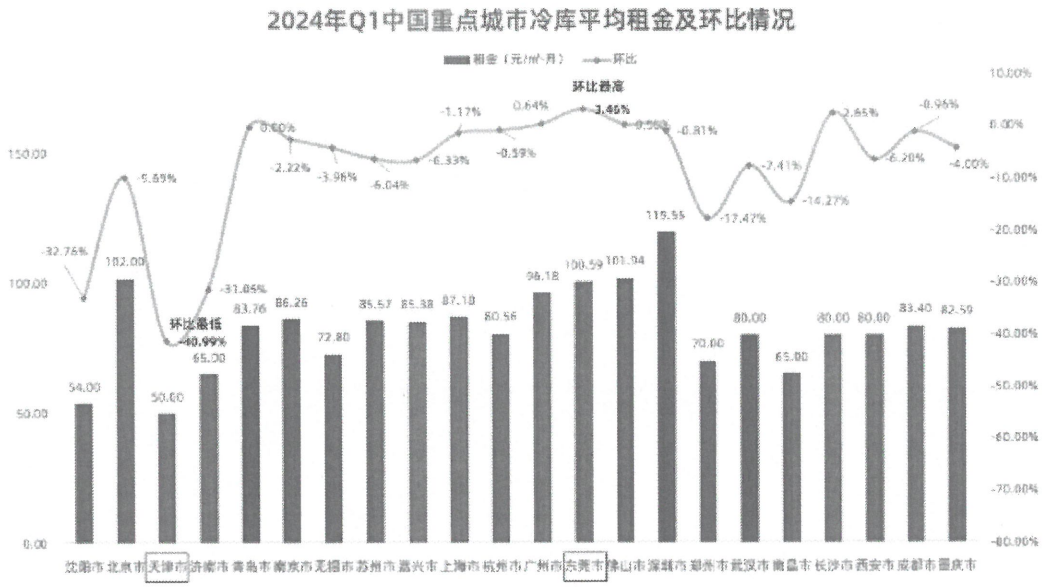
根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）要求，本次浠水县农产品冷链物流整县推进项目的运营收入均将纳入财政专项收入，将及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

本项目的收入来源主要为冷库出租收入。

1.冷库出租收入

根据《县发改局关于浠水县农产品冷链物流整县推进项目初步设计的批复》（浠发改审批〔2024〕262 号），本项目建设内容：“项目规划总用地面积 46790 ㎡，建筑总面积 24907.65 ㎡，其中冷库库容 24435.2m³。建设浠水冷链集配基地及团陂等十二个乡镇分配点，并完成水、电、路、气、网等基础配套设施及现代化、数字化、智慧化运营系统的建设。（1）浠水城区冷链集配基地。占地 24966.00 ㎡，总建筑面积 14681.75 ㎡（其中冷库库容 16184.3m³）。（2）团陂等十二个乡镇分配点。占地 21824 ㎡（其中冷库库容 8250.9m³）。（3）冷链运输车。配置 4.2m 国六冷链运输车 6 辆，9.6m 国六冷链运输车 4 辆。”故本项目冷库库容为 24435.2m³。

根据《2024 年第一季度冷库市场报告》https://www.sohu.com/a/778747534_121860702，2024 年一季度冷库平均租金为 75.04 元/m³·月，武汉市冷库平均租金为 80.00 元/m³·月。



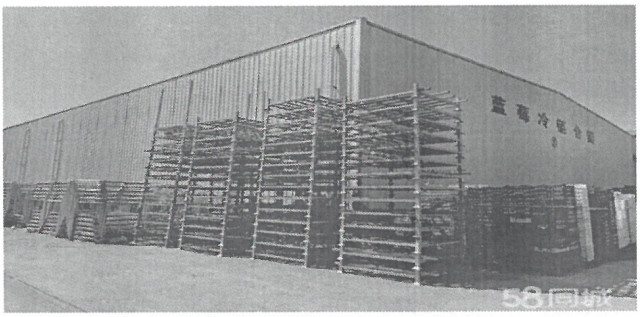
同时参考黄冈市浠水县及周边冷库仓库市场租赁价格（https://www.58.com/hg/ckcz-10-hg/），可知浠水县及周边冷库出租单价在 0.27 元/m^3/天-3.33 元/m^3/天之间，则月出租单价为 8.1 元/m^3·月-99.9 元/m^3·月之间，平均租金为 54 元/m^3·月。基于谨慎性原则，本项目冷库租金按 50 元/m^3·月进行计算。



黄冈58同城 > 黄冈房产信息 > 黄冈仓库出租 > 黄梅仓库出租 > 五祖大道仓库出租

(出租) 黄梅县冷库出租，可整租，可分租

更新于2025-03-26



1200 万/月 100元/m²/天

4000m² 建筑面积　　立体库 仓库类型

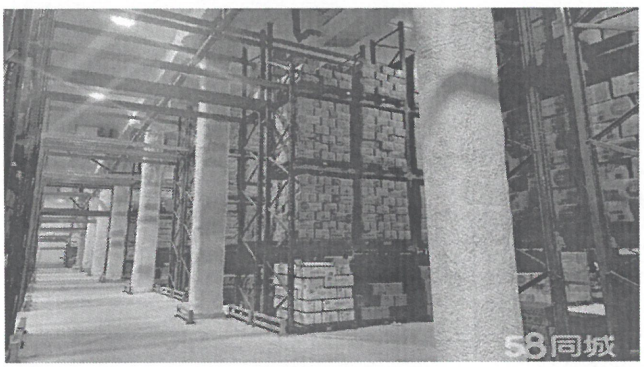
区　域：黄梅区 - 五祖大道

地　址：大胜工业园　地图

余女士
个人
已在58注册11年
已实名认证

(出租) 出租江夏高位立体冷库 冷藏库 常温库

物流仓库　可以分割　更新于2025-01-05



27 万/月 3元/m²/天

3000m² 建筑面积　　立体库 仓库类型

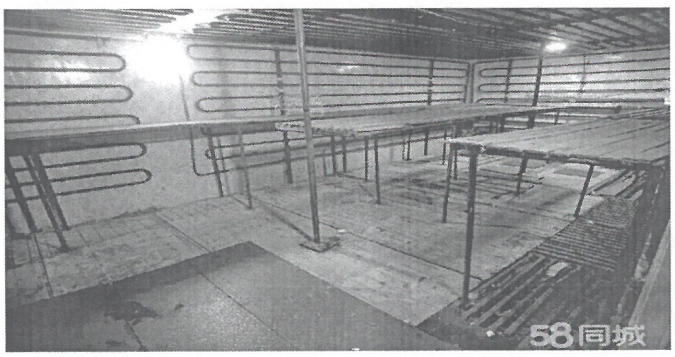
区　域：江夏区 - 文化大道

地　址：邢远长村工业园-24号楼　地图

张经理
个人
已在58注册10年
已实名认证

(出租) 冷库出租。可整座也可分租。

可以分割　更新于2025-02-21



5000 元/月 3.33元/m²/天

50m² 建筑面积　　其他 仓库类型

区　域：汉阳区 - 建港

地　址：武汉鹏鑫面业有限公司　地图

曲先生
个人
已在58注册9年
已实名认证

从审慎严谨的角度出发，考虑到 GDP 及物价上涨因素[1]，2022 年全年全国居民消费价格指数（CPI）比上年上涨 2.00%，2023 年全年全国居民消费价格指数（CPI）比上年上涨 0.2%，2024 年全年全国居民消费价格指数（CPI）比上年上涨 0.2%。在本项目的运营期内，价格每三年环比上涨 1.5%。

[1]2024 年物价上涨指数：https://www.gov.cn/lianbo/bumen/202501/content_6997572.htm
2023 年物价上涨指数：https://www.gov.cn/zhengce/202401/content_6925714.htm。
2022 年物价上涨指数：http://www.gov.cn/xinwen/2023-01/12/content_5736436.htm。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

从审慎严谨的角度考虑，运营期第一年即 2027 年运营负荷率为 70%，第二年运营负荷率为 80%，第三年及之后运营负荷率按 85%来进行测算。

故本项目运营期内收入（不含税）合计为 23,084.82 万元。收入估算结果详见附件一。

1.3.2 项目成本测算

本项目经营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、外购设备费、租赁费、修理费及其他费用成本等部分，具体如下：

（1）工资及福利费

根据《可行性研究报告》本项目建成后预计劳动定员 15 人。根据《黄冈统计年鉴 2023》P020240313472671686687.pdf (hubei.gov.cn)，浠水县在岗职工平均工资为 63,365 元/年，福利费为工资的 14%。基于谨慎性原则，工资及福利费每三年环比上涨 5%。

2022年分县（市、区）城镇在岗职工平均工资

单位：元、%

地区	2022年	2021年	增幅
黄冈市	62893	59898	5.0
浠水县	63365	59964	5.7

（2）外购燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为水、电。根据《可行性研究报告》本项目年均消耗水量 7.30 万 m³，年均耗电量 432.43 万 kWh。

根据黄冈市水费收费标准（http://www.hbhgwater.com/html/sfbz.html），本项目水费按照非居民生活用水综合水价 3.250 元/m³ 计算。

项目	类别		收费标准	收费依据	征收范围
水价	居民生活用水	第一级	1.46元/m3	黄价环资规[2015]134号	根据用水类别征收
		第二级	2.19元/m3		
		第三级	2.92元/m3		
	非居民生活用水		1.85元/m3		
	特种用水		4.00元/m3		
代收费	居民用水污水处理费		0.95元/m3	黄价环资[2015]161号	根据用水类别征收
	非居民用水和特种行业用水污水处理费		1.40元/m3		
	居民生活垃圾处理费		5元/户/月	黄城管文[2017]34号	
综合水价（不含垃圾处理费）	居民生活用水	第一级	2.410元/m3		
		第二级	3.140元/m3		
		第三级	3.870元/m3		
	非居民生活用水		3.250元/m3		
	特种用水		5.400元/m3		

根据省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知（鄂发改价管〔2018〕439 号），本项目电费参照单一制 35 千伏收费单价 0.6507 元/kWh 计算。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满1千伏	1-10千伏	35千伏（20千伏）	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580						
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080						
		年用电4800千瓦时以上	0.8380						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4657		

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱，大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱，可再生能源电价附加0.1分钱，共2.72分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金2分钱，大中型水库移民后期扶持基金0.62分钱，可再生能源电价附加1.9分钱，共4.52分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金2分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低2分钱执行。

（3）外购设备费

运营期内会进行设备更新迭代（冷链运输车及制冷设备），设备原值 442.54 万元，设备迭代后需要采购新的设备仪器，将于 2037 年采购一批新的设备仪器。根据通货膨胀等因素，基于谨慎性原则，新设备价格按 1.1 倍估算。故设备暂定按照 486.79 万进行采购。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

（4）租赁费

本项目对清泉分配点、散花分配点现有已建成门面房进行租赁及巴河分配点现有建筑改造用于乡镇农产品收储配送，冷链物流配送及配套服务。根据所签署的《清泉农贸批发市场门面租赁协议》清泉分配点总月租金为 5000 元/月；《散花农贸批发市场门面租赁协议》散花分配点总月租金为 4000 元/月；《巴河农贸批发市场门面租赁协议》巴河分配点总月租金为 4000 元/月。故本项目每月的租赁费支出共计 13000 元/月（即 1.3 万元/月）

（5）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），在第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额 0.5%～2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值扣除建设期利息的 0.5%估算。

（6）其他费用

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

本项目预期成本费用估算表详见附件二。

1.3.3 项目税费测算

（1）增值税销项税

根据《中华人民共和国增值税法》和《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的规定，仓储服务属于物流辅助服务，增值税税率为 6%。

（2）增值税进项税

根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；水费按照 9%的税率计算；电费按照 13%的税率计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

（3）企业所得税

按照《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国企业所得税实施条例》，项目所得税税率为 25%。

1.3.4 财务费用

本项目共计划发行 7,000.00 万元地方政府专项债券，其中 2025 年计划发行 2,700.00 万元，2026 年计划发行 4,300.00 万元。发债利率参照 2025 年湖北省政府专项债券（三十九期）票面利率 2.03%，基于谨慎性原则，在此基础上上涨 10%，按 2.23%计算，发行期限为 20 年，每半年付息一次，分期还本，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额的 10%。本项目专项债券还本付息情况详见附件三。

1.3.5 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（经营收入来源于项目自身）、直接性原则（经营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（经营收入有参考依据和标准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（经营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（经营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（经营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

1.3.6 项目收益与融资平衡测算

本项目偿债资金来源为冷库出租收入。项目预期收入总额（含税）为 24,469.96 万元，扣除运营成本 10,850.64 万元及相关税费 1,448.23 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 12,171.09 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29。

表 2-5 项目收益覆盖情况表

单位：万元

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
浠水县农产品冷链物流整县推进项目	12,171.09	9,467.51	7,000.00	1.29

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为1.29〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到1.31〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的浠水县农产品冷链物流整县推进项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三）（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

2．资金稳定性

浠水县农产品冷链物流整县推进项目专项债券还本付息以经营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对浠水县农产品冷链物流整县推进项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的浠水县农产品冷链物流整县推进项目通过发行专项债

券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.29 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月 27 日

（本页无正文）

附件：

1. 项目收入测算表
2. 项目成本测算表
3. 债券还本付息表
4. 现金流量模拟测算表
5. 压力测试表

附件一：项目收入测算表

项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	收入合计(不含税）	**23,084.82**	**645.46**	**1,106.50**	**1,175.66**	**1,193.29**	**1,193.29**	**1,193.29**	**1,211.16**	**1,211.16**	**1,211.16**	**1,229.27**
二	销项税额	**1,385.14**	**38.73**	**66.39**	**70.54**	**71.60**	**71.60**	**71.60**	**72.67**	**72.67**	**72.67**	**73.76**
（一）	冷库出租收入(不含税）	23,084.82	645.46	1,106.50	1,175.66	1,193.29	1,193.29	1,193.29	1,211.16	1,211.16	1,211.16	1,229.27
1	单价（元/m^3·月）		50.00	50.00	50.00	50.75	50.75	50.75	51.51	51.51	51.51	52.28
2	库容（立方米）		24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20
3	运营负荷率		70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	销项税额 6%	1,385.14	38.73	66.39	70.54	71.60	71.60	71.60	72.67	72.67	72.67	73.76
二	收入合计（含税）	**24,469.96**	**684.19**	**1,172.89**	**1,246.20**	**1,264.89**	**1,264.89**	**1,264.89**	**1,283.83**	**1,283.83**	**1,283.83**	**1,303.03**

项目收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
一	收入合计(不含税）	**23,084.82**	**1,229.27**	**1,229.27**	**1,247.61**	**1,247.61**	**1,247.61**	**1,266.42**	**1,266.42**	**1,266.42**	**1,285.46**
二	销项税额	**1,385.14**	**73.76**	**73.76**	**74.86**	**74.86**	**74.86**	**75.99**	**75.99**	**75.99**	**77.13**
（一）	冷库出租收入(不含税）	23,084.82	1,229.27	1,229.27	1,247.61	1,247.61	1,247.61	1,266.42	1,266.42	1,266.42	1,285.46
1	单价（元/m^3·月）		52.28	52.28	53.06	53.06	53.06	53.86	53.86	53.86	54.67
2	库容（立方米）		24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20	24,435.20
3	运营负荷率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	销项税额 6%	1,385.14	73.76	73.76	74.86	74.86	74.86	75.99	75.99	75.99	77.13
三	收入合计（含税）	**24,469.96**	**1,303.03**	**1,303.03**	**1,322.47**	**1,322.47**	**1,322.47**	**1,342.41**	**1,342.41**	**1,342.41**	**1,362.59**
	收入合计(不含税）	**23,084.82**	**1,229.27**	**1,229.27**	**1,247.61**	**1,247.61**	**1,247.61**	**1,266.42**	**1,266.42**	**1,266.42**	**1,285.46**

附件二：项目成本测算表

项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	工资及福利费	2,368.49	72.24	108.35	108.35	113.77	113.77	113.77	119.46	119.46	119.46	125.43
2	外购燃料及动力费	5,797.09	203.41	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11
2.1	水费	450.87	15.82	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73
	水费进项税（9%）	37.24	1.31	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96
2.2	电费	5,346.22	187.59	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38
	电费进项税（13%）	615.03	21.58	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37
3	外购设备费	486.79										
	外购设备进项税（13%）	56.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	租赁费	296.40	10.40	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60
	租赁费进项税（9%）	24.51	0.86	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29
5	修理费	915.42	32.12	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18
6	其他费用	986.45	31.82	47.72	47.72	48.27	48.27	48.27	48.84	48.84	48.84	49.43
7	**经营成本(不含税)**	**10,117.86**	**326.24**	**489.34**	**489.34**	**495.31**	**495.31**	**495.31**	**501.57**	**501.57**	**501.57**	**508.13**
8	经营成本进项税	732.78	23.75	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62
9	**经营成本(含税)**	**10,850.64**	**349.99**	**524.96**	**524.96**	**530.93**	**530.93**	**530.93**	**537.19**	**537.19**	**537.19**	**543.75**
10	折旧费	4,178.77	145.36	218.05	218.05	218.05	218.05	218.05	218.05	218.05	218.05	218.05

序号	项目	合计	运营期								
			2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
11	摊销费	714.02	25.05	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58
12	利息支出	2,281.30	78.05	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10
13	**总成本费用合计(9+10+11+12)**	**18,024.73**	**598.45**	**936.69**	**936.69**	**942.66**	**942.66**	**942.66**	**948.92**	**948.92**	**948.92**	**955.48**

项目成本测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-4 月
1	工资及福利费	2,368.49	125.43	125.43	131.70	131.70	131.70	138.29	138.29	138.29	145.20	48.40
2	外购燃料及动力费	5,797.09	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	305.11	101.70
2.1	水费	450.87	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	7.91
	水费进项税（9%）	37.24	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	0.65
2.2	电费	5,346.22	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	281.38	93.79
	电费进项税（13%）	615.03	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	32.37	10.79
3	外购设备费	486.79	486.79									
	外购设备进项税（13%）	56.00	56.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	租赁费	296.40	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	5.20
	租赁费进项税（9%）	24.51	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	0.43
5	修理费	915.42	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	16.06
6	其他费用	986.45	98.11	49.43	50.06	50.06	50.06	50.72	50.72	50.72	51.41	17.14
7	**经营成本(不含税)**	**10,117.86**	**987.60**	**508.13**	**515.03**	**515.03**	**515.03**	**522.28**	**522.28**	**522.28**	**529.88**	**176.63**
8	经营成本进项税	732.78	91.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	35.62	11.87
9	**经营成本(含税)**	**10,850.64**	**1,079.22**	**543.75**	**550.65**	**550.65**	**550.65**	**557.90**	**557.90**	**557.90**	**565.50**	**188.50**
10	折旧费	4,178.77	220.71	222.03	222.03	222.03	222.03	222.03	222.03	222.03	222.03	74.01
11	摊销费	714.02	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	37.58	12.53

序号	项目	合计	运营期								
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-4 月
12	利息支出	2,281.30	150.08	134.47	118.86	103.25	87.64	72.03	56.42	40.81	25.20	9.59
13	**总成本费用合计(9+10+11+12)**	**18,024.73**	**1,487.59**	**937.83**	**929.12**	**913.51**	**897.90**	**889.54**	**873.93**	**858.32**	**850.31**	**284.63**

附件三：债券还本付息表

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2025年5-12月	2026年	2027年1-4月	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
期初本金余额		2,700.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
本期新增本金	2,700.00	4,300.00										
本期偿还本金												
期末本金余额	2,700.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
当年偿还利息	0	108.16	78.05	78.05	156.1	156.1	156.1	156.1	156.1	156.1	156.1	156.1
当年还本付息合计	0	108.16	78.05	78.05	156.1	156.1	156.1	156.1	156.1	156.1	156.1	156.1

专项债券还本付息表（续）

单位：人民币万元

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-4 月	合计
期初本金余额	7,000.00	6,730.00	6,030.00	5,330.00	4,630.00	3,930.00	3,230.00	2,530.00	1,830.00	1,130.00	430	
本期新增本金												**7,000.00**
本期偿还本金	270	700	700	700	700	700	700	700	700	700	430	**7,000.00**
期末本金余额	6,730.00	6,030.00	5,330.00	4,630.00	3,930.00	3,230.00	2,530.00	1,830.00	1,130.00	430	0	**115,500.00**
当年偿还利息	156.1	150.08	134.47	118.86	103.25	87.64	72.03	56.42	40.81	25.2	9.59	**2,467.51**
当年还本付息合计	426.1	850.08	834.47	818.86	803.25	787.64	772.03	756.42	740.81	725.2	439.59	**9,467.51**

附件四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	合计	建设期			运营期							
		2025年5-12月	2026年	2027年1-4月	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
现金流入												
资本金流入	**4,917.51**	540.93	1,475.25	2,901.33	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	**7,000.00**	2,700.00	4,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	**24,469.96**	-	-	-	684.19	1,172.89	1,246.20	1,264.89	1,264.89	1,264.89	1,283.83	1,283.83
现金流入总额	**36,387.47**	3,240.93	5,775.25	2,901.33	684.19	1,172.89	1,246.20	1,264.89	1,264.89	1,264.89	1,283.83	1,283.83
现金流出												
建设期资金流出	**11,724.30**	3,238.23	5,662.79	2,823.28	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	**10,850.64**	-	-	-	349.99	524.96	524.96	530.93	530.93	530.93	537.19	537.19
支付的各项税费	**1,448.23**	-	-	-	17.69	51.36	68.65	71.56	71.56	71.56	74.47	74.47
债券发行费用	**7.00**	2.70	4.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券还本付息	**9,467.51**	-	108.16	78.05	78.05	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10
现金流出总额	**33,497.68**	3,240.93	5,775.25	2,901.33	445.73	732.42	749.71	758.59	758.59	758.59	767.76	767.76
现金净流量												
经营活动现金净流量	**12,171.09**			-	316.51	596.57	652.59	662.40	662.40	662.40	672.17	672.17

现金流模拟测算表	合计	建设期			运营期							
		2025年5-12月	2026年	2027年1-4月	2027年5-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
当年项目现金净流入	2,889.79	-	-	-	238.46	440.47	496.49	506.30	506.30	506.30	516.07	516.07
期末项目累计现金结存额		-	-	-	238.46	678.93	1,175.42	1,681.72	2,188.02	2,694.32	3,210.39	3,726.46

项目现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	合计	运营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-4 月
现金流入													
资本金流入	**4,917.51**	-											
债券资金流入	**7,000.00**	-											
运营期现金流入	**24,469.96**	1,283.83	1,303.03	1,303.03	1,303.03	1,322.47	1,322.47	1,322.47	1,342.41	1,342.41	1,342.41	1,362.59	454.20
现金流入总额	**36,387.47**	1,283.83	1,303.03	1,303.03	1,303.03	1,322.47	1,322.47	1,322.47	1,342.41	1,342.41	1,342.41	1,362.59	454.20
现金流出													
建设期资金流出	**11,724.30**	-											
运营期现金流出	**10,850.64**	537.19	543.75	1,079.22	543.75	550.65	550.65	550.65	557.90	557.90	557.90	565.50	188.50
支付的各项税费	**1,448.23**	74.47	77.35	-	40.09	88.53	92.43	96.33	103.13	107.03	110.93	117.69	38.93
债券发行费用	**7.00**	-											
专项债券还本付息	**9,467.51**	156.10	426.10	850.08	834.47	818.86	803.25	787.64	772.03	756.42	740.81	725.20	439.59
现金流出总额	**33,497.68**	767.76	1,047.20	1,929.30	1,418.31	1,458.04	1,446.33	1,434.62	1,433.06	1,421.35	1,409.64	1,408.39	667.02
现金净流量													
经营活动现金净流量	**12,171.09**	672.17	681.93	223.81	719.19	683.29	679.39	675.49	681.38	677.48	673.58	679.40	226.77
当年项目现金净流入	**2,889.79**	516.07	255.83	-626.27	-115.28	-135.57	-123.86	-112.15	-90.65	-78.94	-67.23	-45.80	-212.82

现金流模拟测算表	合计	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-4 月
期末项目累计现金结存额		4,242.53	4,498.36	3,872.09	3,756.81	3,621.24	3,497.38	3,385.23	3,294.58	3,215.64	3,148.41	3,102.61	2,889.79

附件五：压力测试表

压力测试表

单因素敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.26	1.27	1.29	1.31	1.32	1.34	1.35
债券本息资金覆盖倍数	1.09	1.16	1.22	1.29	1.35	1.41	1.48
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.36	1.34	1.32	1.31	1.29	1.28	1.27
债券本息资金覆盖倍数	1.51	1.43	1.35	1.29	1.22	1.17	1.12

统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副本） 1 - 1

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

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;融资咨询服务;薪酬管理服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;破产清算服务;社会经济咨询服务;工程管理服务;工程造价咨询业务;政府采购代理服务;招投标代理服务;企业管理咨询;法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3--2--A

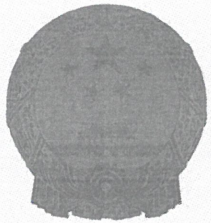
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025 年 4 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

再次复印无效

证书序号：0010492

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月十五日

中华人民共和国财政部制

浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

目 录

一、项目概述.....1
二、评估分析.....3
1．资金充足性.....3
1.1 投资估算.....3
1.2 资金筹措.....4
1.3 项目收益与融资平衡测算.....6
1.4 小结.....14
2．资金稳定性.....14
三、风险分析.....15
四、评估结论.....15
附件一：项目经营收入测算表.....17
附件二：项目经营成本测算表.....19
附件三：债券还本付息表.....21
附件四：现金流量模拟测算表.....22
附件五：压力测试表.....24

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目

专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2025]第 054 号

我们接受委托，对浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金乎衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

我们提醒使用者注意:在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。项目评价情况如下：

一、项目概述

（一）项目基本情况

1、**项目名称**：浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目（以下简称“本项目”）。

2、项目单位

项目实施方：	浠水县社会事业投资开发有限公司
法定代表人：	陈海军
实际控制人	浠水县国有资产监督管理局
注册地址：	浠水经济开发区闻一多大道 58 号
统一社会信用代码：	91421125597199023T
职能职责：	按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划的要求，运用市场机制和招商引资政策，对全县文化、教育、卫生、体育等社会事业建设项目实行资源整合，统一规划，集约开发，经营和管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

3、项目建设地点

本项目的建设地点位于浠水县清泉镇，其中：白果树安置点选址于红烛路及月湖公园旁；宝塔安置点选址于安时大道旁；道人桥安置点选址于道人桥社区背后。

4、项目建设规模及内容

根据本项目《湖北省固定资产投资项目备案证》和道人桥、白果树及宝塔项目《初步设计说明》，本项目主要新建白果树、宝塔、道人桥3个安置房，规划总用地面积57,957.85平方米（86.94亩），净用地面积46,128.56平方米（69.19亩），总建筑面积165,031.38平方米，依照规划局批示还建户数935户。

1）白果树安置点：规划总用地面积24,280.66平方米（36.42亩），净用地面积15,317.93平方米（22.98亩），总建筑面积55,910.80平方米。包括建设安置房、地下车库及道路、给排水、强弱电、景观绿化、消防等配套设施。

2）宝塔安置点：规划总用地面积11,210.78平方米（16.82亩），净用地面积11,135.65平方米（16.70亩），总建筑面积34,096.58平方米。包括建设安置房、地下车库及道路、给排水、强弱电、景观绿化、消防等配套设施。

3）道人桥安置点:规划总用地面积22,466.41平方米（33.70亩），净用地面积19,674.98平方米（29.51亩），总建筑面积75,024.00平方米。包括建设安置房、地下车库及道路、给排水、强弱电、景观绿化、消防等配套设施。

5、项目建设期

本项目的建设期为46个月（2022年3月至2025年12月）。

6.项目属性

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

7.项目领域

本项目投向领域为城市更新-棚户区改造领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域

禁止类项目清单》领域。

8、项目质押情况

截至目前，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

二、评估分析

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为1.35〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.40〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目已获得《湖北省固定资产投资项目备案证》（登记备案项目代码：2108-421125-04-01-696527），备案证上的项目总投资为 52,622.67 万元。出于谨慎性原则，本项目的总投参考本项目《初步设计概算》，本项目中建设投资（不含建设期利息）为 51,814.67 万元，包括工程费用 46,658.18 万元，工程建设其他费用 2,689.13 万元，预备费用 2,467.37 万元，考虑项目实际建设进度和资金使用情况，同时由于本项目拟采用发行政府专项债券方式进行融资，根据债券发行方

案优化的需求，项目总投资和其他资金相应进行调整。调整后总投资为 53,432.50 万元，其中：建设投资与《初步设计概算》保持一致，为 51,814.67 万元，建设期利息按照债券发行计划调整为 1,597.83 万元，债券发行费用为 20.00 万元。本项目总投资详见表 1：

表 1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额				资金来源				
		建安工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
							其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**39,847.12**	**6,811.06**	**-**	**46,658.18**	**26,658.18**	**-**	**20,000.00**		
1	白果树安置点	13,412.76	1,973.63	-	**15,386.39**	8,886.39	-	6,500.00		
1.1	主体工程	12,581.85	844.16		**13,426.01**	6,926.01		6,500.00		
1.2	基础配套工程	830.91	1,129.47		**1,960.38**	1,960.38				
2	宝塔安置点	8,479.40	1,382.70	-	**9,862.10**	4,362.10		5,500.00		
2.1	主体工程	7,916.06	573.47		**8,489.53**	2,989.53		5,500.00		
2.2	基础配套工程	563.34	809.23		**1,372.57**	1,372.57				
3	道人桥安置点	17,954.96	2,670.73	-	**20,625.69**	12,625.69		8,000.00		
3.1	主体工程	16,940.00	1,197.07		**18,137.07**	10,137.07		8,000.00		
3.2	基础配套工程	1,014.96	1,473.66		**2,488.62**	2,488.62				
4	设备购置及安装		784		**784**	784				
二	**工程建设其他费用**			**2,689.13**	**2,689.13**	**2,689.13**				
1	建设用地费			1,304.05	**1,304.05**	1,304.05				
2	建设单位管理费			151.97	**151.97**	151.97				
3	工程建设监理费			240.74	**240.74**	240.74				
4	项目可行性研究报告编制费			60.09	**60.09**	60.09				
5	工程勘察费			83.98	**83.98**	83.98				
6	工程设计费			362.26	**362.26**	362.26				
7	场地准备及临时设施费			233.29	**233.29**	233.29				
8	工程保险费			93.32	**93.32**	93.32				
9	劳动安全卫生评审费			14	**14**	14				
10	工程招标代理服务费			14.66	**14.66**	14.66				
11	工程量清单编制费			88.77	**88.77**	88.77				

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

12	决算编制服务费			41.99	**41.99**	41.99				
三	**预备费**			2,467.37	**2,467.37**	2,467.37				
1	基本预备费			2,467.37	**2,467.37**	2,467.37				
2	涨价预备费				-	-				
四	**建设投资合计**	39,847.12	6,811.06	5,156.49	**51,814.67**	**31,814.67**	-	**20,000.00**		
五	**发行费**			20	**20**	20				
六	**建设期利息**			1,597.83	**1,597.83**	1,597.83				
七	**总投资**	**39,847.12**	**6,811.06**	**6,774.32**	**53,432.50**	**33,432.50**	-	**20,000.00**		

1.2 资金筹措

本项目资本金共计 33,432.50 万元，来源于项目单位自筹资金，已到位 1,300.00 万元。本项目资本金将专项用于项目工程费用、工程建设其他费用和预备费等建设支出。

本项目调整后总投资 53,432.50 万元，其中 37.43%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 20,000.00 万元，其中 2022 年 6 月 8 日已发行 13,500.00 万元，年限为 20 年，利率 3.22%，每半年付息一次，第 11-20 年每年偿还本金的 10%；2025 年预计还发行 6,500.00 万元专项债券，债券利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（二十四期）票面利率 2.14%，在此基础上上浮 10%，即债券发行利率为 2.35%（债券最终利率以市场价格为准），年限为 20 年，每半年付息一次，第 11-20 年每年偿还本金的 20%。本项目发行专项债券所筹集的资金全部用于本项目建设。债券发行计划见下表 2：

表 2： 债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	发行费（0.1%）	付息频次	还本方式
2022 年	13,500.00	13,500.00	20 年	3.22%	13.50	每半年付息一次	第 11-20 年每年偿还本金的 10%
2025 年	6,500.00	/	20 年	2.35%	6.50	每半年付息一次	第 11-20 年每年偿还本金的 10%
合计	20,000.00				20.00		

项目建设期各年度投资计划及对应资金筹措方案详见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4：

表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	**资本金**	**300.00**	**500.00**	**500.00**	**32,132.50**	**33,432.50**
1.1	财政安排资金					
1.2	项目单位自筹资金	300.00	500.00	500.00	32,132.50	**33,432.50**
1.3	专项债券资金					
1.4	其他资金					
2	**融资资金**	**13,500.00**	**0.00**	**0.00**	**6,500.00**	**20,000.00**
2.1	专项债券资金	13,500.00			6,500.00	**20,000.00**
2.2	项目单位市场化融资					
2.2	其他资金					
3	**其他资金**					
4	**合计**	**13,800.00**	**500.00**	**500.00**	**38,632.50**	**53,432.50**

表 4：项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	**调整后的总投资**	**13,800.00**	**500.00**	**500.00**	**38,632.50**	**53,432.50**
1.1	建设投资	13,569.15	65.30	65.30	38,114.92	**51,814.67**
1.2	建设期利息（债券）	217.35	434.70	434.70	511.08	**1,597.83**
1.3	债券发行费用	13.50	-	-	6.50	**20.00**
2	**资金筹措**	**13,800.00**	**500.00**	**500.00**	**38,632.50**	**53,432.50**
2.1	资本金	300.00	500.00	500.00	32,132.50	**33,432.50**
2.2	专项债券	13,500.00	-	-	6,500.00	**20,000.00**

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目经营收入测算

根据浠水县“一河两岸（三期）”安置房建设项目的可行性研究报告及市场上可比案例的情况，本项目的收入主要来源于商铺租赁收入、停车位运营收入、物业管理收入及充电桩充电服务收入。

（1）商铺租赁收入

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

根据建筑经济指标，本项目新建便民商业服务设施 10,057.46 平方米，扣除物业管理用房、垃圾中转站等配套用房面积，商业用房面积共计 9,423.50 平方米，拟全部采取租赁方式经营。

出租面积：项目运营期第 1 年出租率 60.00%，第 2 年 65.00%，第 3 年 70.00%，第 4 年 75.00%，第 5 年及以后稳定为 80.00%。出租面积以便民商业服务设施总面积为基数乘以出租率来计算。

租赁单价参考现行浠水县商铺出租价格定价，经“58 同城”网站查询 5 宗周边商铺租金情况，价格区间在 13.2-80.00 元/月/平方米，租赁均价为 38.4 元/月/平方米。

项目周边商铺租赁价格网上调查表

序号	项目类型	位置	面积（平方米）	单价（元/平方米/天）
1	临街门面	丽文大道	50	1.20
2	临街门面	民政路	220	0.91
3	档口摊位	大菠萝夜市风情街	7.5	2.67
4	临街门面	百家街	150	0.44
5	商业街店铺	双桥北路 180 号	60	1.20



https://hg.58.com/xishuixian/shangpucz/t8/?from=zf&PGTID=0d306b35-0009-e0a0-d96e-25676ad90bd1&ClickID=24

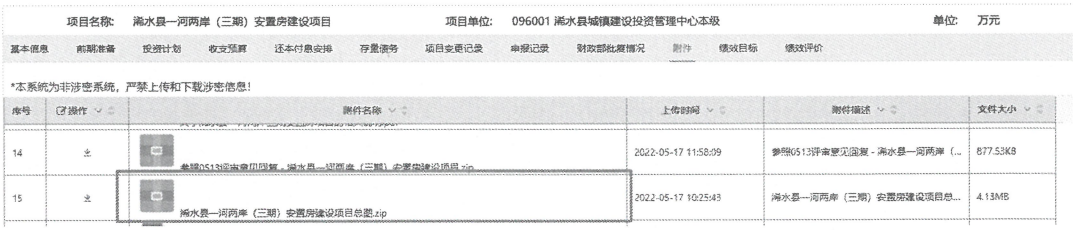
上述商铺均为临街门面，本项目商业设施也为临街门面，主要服务人群为安置房及周边居民，预计本项目商铺租赁价格和上述商铺价格相近。本项目从谨慎

性原则考虑，运营期首年便民商业服务设施租赁价格按 38.00 元/平方米/月保守定价，每 3 年上涨 5%。

（2）停车位运营收入

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十五条“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。”本项目已通过审批，规划车位及车库均属于建筑区划内，其权属为项目单位所有，项目单位拟通过出租的方式经营停车位。但考虑地面停车位占用公共道路的可能性，基于谨慎性原则，本次测算仅考虑地下车库停车位。

根据本项目白果树安置点、宝塔安置点及道人桥安置点《施工总图》（于 2022 年 5 月 17 日上传至系统）中的经济技术指标表，本项目设置地上地下机动车停车位共计 1023 个（其中道人桥 480 个、宝塔 195 个、白果树 348 个），项目运营期第 1 年出租率 60.00%，第 2 年 65.00%，第 3 年 70.00%，第 4 年 75.00%，第 5 年及以后稳定为 80.00%。



项目名称：浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目　项目单位：096001 浠水县城镇建设投资管理中心本级　单位：万元

基本信息 前期准备 投资计划 收支预算 还本付息安排 存量债务 项目变更记录 申报记录 财政部批复情况 附件 绩效目标 绩效评价

*本系统为非涉密系统，严禁上传和下载涉密信息！

序号	操作	附件名称	上传时间	附件描述	文件大小
14		参照0513评审意见回复 - 浠水县一河两岸（...	2022-05-17 11:58:09	参照0513评审意见回复 - 浠水县一河两岸（...	877.53KB
15		浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目总图.zip	2022-05-17 10:25:43	浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目总...	4.13MB

根据浠水发展和改革委 2025 年 1 月 17 日发布的《市发展改革委关于动态调整黄冈市市直经营服务性收费目录清单的公告》并结合浠水县当地类似小区的停车场收费情况及本项目小区中停车场所处的地理位置，从审慎、严谨的角度出发，每个停车位按每天收费 15 元计算，每 3 年上涨 5%。

黄冈市市直政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	备注
交通服务收费	一、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	0.5-4元/小时，具体收费标准见相关文件。	鄂价工服〔2016〕151号、黄价工服〔2017〕59号、黄价工服〔2017〕61号、黄价工服〔2017〕131号、黄发改价格〔2022〕291号、黄发改价格〔2022〕205号、黄发改价格〔2022〕292号、黄发改价格〔2021〕464号、黄发改价格〔2020〕192号、黄发改价格〔2023〕454号、黄发改价格〔2021〕297号、黄发改函〔2023〕15号、黄发改价格〔2023〕295号、黄发改价格〔2023〕455号、黄发改价格〔2024〕40号、黄发改价格〔2024〕179号、黄发改价格〔2024〕433号、黄发改函〔2024〕8号	授权的各市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费								

https://fgw.hg.gov.cn/zwgk/public/6636240/1492671.html

（3）物业管理收入

根据浠水发展和改革委2025年1月17日发布的《市发展改革委关于动态调整黄冈市市直经营服务性收费目录清单的公告》，经网上查询，浠水县物业相关信息较少，运营初期暂按1.30元/平方米/月计算，每3年上涨5%。

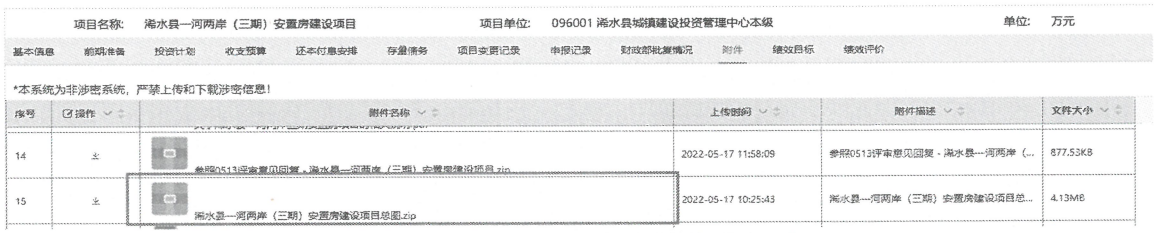
黄冈市市直政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政事业性	是否涉进出口环节	备注
其他特定服务收费	三、住房物业管理费		按服务等级，高层住宅有电梯1.0-1.6元/月·平方米，无电梯0.5-0.9元/月·平方米；多层住宅有电梯1.4-1.8元/月·平方米，无电梯0.9-1.3元/月·平方米；低层住宅2-2.5元/月·平方米。具体收费标准见相关文件。	鄂发改规〔2021〕1号、黄发改价格〔2023〕6号	授权的各市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	否	否	否	

https://fgw.hg.gov.cn/zwgk/public/6636240/1492671.html

（4）充电桩充电服务收入

根据本项目白果树安置点、宝塔安置点及道人桥安置点《施工总图》（于2022年5月17日上传至系统）中的经济技术指标表，本项目将设立108.00个充电停车位（白果树48个、宝塔15个、道人桥45个），提供充电桩充电服务，充电车位采用 120.00KW 快充功率，充电桩由建设单位统一安装，电源由小区公用配电房接入。



浠水县周边部分充电桩收费标准

名称	运营方	充电桩数量
大广高速散花服务区快充站（大庆方向）	国家电网	4
【地址】大广高速散花服务区（大庆方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
大广高速散花服务区快充站（广州方向）	国家电网	4

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

【地址】大广高速散花服务区（广州方向）		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
大广高速浠水服务区快充站（广州方向）	**国家电网**	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县大广高速浠水服务区西侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
大广高速浠水服务区快充站（大庆方向）	**国家电网**	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县大广高速浠水服务区东侧		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县月湖公园城市公共充电站	**国家电网**	8
【地址】湖北省黄冈市浠水县月湖公园		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县月湖公园停车场充电站	**国家电网**	8
【地址】湖北省黄冈市浠水县月湖公园停车场		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
湖北省黄冈市浠水县闻一多大道充电站	国家电网	8

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

【地址】湖北省黄冈市浠水县闻一多大道 12 号		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.34 元/度。		
【充电桩数量】直流 8 个，交流 0 个		
麻阳高速浠水服务区快充站（阳新方向）	**国家电网**	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县麻阳高速浠水服务区阳新方向		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.89 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		
麻阳高速浠水服务区快充站（麻城方向）	**国家电网**	4
【地址】湖北省黄冈市浠水县麻阳高速浠水服务区麻城方向		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.76 元/度。		
【充电桩数量】直流 4 个，交流 0 个		

https://www.modiauto.com.cn/cdz/c13.html

根据市场调查，浠水周边充电桩收费单价如上表所示，价格从 1.34 元/度到 1.89 元/度不等。基于谨慎原则，本项目充电桩收费价格暂按 1.5 元/度，扣除代收电费 0.6907 元/度，则充电桩服务费单价为 0.8 元/度，每三年上涨 5%。根据谨慎性原则，预计项目运营期第一年车位利用率为 10.00%，第二年 20.00%，第三年及以后稳定为 30.00%。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一。

1.3.2 项目经营成本测算

本项目总成本构成包括人员职工薪酬、修理费、外购燃料和动力费、其他费用及折旧摊销费用组成，项目总成本参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）人员职工薪酬

运营期正常运营年份，项目安排编制 9 人，根据《湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》（鄂政办发〔2024〕2 号）文件精神，按照不低

于浠水县全日制就业劳动者最低工资标准的水平 1800 元/月，结合浠水县 2023 年财政经济数据：“全年城镇常住居民人均可支配收入 4.01 万元”，本项目运营期按人均工资按 50,000.00 元/人/年，根据谨慎原则，按照每 3 年增长 5.00%进行计算。

湖北省分区域最低工资标准

最低工资标准	适用范围
2210 元/月 22 元/小时	武汉市区、襄城区、樊城区、西陵区、伍家岗区、
1960 元/月 19.5 元/小时	大冶市、黄石港区、西塞山区、下陆区、铁山区、茅箭区、张湾区、丰田市、老河口市、襄阳区、宜都市、枝江市、夷陵区、点军区、猇亭区、荆州区、沙市区、东宝区、掇刀区、汉川市、应城市、
1800 元/月 18 元/小时	团风县、丹江口市、郧西县、竹山县、竹溪县、房县、郧阳区、宜城市、南漳县、保康县、谷城县、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县、江陵县、松滋市、公安县、监利市、洪湖市、汉川市、孝南区、孝昌县、大悟县、云梦县、南区、应城市、安陆市、汉川市、孝南区、孝昌县、大悟县、云梦县

②本项目年用水量 14.21 万 m^3。根据黄冈市水费收费标准（http://www.hbhgwater.com/html/sfbz.html），本项目水费按照非居民生活用水综合水价 3.250 元/m^3 计算。

项目	类别		收费标准	收费依据	征收范围
水价	居民生活用水	第一级	1.46元/m3	黄价环资规[2015]134号	根据用水类别征收
		第二级	2.19元/m3		
		第三级	2.92元/m3		
	非居民生活用水		1.85元/m3		
	特种用水		4.00元/m3		
代收费	居民用水污水处理费		0.95元/m3	黄价环资[2015]161号	根据用水类别征收
	非居民用水和特种行业用水污水处理费		1.40元/m3		
	居民生活垃圾处理费		5元/户/月	黄城管文[2017]34号	
综合水价（不含垃圾处理费）	居民生活用水	第一级	2.410元/m3		
		第二级	3.140元/m3		
		第三级	3.870元/m3		
	非居民生活用水		3.250元/m3		
	特种用水		5.400元/m3		

（4）其他费用

管理及其他费用主要包含办公费、人员社保、过节福利等，根据中华人民共和国企业所得税法实施条例，福利费一般不超过工资、薪金总额的 14%，加上社保和办公费后本项目管理及其他费用暂按本项目人工薪酬的 20%估算。

（5）折旧摊销费

本项目固定资产折旧采用直线法计算，房屋及建筑物原值为 39,093.90 万元（不含税），折旧年限暂按 50 年考虑，残值率为 5.00%，于 2026 年开始折旧，债券存续期内，在考虑进项税额抵扣效应后，本项目房屋及建筑折旧费合计为 14,855.68 万元。设备购置原值为 6,425.53 万元（不含税），折旧年限暂按 20 年考虑，残值率为 10.00%，于 2026 年开始折旧，债券存续期内，在考虑进项税额抵扣效应后，本项目设备购置折旧费合计为 5,782.98 万元，其中充电桩原值为 252.01 万元（不含税）（根据新上传概算表中停车位设备购置费计算），折旧年限暂按 10 年考虑（第 11 年更新设备，更新费用计入维修费用）残值率为 10.00%，于 2026 年开始折旧，债券存续期内，在考虑进项税额抵扣效应后，折旧费合计为 453.62 万元。长期待摊费用原值为 4,085.19 万元（不含税），摊销年限暂按 20 年考虑，残值率为 0，于 2026 年开始摊销，债券存续期内，本项目长期待摊费用及无形资产摊销合计为 4,085.19 万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内总成本费用共计 39,914.89 万元，其中运营成本为 7,910.20 万元，折旧与摊销为 24,950.66 万元，

利息支出为7,507.65万元，税金及附加为929.91万元。

根据以上成本测算假设，本项目在债券存续期成本估算结果详见附件二。

1.3.3 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（经营收入来源于项目自身）、直接性原则（经营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（经营收入有参考依据和标准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（经营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（经营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（经营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资53,432.50万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入51,102.26万元（含税），估算扣除运营成本及相关税费11,895.18万元，用于资金平衡的项目收益39,207.08万元，累计支付债券利息9,105.48万元。本项目资金覆盖倍数详见下表5所示：

表5：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数	本息资金覆盖率
53,432.50	39,207.08	20,000.00	9,105.48	1.35	1.40

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为1.35〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到1.40〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三）（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

2．资金稳定性

浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目专项债券还本付息以经营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿

还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、经营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的浠水县一河两岸（三期）安置房建设项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数1.35倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2025年10月27日

（本页无正文）

附件 1. 项目经营收入测算表

2. 项目经营成本测算表

3. 债券还本付息表

4. 现金流量模拟测算表

5. 压力测试表

附件一：项目经营收入测算表

项目经营收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	收入合计	45,926.53	1,053.07	1,504.16	1,955.25	2,110.48	2,167.94	2,167.94	2,276.34	2,276.34	2,276.34
二	销项税额	5,175.73	110.36	166.79	223.22	239.53	244.68	244.68	256.91	256.91	256.91
三	**商铺租赁收入**	7,082.85	236.54	256.25	275.96	310.46	331.15	331.15	347.71	347.71	347.71
1	租赁单价（元/平方米/月）		38.00	38.00	38.00	39.90	39.90	39.90	41.90	41.90	41.90
2	出租面积（平方米）		9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50
3	出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	销项税额 9%	637.46	21.29	23.06	24.84	27.94	29.80	29.80	31.29	31.29	31.29
四	**停车位运营收入**	12,309.18	411.08	445.33	479.59	539.54	575.51	575.51	604.28	604.28	604.28
1	租赁单价（元/个/月）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
2	停车位数量		1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00
3	出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	销项税额 9%	1,107.83	37.00	40.08	43.16	48.56	51.80	51.80	54.39	54.39	54.39
五	**物业管理收入**	271.92	9.08	9.84	10.59	11.92	12.71	12.71	13.35	13.35	13.35
1	租赁单价（元/平方米/月）		1.30	1.30	1.30	1.37	1.37	1.37	1.43	1.43	1.43
2	出租面积（平方米）		10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22
3	出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	销项税额 6%	16.32	0.54	0.59	0.64	0.72	0.76	0.76	0.80	0.80	0.80
六	**充电桩充电收入**	26,262.57	396.37	792.74	1,189.11	1,248.56	1,248.56	1,248.56	1,310.99	1,310.99	1,310.99
1	充电服务费单价（元/kwh）		0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88
2	充电桩数量（个）		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
3	充电桩功率（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	年可对外运营时间（8:00-20:00）（h）		4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
5	充电桩使用率		10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
6	销项税额 13%	3,414.13	51.53	103.06	154.58	162.31	162.31	162.31	170.43	170.43	170.43

项目经营收入测算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	收入合计	45,926.53	2,390.15	2,390.15	2,390.15	2,509.66	2,509.66	2,509.66	2,635.14	2,635.14	2,635.14	2,766.90	2,766.90
二	销项税额	5,175.73	269.75	269.75	269.75	283.24	283.24	283.24	297.40	297.40	297.40	312.28	312.28
三	**商铺租赁收入**	7,082.85	365.10	365.10	365.10	383.35	383.35	383.35	402.52	402.52	402.52	422.65	422.65
1	租赁单价（元/平方米/月）		43.99	43.99	43.99	46.19	46.19	46.19	48.50	48.50	48.50	50.92	50.92
2	出租面积（平方米）		9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50	9,423.50
3	出租率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	销项税额 9%	637.46	32.86	32.86	32.86	34.50	34.50	34.50	36.23	36.23	36.23	38.04	38.04
四	**停车位运营收入**	12,309.18	634.50	634.50	634.50	666.22	666.22	666.22	699.53	699.53	699.53	734.51	734.51
1	租赁单价（元/个/月）		23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.80	26.80
2	停车位数量		1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00
3	出租率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	销项税额 9%	1,107.83	57.10	57.10	57.10	59.96	59.96	59.96	62.96	62.96	62.96	66.11	66.11
五	**物业管理收入**	271.92	14.02	14.02	14.02	14.72	14.72	14.72	15.45	15.45	15.45	16.23	16.23
1	租赁单价（元/平方米/月）		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66	1.66	1.74	1.74
2	出租面积（平方米）		10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22	10,284.22
3	出租率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	销项税额 6%	16.32	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93	0.93	0.93	0.97	0.97
六	**充电桩充电收入**	26,262.57	1,376.54	1,376.54	1,376.54	1,445.37	1,445.37	1,445.37	1,517.64	1,517.64	1,517.64	1,593.52	1,593.52
1	充电服务费单价（元/kwh）		0.93	0.93	0.93	0.97	0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07
2	充电桩数量（个）		108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
3	充电桩功率（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	年可对外运营时间（8:00-20:00）（h）		4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
5	充电桩使用率		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
6	销项税额 13%	3,414.13	178.95	178.95	178.95	187.90	187.90	187.90	197.29	197.29	197.29	207.16	207.16

附件二：项目经营成本测算表

项目经营成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	人员职工薪酬	1,041.88	45	45	45	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61
2	外购原材料及动力费	5,502.58	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13
2.1	水费	847.39	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37
2.2	电费	4,655.20	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76
3	维修费	1,157.36	45.27	45.27	45.27	45.27	45.27	45.27	45.27	45.27	45.27
4	管理及其他费用	208.38	9	9	9	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92
5	经营成本(1+2+3+4)	7,910.20	374.4	374.4	374.4	377.1	377.1	377.1	379.93	379.93	379.93
6	折旧费	20,411.85	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59
7	摊销费	4,085.19	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26
8	利息支出	7,507.65	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	565.72	522.25
8.1	长期借款利息	7,507.65	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	565.72	522.25
8.2	流动资金借款利息	-									
9	总成本费用合计(5+6+7+8)	39,914.89	2,186.70	2,186.70	2,186.70	2,189.40	2,189.40	2,189.40	2,192.23	2,170.50	2,127.03
9.1	其中：变动成本（2）	5,502.58	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13
9.2	固定成本	34,412.31	1,911.57	1,911.57	1,911.57	1,914.27	1,914.27	1,914.27	1,917.10	1,895.37	1,851.90

项目经营成本测算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	人员职工薪酬	1,041.88	52.09	52.09	52.09	54.7	54.7	54.7	57.43	57.43	57.43	60.3	63.32
2	外购原材料及动力费	5,502.58	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13
2.1	水费	847.39	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37	42.37
2.2	电费	4,655.20	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76	232.76
3	维修费	1,157.36	45.27	297.28	45.27	45.27	45.27	45.27	45.27	45.27	45.27	45.27	45.27
4	管理及其他费用	208.38	10.42	10.42	10.42	10.94	10.94	10.94	11.49	11.49	11.49	12.06	12.66
5	经营成本(1+2+3+4)	7,910.20	382.91	634.92	382.91	386.03	386.03	386.03	389.32	389.32	389.32	392.76	396.38
6	折旧费	20,411.85	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59	1,020.59
7	摊销费	4,085.19	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26	204.26
8	利息支出	7,507.65	478.78	427.67	368.92	310.18	251.43	192.69	133.94	75.2	38.19	22.91	7.64
8.1	长期借款利息	7,507.65	478.78	427.67	368.92	310.18	251.43	192.69	133.94	75.2	38.19	22.91	7.64
8.2	流动资金借款利息	-											
9	总成本费用合计(5+6+7+8)	39,914.89	2,086.54	2,287.44	1,976.68	1,921.06	1,862.32	1,803.57	1,748.11	1,689.37	1,652.36	1,640.53	1,628.87
9.1	其中：变动成本（2）	5,502.58	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13	275.13
9.2	固定成本	34,412.31	1,811.41	2,012.31	1,701.55	1,645.93	1,587.19	1,528.44	1,472.98	1,414.24	1,377.23	1,365.40	1,353.74

附件三：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年	0.00	13,500.00	0.00	13,500.00	217.35	217.35
2023 年	13,500.00	0.00	0.00	13,500.00	434.70	434.70
2024 年	13,500.00	0.00	0.00	13,500.00	434.70	434.70
2025 年	13,500.00	6,500.00	0.00	20,000.00	511.08	511.08
2026 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	587.45	587.45
2027 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	587.45	587.45
2028 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	587.45	587.45
2029 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	587.45	587.45
2030 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	587.45	587.45
2031 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	587.45	587.45
2032 年	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00	587.45	587.45
2033 年	20,000.00	0.00	1,350.00	18,650.00	565.72	1,915.72
2034 年	18,650.00	0.00	1,350.00	17,300.00	522.25	1,872.25
2035 年	17,300.00	0.00	1,350.00	15,950.00	478.78	1,828.78
2036 年	15,950.00	0.00	2,000.00	13,950.00	427.67	2,427.67
2037 年	13,950.00	0.00	2,000.00	11,950.00	368.92	2,368.92
2038 年	11,950.00	0.00	2,000.00	9,950.00	310.18	2,310.18
2039 年	9,950.00	0.00	2,000.00	7,950.00	251.43	2,251.43
2040 年	7,950.00	0.00	2,000.00	5,950.00	192.69	2,192.69
2041 年	5,950.00	0.00	2,000.00	3,950.00	133.94	2,133.94
2042 年	3,950.00	0.00	2,000.00	1,950.00	75.20	2,075.20
2043 年	1,950.00	0.00	650.00	1,300.00	38.19	688.19
2044 年	1,300.00	0.00	650.00	650.00	22.91	672.91
2045 年	650.00	0.00	650.00	0.00	7.64	657.64
合计	0.00	20,000.00	20,000.00	0.00	9,105.48	29,105.48

附件四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	51,102.26					1,163.42	1,670.95	2,178.47	2,350.01	2,412.62	2,412.62	2,533.25	2,533.25
经营活动现金流出	8,591.64					408.47	408.47	408.47	411.17	411.17	411.17	414.00	414.00
支付的税费	3,303.54					28.38	30.75	33.12	37.25	39.74	39.74	41.73	41.73
1.增值税	666.42					-	-	-	-	-	-	-	-
2.附加税	929.91					28.38	30.75	33.12	37.25	39.74	39.74	41.73	41.73
3.企业所得税	1,707.21					-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	39,207.08					726.57	1,231.73	1,736.89	1,901.58	1,961.71	1,961.71	2,077.52	2,077.52
二、投资活动产生的现金													
购建固定资产支付的现金	51,814.67	13,569.15	65.30	65.30	38,114.92								
投资活动现金净流量	-51,814.67	-13,569.15	-65.30	-65.30	-38,114.92								
三、融资活动产生的现金													
投入的资本金	33,432.50	300.00	500.00	500.00	32,132.50								
债券融资收到的现金	20,000.00	13,500.00	-	-	6,500.00								
市场化融资收到的现金													
偿还债券利息支付的现金	9,105.48	217.35	434.70	434.70	511.08	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	565.72
偿还市场化融资支付的现金													
偿还债券本金支付的现金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,350.00
支付债券发行费用	20.00	13.50	-	-	6.50								
融资活动现金净流量	24,307.02	13,569.15	65.30	65.30	38,114.92	-587.45	-587.45	-587.45	-587.45	-587.45	-587.45	-587.45	-1,915.72
四、本年现金净流量	11,699.43	-	-	-	-	139.12	644.28	1,149.44	1,314.13	1,374.26	1,374.26	1,490.07	161.80
五、累计现金净流量		-	-	-	-	139.12	783.40	1,932.84	3,246.98	4,621.23	5,995.49	7,485.56	7,647.36

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项目	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	51,102.26	2,533.25	2,659.91	2,659.91	2,659.91	2,792.90	2,792.90	2,792.90	2,932.55	2,932.55	2,932.55	3,079.18	3,079.18
经营活动现金流出	8,591.64	414.00	416.98	668.99	416.98	420.11	420.11	420.11	423.39	423.39	423.39	426.83	430.45
支付的税费	3,303.54	41.73	61.15	52.87	130.56	175.98	190.67	205.35	252.32	267.00	396.17	617.20	620.12
1.增值税	666.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110.01	278.20	278.20
2.附加税	929.91	41.73	43.81	43.81	43.81	46.00	46.00	46.00	48.30	48.30	61.50	84.10	84.10
3.企业所得税	1,707.21	-	17.34	9.06	86.74	129.98	144.66	159.35	204.01	218.70	224.65	254.90	257.81
经营活动现金净流量	39,207.08	2,077.52	2,181.77	1,938.05	2,112.37	2,196.82	2,182.13	2,167.44	2,256.85	2,242.16	2,113.00	2,035.14	2,028.61
二、投资活动产生的现金													
购建固定资产支付的现金	51,814.67												
投资活动现金净流量	-51,814.67												
三、融资活动产生的现金													
投入的资本金	33,432.50												
债券融资收到的现金	20,000.00												
市场化融资收到的现金													
偿还债券利息支付的现金	9,105.48	522.25	478.78	427.67	368.92	310.18	251.43	192.69	133.94	75.20	38.19	22.91	7.64
偿还市场化融资支付的现金													
偿还债券本金支付的现金	20,000.00	1,350.00	1,350.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	650.00	650.00	650.00
支付债券发行费用	20.00												
融资活动现金净流量	24,307.02	-1,872.25	-1,828.78	-2,427.67	-2,368.92	-2,310.18	-2,251.43	-2,192.69	-2,133.94	-2,075.20	-688.19	-672.91	-657.64
四、本年现金净流量	11,699.43	205.27	353.00	-489.62	-256.55	-113.36	-69.30	-25.24	122.90	166.96	1,424.81	1,362.23	1,370.97
五、累计现金净流量		7,852.63	8,205.63	7,716.02	7,459.47	7,346.11	7,276.80	7,251.56	7,374.46	7,541.43	8,966.24	10,328.46	11,699.43

附件五：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	35,286.37	37,246.73	39,207.08	41,167.44	43,127.79
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.28	1.35	1.41	1.48
债券利率变动	2.12%	2.23%	2.35%	2.47%	2.59%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.35	1.35	1.34	1.34

报告专用章

统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;融资咨询服务;薪酬管理服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;破产清算服务;社会经济咨询服务;工程管理服务;工程造价咨询业务;政府采购代理服务;招投标代理服务;企业管理咨询;法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

再次复印无效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

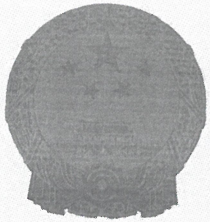
2025 年 4 月 29 日

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日





证书序号：0010492

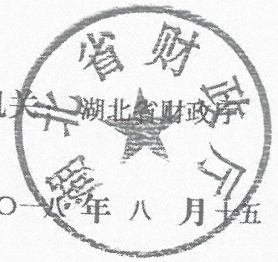
说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

咸安区渔业提质增效整区推进项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506628 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目单位情况 1
（二）项目概况 1
1.项目建设地点与内容 1
2.项目建设规模及主要内容 2
3.项目建设期 2
4.项目现状 2
（三）投资估算与资金筹措 4
1.项目投资估算依据 4
2.项目投资估算 5
3.项目资金筹措 8
（四）资金的充足性 11
1.项目收入预测 11
项目收入测算表 15
2.项目成本预测 17
3.项目财务费用预测 31
4.项目税费估算 32
5.资金平衡情况表 32
（五）压力测试 33
二、评价结论 34

咸安区渔业提质增效整区推进项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506628 号

我们接受委托，对咸安区渔业提质增效整区推进项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目单位情况

项目单位名称：	咸宁市咸安区农业农村局
法定代表/负责人：	徐盛斌
地址：	湖北省咸宁市咸安区金桂路 23 号
统一社会信用代码：	11421202011342161Y
单位性质：	行政机关
业务范围：	统筹研究和组织实施“三农”工作的发展战略、中长期规划、重大政策。组织起草农业农村地方性政府规章草案。指导农业综合执法。参与涉农财税、价格、收储、金融保险等政策措施制定。统筹推动发展农村社会事业、农村公共服务、农村文化、农村基础设施和乡村治理。牵头组织改善农村人居环境。指导农村精神文明和优秀农耕文化建设。指导农业行业安全生产工作。负责种植业、畜牧业、渔业、农垦、农业机械化等农业各产业的监督管理。指导粮食、油料、畜禽、水产等农产品生产。指导蔬菜、水果、茶叶、蚕桑、中药材、烟叶等经济作物生产可持续发展。组织构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，指导农业标准化生产。负责渔政渔港监督管理等。
股权结构：	/
行业主管部门：	咸宁市农业农村局

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

项目位于咸宁市咸安区。

2.项目建设规模及主要内容

咸安区渔业提质增效整区推进项目重点围绕淦河流域、汀泗河流域、横沟河流域的8万亩池塘开展集中连片池塘标准化改造和尾水治理。建设内容主要包括：

（1）生态沟渠建设工程：对治理范围内 10 条现状沟渠进行生态化改造，总长约 7km。包括沟渠清淤清杂 28,000 ㎡、岸坡整治 28,000 ㎡、生态护坡 28,000 ㎡，配置生态浮床、挺水植物种植、曝气池 1000 ㎡、微生物净化池 1,000 ㎡、过滤坝生态池 2,000 ㎡等；

（2）池塘标准化改造工程：改造面积约 160 亩，包括池塘清淤清杂 106,000 ㎡、岸坡整治 3,400 ㎡、池塘引水管道 2,500m，改造道路 12,000m，新建灌溉闸阀、机房各 4 处；

（3）渔场示范基地鱼塘改造工程：改造面积约 100 亩，包括鱼塘清淤清杂 66,000 ㎡、岸坡整治 2,000 ㎡，池塘引水管道 1,000m，改造道路 6,000m，新建灌溉闸阀、机房各 2 处；

（4）池塘养殖尾水治理建设工程：建设三池两坝尾水处理系统 3 处，总建设面积 600 亩，其中沉淀池 200 亩，曝气池 25 亩，净化池 195 亩，生态沟渠 180 亩，布置过滤坝 4 座共 90m;

（5）购置安装水质监控系统、环境调控系统、养殖水域环境监测系统等相关设备，同时配套建设相关附属设施。

3.项目建设期

项目建设期限拟定 36 个月，已于 2025 年 7 月开工，计划至 2028 年 6 月完工。

4.项目现状

（1）项目建设现状：项目前期手续已办理完毕，已于 2025 年 7 月 1 日开工建设。

（2）施工现状



拍摄时间：2025.09.18 18:16:33　　地　　点：咸宁市咸安区·宝塔街
天　　气：晴 25°C　　经　　度：114.246677°E
纬　　度：29.900918°N



拍摄时间：2025.09.28 16:18:43　　地　　点：咸宁市·咸宁市大生渔业
天　　气：多云 30°C　　经　　度：114.263851°E
纬　　度：29.888954°N



（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）《土地整治项目规划设计规范》（TD/T1012-2016）

（2）《土地整治重大项目实施方案编制规程》（TD/T1047-2016）

（4）《土地整治项目基础调查规范》（TD/T1051-2017）

（5）《灌溉与排水工程设计规范》（GB/50288-2018）

（6）《土地开发整理项目预算定额标准》（财综〔2011〕128号）

（7）水利部关于发布《水利建筑工程预算定额》《水利建筑工程概算定额》《水利工程施工机械台时费定额》及《水利工程设计概（估）算编制规定》的通知（水总〔2020〕116号）

（8）水利部关于发布《水利工程设计概（估）算编制规定》的

通知（水总〔2014〕429 号）

（9）财政部国土资源部《关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知》（财综〔2011〕128 号）

（10）湖北省建设厅文件《省建设厅关于发布〈湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额〉的通知》（鄂建文〔2022〕48 号）

（11）《湖北省建筑安装工程费用定额》（2018）

（12）《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）

（13)《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）

（14）《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）

（15）《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》（2018）

（16)《湖北省市政工程消耗量定额及统一基价表》(鄂建〔2018〕15 号文颁发）

（17）《湖北省建筑安装工程费用定额》（鄂建〔2018〕216 号文）

（18）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（19）建设单位提供的本项目相关资料；

（20）国家、湖北省、咸宁市其他相关的政策法规和基本建设收费标准。

2.项目投资估算

根据项目初设批复，本项目调整建设期利息及债券发行费用后，经估算，项目总投资 35,171.89 万元，其中：项目工程静态总投资为 34,355.49 万元，建设期利息为 802.40 万元，债券发行费用 14.00

万元，本项目专项债券均用于项目工程费用，详见下表：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	30,279.49	16,279.49	0.00	14,000.00	0.00	0.00
1	生态沟渠	2,619.00	1,019.00	0.00	1,600.00	0.00	0.00
1.1	沟渠清淤	420.00	120.00	0.00	300.00	0.00	0.00
1.2	岸坡整治	560.00	160.00	0.00	400.00	0.00	0.00
1.3	生态护坡	532.00	132.00	0.00	400.00	0.00	0.00
1.4	曝气池	80.00	80.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	微生物净化池	75.00	75.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6	过滤坝生态池	200.00	50.00	0.00	150.00	0.00	0.00
1.7	生态浮床	210.00	60.00	0.00	150.00	0.00	0.00
1.8	挺水植物	210.00	110.00	0.00	100.00	0.00	0.00
1.9	进排水分离设施	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	水质净化设施	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.11	水质检查设施	12.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.12	水质监控设施	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.13	其他配套工程	200.00	100.00	0.00	100.00	0.00	0.00
2	池塘标准化改造	4,192.00	1,692.00	0.00	2,500.00	0.00	0.00
2.1	池塘清淤	1,590.00	590.00	0.00	1,000.00	0.00	0.00
2.2	岸坡整治	68.00	68.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	池塘改造	56.00	56.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	池引水管道	750.00	250.00	0.00	500.00	0.00	0.00
2.5	取水设施	150.00	50.00	0.00	100.00	0.00	0.00
2.6	池塘循环利用系统	150.00	50.00	0.00	100.00	0.00	0.00
2.7	道路改造	1,080.00	380.00	0.00	700.00	0.00	0.00
2.8	新建灌溉闸阀	48.00	48.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.9	新建机房	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.10	其他配套工程	200.00	100.00	0.00	100.00	0.00	0.00
3	鱼塘改造	4,984.00	2,584.00	0.00	2,400.00	0.00	0.00
3.1	池塘清杂清淤	1,650.00	350.00	0.00	1,300.00	0.00	0.00

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
3.2	岸坡整治	40.00	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	塘埂改造	1,980.00	480.00	0.00	1,500.00	0.00	0.00
3.4	池引水管道	300.00	100.00	0.00	200.00	0.00	0.00
3.5	道路改造	540.00	240.00	0.00	300.00	0.00	0.00
3.6	新建灌溉闸阀	24.00	24.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7	鱼塘循环利用系统	150.00	50.00	0.00	100.00	0.00	0.00
3.8	其他配套工程	300.00	100.00	0.00	200.00	0.00	0.00
4	池塘养殖尾水治理建设工程	18,043.49	10,543.49	0.00	7,500.00	0.00	0.00
4.1	沉淀池	2,000.01	1,000.01	0.00	1,000.00	0.00	0.00
4.2	曝气池	1,333.36	833.36	0.00	500.00	0.00	0.00
4.3	净化池	9,750.08	6,750.08	0.00	3,000.00	0.00	0.00
4.4	生态沟渠	4,560.04	1,560.04	0.00	3,000.00	0.00	0.00
4.5	过滤坝	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.6	尾水处理系统	300.00	300.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	水质监控和环境调控系统	441.00	441.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1	水质净化设施	30.00	30.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	水质检查设施	36.00	36.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	水质监控设施	30.00	30.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.4	环境调控系统	45.00	45.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.5	其他配套设施	300.00	300.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	工程建设其他费用	2,440.02	2,440.02	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设单位管理费	342.79	342.79	0.00	0.00	0.00	0.00
2	工程监理费	555.20	555.20	0.00	0.00	0.00	0.00
3	建设项目前期工作咨询费	57.80	57.80	0.00	0.00	0.00	0.00
4	工程勘察设计费	1,124.83	1,124.83	0.00	0.00	0.00	0.00
5	施工图设计	12.19	12.19	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	工程或费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
	审查费						
6	勘察文件审查费	4.99	4.99	0.00	0.00	0.00	0.00
7	工程保险费	90.84	90.84	0.00	0.00	0.00	0.00
8	招标代理服务费	15.14	15.14	0.00	0.00	0.00	0.00
9	造价咨询服务费	165.37	165.37	0.00	0.00	0.00	0.00
10	水土保持方案编制费	40.96	40.96	0.00	0.00	0.00	0.00
11	工程质量检测费	29.91	29.91	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	1,635.98	1,635.98	0.00	0.00	0.00	0.00
四	建设投资	34,355.49	20,355.49	0.00	14,000.00	0.00	0.00
五	建设期利息	802.40	802.40	0.00	0.00	0.00	0.00
六	债券发行费	14.00	14.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	项目总投资	35,171.89	21,171.89	0.00	14,000.00	0.00	0.00

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 35,171.89 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 21,171.89 万元、专项债券资金 14,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前已到位资金 3,727 万元。

本项目资金筹措计划安排如下：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年 6-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-6 月
1	总投资使用计划	35,171.89	12,054.62	10,560.65	8,943.67	3,612.95
1.1	建设投资	34,355.49	12,024.42	10,306.65	8,588.87	3,435.55
1.2	建设期利息	802.40	20.20	250.00	354.80	177.40
1.3	债券发行费用	14.00	10.00	4.00	-	-
1.4	流动资金	-		-	-	-
2	资金筹措及使用	35,171.89	12,054.62	10,560.65	8,943.67	3,612.95
2.1	自有资金	21,171.89	2,054.62	6,560.65	8,943.67	3,612.95
2.1.1	用于建设投资	20,355.49	2,024.42	6,306.65	8,588.87	3,435.55

序号	项目	合计	2025 年 6-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-6 月
2.1.2	用于建设期利息	802.40	20.20	250.00	354.80	177.40
2.1.3	用于债券发行费用	14.00	10.00	4.00	-	-
2.1.4	用于流动资金	-				
2.2	专项债券资金	14,000.00	10,000.00	4,000.00	-	-
2.2.1	用于建设投资	-				
2.2.2	用于建设期利息	-				
2.2.3	用于债券发行费用	-				
2.2.4	用于流动资金	-				

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 21,171.89 万元，占比 60.20%，资本金来源于财政分年度支付及其他，已到位资本金 3,727 万元，主要用于生态沟渠、池塘标准化改造、鱼塘改造、池塘养殖尾水治理建设工程，目前已使用资本金 3,727 万元。

（3）项目融资计划

1）专项债券融资情况

项目专项债券资金需求 14,000.00 万元，其中 2,000 万已于 2025 年湖北省政府专项债（三十一期）发行，利率 2.02%；剩余 12,000 万计划于 2025 年再发行 8,000 万元，2026 年发行 4,000 万元。债券利率暂按 2025 年湖北省专项债券（四十四期）20 年期，2.37%上浮 25BP，即 2.62%计算。采用每半年计息一次。第 11 年—第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	10,000.00	2,000.00	20	2.62%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026 年	4,000.00	0.00	20	2.62%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发

						行金额 10%

2）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行 2,000 万元，目前已全部使用完毕，专项债资金全部用于生态沟渠、池塘标准化改造、鱼塘改造、池塘养殖尾水治理建设工程。

3）项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

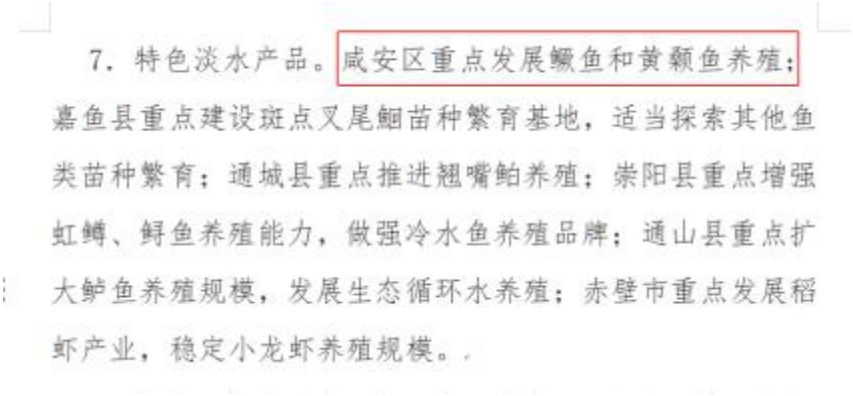
根据项目建设期安排及发债计划，本项目暂定于 2028 年 7 开始运营，2046 年 6 月结束运营。

本项目运营期收入主要来源为水产销售收入。

债券存续期内本项目经营收入合计 56,603.26 万元。

（1）水产种类

根据《咸宁市农业农村局关于印发咸宁市农业农村现代化发展“十四五”规划的通知》，咸安区重点发展鳜鱼和黄颡鱼养殖，本项目水产暂定为鳜鱼和黄颡鱼。



7. 特色淡水产品。咸安区重点发展鳜鱼和黄颡鱼养殖；嘉鱼县重点建设斑点叉尾鮰苗种繁育基地，适当探索其他鱼类苗种繁育；通城县重点推进翘嘴鲌养殖；崇阳县重点增强虹鳟、鲟鱼养殖能力，做强冷水鱼养殖品牌；通山县重点扩大鲈鱼养殖规模，发展生态循环水养殖；赤壁市重点发展稻虾产业，稳定小龙虾养殖规模。

《咸宁市农业农村局关于印发咸宁市农业农村现代化发展“十四五”规划的通知》

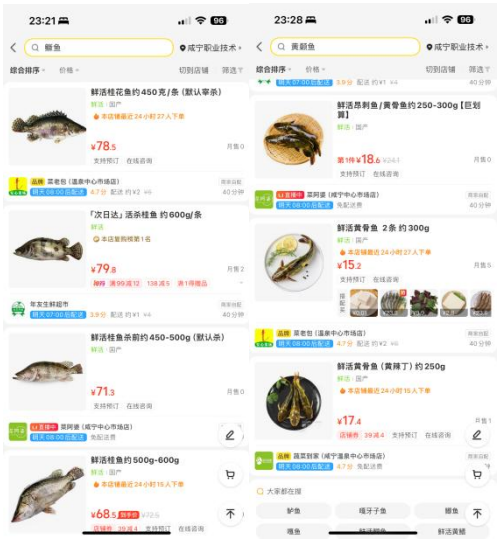
（2）水产单价

根据武汉白沙洲农副产品大市场（http://www.whbsz.com.cn/）以及美团买菜数据显示，鳜鱼（又叫桂鱼）的售价一般在 61-159.6 元/公斤，黄颡鱼（又叫黄骨鱼）的售价在 25-33.5 元/公斤，基于市场的波动性，本项目本着谨慎性原则，本项目鳜鱼水产单价暂取 79 元/每公斤，

黄颡鱼水产单价暂取 25 元/每公斤。

鳜鱼(桂鱼)	条重≥750	100.00	96.00	98.00	详情
鳜鱼(桂鱼)	500≤条重＜750	106.00	102.00	104.00	详情
鳜鱼(桂鱼)	250≤条重＜500	82.00	78.00	80.00	详情
黑鱼(乌鳢)	条重≥750	20.00	18.00	19.00	详情
黑鱼(乌鳢)	条重＜750	17.00	15.00	16.00	详情
花鲢	条重≥1500	14.00	13.60	13.80	详情
花鲢	1000≤条重＜1500	12.00	11.60	11.80	详情
花鲢	500≤条重＜1000	10.00	9.00	9.50	详情
花鲢	2000≤条重＜2500	15.00	14.00	14.50	详情
黄颡鱼	条重≥150	36.00	34.00	35.00	详情
黄颡鱼	50≤条重＜150	32.00	30.00	31.00	详情
黄颡鱼	条重≤50	26.00	24.00	25.00	详情
黄鳝(鳝鱼)	条重≥100	74.00	70.00	72.00	详情
黄鳝(鳝鱼)	条重＜100	68.00	64.00	66.00	详情

武汉白沙洲农副产品大市场水产数据



美团 APP 咸宁区域水产数据调研

（3）产量估算

根据项目建设内容，项目改造池塘 860 亩，均用于水产饲养，暂定鳜鱼和黄颡鱼养殖比例为 1:1（即各 430 亩池塘）。根据湖北鳜鱼产业调查组调研（图 4-4）显示鳜鱼亩产量可达 1500 斤（750 公斤）；根据《湖北省水产技术推广总站关于印发 2024 年渔业主推技术指南的通知》（鄂水产技〔2024〕2 号）（图 4-5）提到黄颡鱼池塘健康养殖技

术提质增效情况，黄颡鱼养殖技术改革亩产可达 1500 公斤/亩，本项目鳜鱼亩产按 750 公斤/年估算，黄颡鱼亩产按 1,500 公斤/年估算。



鄂州市农业农村局

首 页 | 新闻中心 | 政府信息公开 | 办事服务 | 互动交流 | 专题专栏 | 新媒体

当前位置：首页 > 新闻中心 > 工作动态

湖北省鳜鱼产业调研组来鄂州调研

信息来源：鄂州市农业农村局　　日期：2023-05-11

5月10日，湖北省鳜鱼产业调研组一行在湖北省水产科学研究所朱勇夫主任的带领下来我市调研鳜鱼产业发展状况，市农业农村局渔业渔政科、市渔业技术推广中心有关人员陪同。

调研组一行首先深入鄂州市春林水产品繁育有限公司，该公司作为我市规模最大鳜鱼苗种繁育企业，有来自湖泊野生鳜鱼亲本400多尾，预计今年可产鳜鱼苗种1000万尾，可生产四大家鱼、鳊鱼等大宗常规苗种3亿尾，数量充足的大宗常规苗种为鳜鱼苗种提供适口活鱼饵料。据该公司负责人介绍，本地鳜鱼苗与广东苗比生长速度快20%，饵料系数低15-20%，究其原因是本地鳜鱼苗品种好，性状优良，亲本定期进行更新。近年来，本地鳜鱼苗种供不应求，产量约占市场需求的10%，来自广东的苗种填补鳜鱼苗种市场空白，本地鳜鱼苗种生产还有很大的提升空间。随后调研组走访华容区同心水产专业合作社，该合作社主养鳜鱼成鱼，每亩放养规格5-6厘米鳜鱼苗种2000尾，年底可长至0.9-1.2斤，亩产量可达1500斤，如鳜鱼成鱼市场价格平稳，经济效益可观。该合作社负责人认为鳜鱼成鱼销售价格是影响养殖效益和产业发展的主要因素。

我市鳜鱼产业经过多年的养殖发展，鳜鱼产业具有一定的规模，目前全市鳜鱼养殖面积3.4万亩，其中主养面积2700亩，其他为套养模式。预计今年鳜鱼产量达1580吨，鳜鱼苗种放养量8200万尾。

湖北省鳜鱼调研

五、黄颡鱼池塘健康养殖技术

（一）技术概述

1．技术基本情况。随着生活水平的提高，我国人民对于水产品的消费需要发生了显著改变，以黄颡鱼为代表的无肌间刺、肉质好、价格适中的特色鱼类受到消费者的青睐，代表了未来消费的方向。2012年至2021年，黄颡鱼全国产量从25.7万吨增长至58.8万吨，年平均增长率超过14.0%，全国有28个省份养殖黄颡鱼，全民消费趋势正在形成，但消费需求远远没有得到满足。同时，黄颡鱼价格稳定，利润空间大，年平均塘口价格为22.6元/公斤，是高学历年青人才创业的首选品种。但是黄颡鱼养殖存在三大门槛，分别为资金门槛、技术门槛和资源门槛。黄颡鱼池塘养殖亩投入约为1.5至2万元，对养殖技术和管理水平要求高，对优质苗种和优质饲料等的投入品要求高，近5年来发病严重，开春死亡率达到30%以上，造成了产业的重大损失。因此亟需开展技术成熟、效益稳定、生态友好的黄颡鱼池塘健康养殖模式的推广。黄颡鱼池塘健康养殖技术是基于本团队新品种杂交黄颡鱼“黄优1号”的选育、繁殖、育苗与推广过程中建立的成熟技术模式，以精准投喂管理、健康水质管理、科学病害防控为核心要素，适合在全国池塘中进行推广应用。

2．示范推广情况。自2018年以来，以新品种“黄优1号”南北两个基地为依托，以湖北和广东为中心，推广至全国20余个省份，覆盖全国黄颡鱼主产区，制作了《杂交黄颡鱼“黄优1号”健康养殖（全程）最佳操作规程》并累计免费发放2000余份，累计培训人数超过70万人次，累计推广面积超过30万亩，推动了全国杂交黄颡鱼养殖的普及，产生了显著的社会影响力，被CCTV10科教频道、CCTV17农业农村频道进行了连续报道。

3．提质增效情况。以每亩产量1500公斤/亩计，产值达3万元/亩左右，节约成本500～1000元/亩，节约渔药使用30%以上，纯利润达7500元/亩左右。建立了黄颡鱼全雌种群规模化繁育技术体系，避免了从自然水体中捕获雌性亲本，保护了黄颡鱼野生种质资源。

（一）健康养殖模式和配套技术

杂交黄颡鱼“黄优1号”主要采取主养的养殖模式，根据不同地区的气候和养殖条件、市场需求等具体情况分为当年养成模式、周年养成模式和大规格养成模式。

1. 当年养成模式：放养已驯食人工饲料4cm～5cm规格的“黄优1号”鱼种1.2万尾/亩～1.3万尾/亩，搭配鲢50尾、鳙30尾。具有养殖成本较低，饲料利用率高，饵料系数低等优点，当年“黄优1号”规格可达80g～100g，每亩产“黄优1号”1000kg左右。

2. 周年养成模式：放养已驯食人工饲料4cm～5cm规格的“黄优1号”鱼种1.5万尾/亩左右，搭配鲢50尾、鳙30尾。具有养殖产量高，效益好等优点，周年“黄优1号”规格可达100g～150g，每亩产“黄优1号”1250kg～1500kg。

3. 大规格养成模式：放养已驯食人工饲料4cm～5cm规格的“黄优1号”鱼种1.0万尾/亩～1.2万尾/亩，搭配鲢50尾、鳙30尾。第二年年底“黄优1号”规格可达150g～200g，每亩产“黄优1号”1500kg左右。

水产产量调研

（4）达产率

根据上述图分析得出下表，鳜鱼投入产出比为 62.50%-83.33%，黄颡鱼根据投入量的不同，投入产出比在 62.5%-83.33%，基于谨慎性原则及未来养殖技术提升等考虑，鳜鱼投产第一年按照 63%的产出率，逐年提升 5%至 78%后维持不变；黄颡鱼投产第一年按照 60%的产出率，逐年提升 5%至 75%后维持不变。

经过测算，项目运营期间水产收入共计 56,603.26 万元。

种类	投入数量（尾）	年增重（斤）	亩产（斤）	投入产出比
鳜鱼	2000	0.9	1500	83.33%
	2000	1.2	1500	62.50%
黄颡鱼	12000	0.2	2000	83.33%
	15000	0.3	3000	66.67%
	12000	0.4	3000	62.50%

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028 年 7-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营收入	56,603.26	1286.29	2780.60	2988.61	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63
	水产品销售收入	56,603.26	1286.29	2780.60	2988.61	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63
1.1	鳜鱼	35,197.24	802.54	1732.47	1859.86	1987.25	1987.25	1987.25	1987.25	1987.25	1987.25	1987.25
	捕捞面积	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
	水产销售单价（元/kg）	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00
	产量（kg/亩）	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
	达产率		63%	68%	73%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
1.2	黄颡鱼	21,406.02	483.75	1048.13	1128.75	1209.38	1209.38	1209.38	1209.38	1209.38	1209.38	1209.38
	捕捞面积	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
	水产销售单价（元/kg）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	产量（kg/亩）	1,500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	达产率		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
二	收入总额	56,603.26	1286.29	2780.60	2988.61	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63

续表：

序号	项目	合计	运营期								
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-6 月
一	经营收入	56,603.26	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	1598.31
	水产品销售收入	56,603.26	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	1598.31
1.1	鳜鱼	35,197.24	1987.25	1987.25	1987.25	1987.25	1987.25	1987.25	1987.25	1987.25	993.62
	捕捞面积	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
	水产销售单价（元/kg）	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00
	产量（kg/亩）	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
	达产率		78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
1.2	黄颡鱼	21,406.02	1209.38	1209.38	1209.38	1209.38	1209.38	1209.38	1209.38	1209.38	604.69
	捕捞面积	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
	水产销售单价（元/kg）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	产量（kg/亩）	1,500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	达产率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
二	收入总额	56,603.26	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	3196.63	1598.31

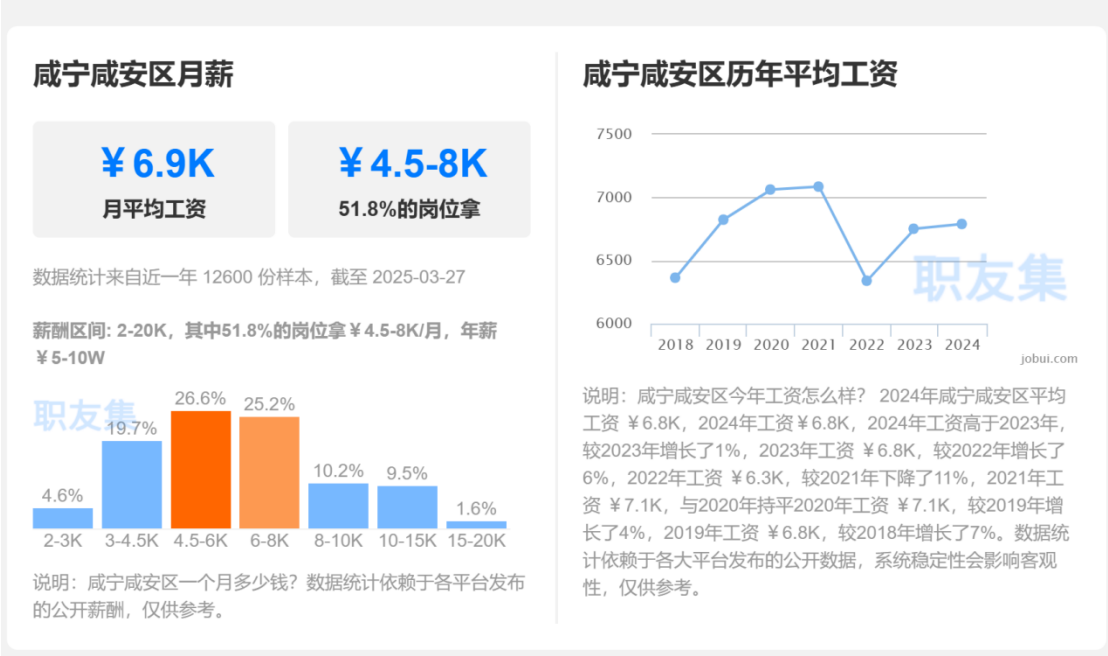
2.项目成本预测

本项目债券存续期内经营成本共计 31,980.01 万元，其中人员工资及福利费用 7,023.50 万元，外购原材料 5,160.96 万元，外购燃料及动力费 4,798.99 万元，固定资产维修费 11,541.60 万元，运营管理费用 2,281.96 万元，设备更新成本 1,173.00 万元。

具体测算如下：

（1）人工工资及福利费

本项目人员数量暂定为 50 人，根据职友集采集咸安区近一年 12,600 份薪酬数据样本分析，咸安区月平均工资 6,900 元/月，51.8%的岗位薪酬在 4,500-8,000 元/月，2024 年工资较 2023 年增长了 1%。基于谨慎性原则，本项目工作人员大多数为基础工作人员，工资福利暂定 6,000 元/月，则年均人员工资及福利费用为 7.2 万元/年，涨幅参考咸安区近几年工资涨幅，暂按每三年上涨 3%。



职友集咸安区薪酬数据

经测算，人工工资薪酬合计为 7,023.50 万元。

（2）外购原材料

项目营收主要为鳜鱼和黄颡鱼水产收入，外购原材料主要为鱼苗、饲料。

1）鱼苗成本

根据市场调研，鳜鱼苗批发价格在 0.6-0.8 元/尾，黄颡鱼苗批发价格在 0.03-0.18 元/尾，根据图 4-4 和图 4-5 显示，鳜鱼每亩投放量 2,000 尾，黄颡鱼每亩投放量 10,000 尾-12,000 尾。基于谨慎性原则，本项目鳜鱼鱼苗价格暂定 0.7 元/尾，每亩投放 2,000 尾；黄颡鱼鱼苗价格暂定 0.1 元/尾，每亩投放 12,000 尾。



鱼苗市场批发价

经测算，项目运营期鱼苗成本合计 2,012.40 万元。

2）鱼饵料成本

根据市场调研，鱼粉投放量根据鱼净重倍数和饲料系数来进行推算的，即：

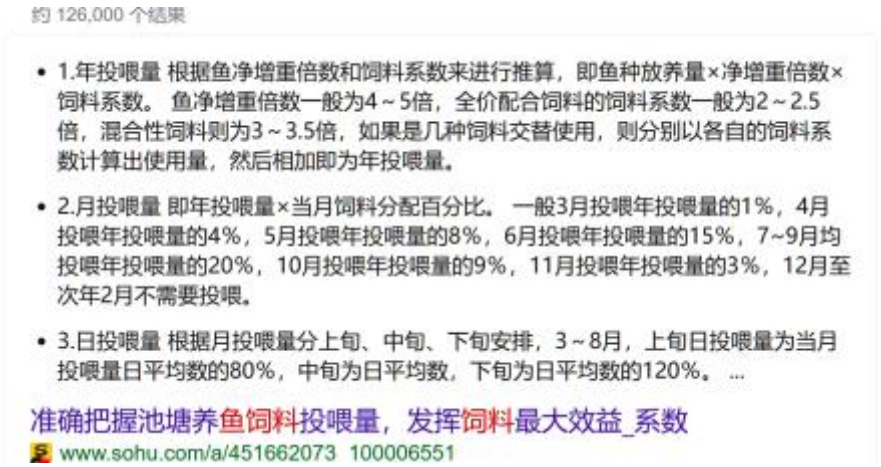
每亩鱼饵料投放量=鱼种放养量×净增重倍数×饲料系数

鱼净增重倍数一般为 4~5 倍，全价配合饲料的饲料系数一般为 2~2.5 倍，混合性饲料则为 3~3.5 倍。基于谨慎性原则，假设本项目鳜鱼鱼苗重量 15 克/尾，鳜鱼投放量 2,000 尾，亩产 750kg，则本项目鱼净增重倍数取 25，饲料系数取 3，即本项目每亩鱼饵料年投放量为：2000*25*3/1000000=0.15 吨/亩。

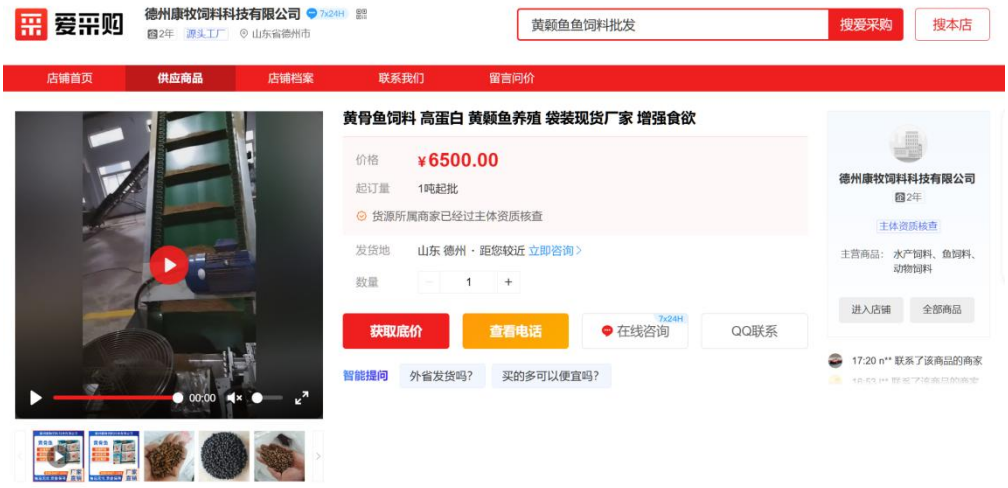
假设本项目黄颡鱼鱼苗重量 10 克/尾，黄颡鱼投放量 12,000 尾，

亩产 1,200kg，则本项目鱼净增重倍数取 10，饲料系数取 3，即本项目每亩鱼饵料年投放量为：12000*10*3/1000000=0.36 吨/亩。

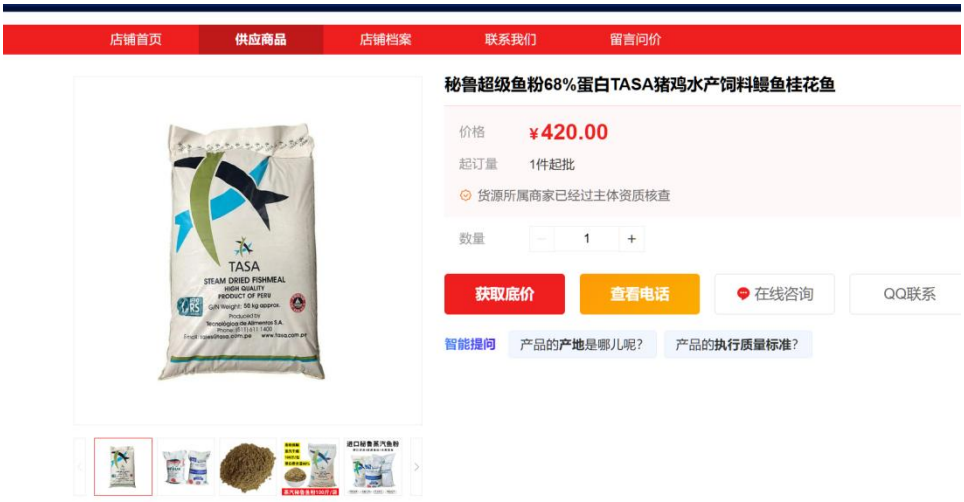
根据爱采购信息网（图 4-9、图 4-10）显示，黄颡鱼（又称黄骨鱼）饲料售价 6500 元/吨，鳜鱼（又称桂花鱼）鱼粉售价 420 元/50kg，折算 8400 元/吨。



鱼饵料投放量



黄颡鱼饲料市场售价



、

鳜鱼鱼粉市场售价

经测算，项目运营期鱼饵料成本合计 3,148.56 万元。

经测算，项目运营期外购原材料成本合计 5,160.96 万元。

（3）外购燃料及动力费

本项目主要外购燃料动力费为电、水，使用量根据本可研报告用能情况，耗电量 185.42 万 kW，用水量 50.16 万 m³。根据湖北省电网销售电价表农业生产用电 0.5587/每千瓦时、商业用水 3.25 元/m³ 的标准核定本项目。

经测算，运营期外购原材料及动力费共计 4,798.99 万元。

农业生产用电价

发布日期：2024-09-02

国家电网 湖北省电力有限公司

农业生产用电

单位：元/千瓦时（含税）

用电分类	电压等级	电度电价	基本电价	
			最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
农业生产用电	不满1千伏	0.5587		
	1-10千伏	0.5387		
	20-35千伏以下	0.5337		
	35-110千伏以下	0.5187		
其中：贫困县农业排灌用电	不满1千伏	0.3917		
	1-10千伏	0.3717		
	20-35千伏以下	0.3667		
	35-110千伏以下	0.3517		

注：
1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.88分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。

电价根据湖北省发展和改革委员会颁布的《湖北省发改委关于进一步降低一般工商业电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号）标准执行。

湖北省电网销售电价表

咸宁市城区自来水价格表

根据咸宁市物价局《关于调整咸宁地区自来水价格的批复》（咸价管[2009]106号）和市物价局、市财政局、市住建委《关于调整咸宁城区污水处理收费标准有关问题的通知》（咸价费[2016]12号）规定。收费价格如下：

单位：元/立方米

用水分类	基本水价	污水处理费	水资源费	到户水价
生活用水	1.45	0.95	0.05	2.45
行政用水	1.55	1.40	0.05	3.00
工业用水	1.80	1.40	0.05	3.25
经营用水	1.80	1.40	0.05	3.25
特种用水	2.95	1.40	0.05	4.40
费用归属	供水企业	市财政局	市水务局	

咸宁市城区自来水价格表

（4）固定资产维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发

挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

修理费允许直接在成本中列支，如果当期发生的修理费用数额较大，可实行预提或摊销的办法。

当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。本项目考虑项目特点及同类型项目做参考。维修费暂按照固定资产原值2%计提。

经测算，项目运营期固定资产维修成本合计11,541.60万元。

（5）运营管理费用

参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。

为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。其比率一般可取8%～12%。本项目管理及其他费用按工资及福利、外购原材料、外购燃料动力费、固定

资产修理费之和的8%为基数计提。

经测算，项目运营期运营管理成本合计2,281.96万元。

（6）设备更新成本

设备更新是指用新的、效率更高、更经济合理的设备，去更换技术上陈旧、落后或经济上不宜继续使用的设备的活动。是保证社会再生产正常进行的必要条件。有设备原型更新和设备技术更新两种类型。设备原型更新（又称简单更新、形式更新）是指同型号的设备以新换旧。这种更新能保证原有产品质量、减轻修理工作量，但不具有技术进步的性质，不能大幅度地提高企业经济效益。设备技术更新，指以技术上更加先进，经济上更加合理的新设备来代替物质上、经济上不能继续使用的陈旧设备。这是设备更新的主要形式。通过这种更新可以实现技术进步，提高企业生产的现代化水平，形成新的生产能力，增加经济效益。

根据项目建设内容，本项目水质监控和环境调控系统、池塘循环利用系统、尾水处理系统等设备原值为1,173万元，根据市场调研情况，以上设备使用年限在一般在15年左右，本项目实际运营时间为17年，在2043年重新采购以上设备。计划根据以上设备原值分年计提设备更新费用，即运营期间2029年至2043年共计15年每年计提设备更新费78.20万元。

经测算，本项目运营期设备更新成本1,173万元。

经测算，项目运营期经营成本合计31,980.01万元。

（7）折旧摊销费用

本项目固定资产原值为30,887.15万元，设备原值1,173.00万元。折旧摊销费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限×100%

年折旧摊销额=固定资产原值×年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：固定资产折旧年限为 40 年，设备资产折旧年限 15 年，正常年份每年折旧摊销金额合计 807.86 万元。

经测算，项目运营期折旧摊销成本合计 14,541.48 万元。

成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年 7-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营成本	31,980.01	839.45	1,757.09	1,757.09	1,768.97	1,768.97	1,768.97	1,780.85	1,780.85	1,780.85
1	人员工资及福利费用	7,023.50	180.00	360.00	360.00	371.00	371.00	371.00	382.00	382.00	382.00
	定员人数（人次）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	年均人员工资及福利费用（万元/人·年）	7.20	7.20	7.20	7.20	7.42	7.42	7.42	7.64	7.64	7.64
	涨幅					3%			3%		
2	外购原材料	5,160.96	143.36	286.72	286.72	286.72	286.72	286.72	286.72	286.72	286.72
2.1	鱼苗	2,012.40	55.90	111.80	111.80	111.80	111.80	111.80	111.80	111.80	111.80
2.1.1	鳜鱼鱼苗	1,083.60	30.10	60.20	60.20	60.20	60.20	60.20	60.20	60.20	60.20
	单价（元/尾）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	面积（亩）	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
	投放量（条/亩）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2.1.2	黄颡鱼鱼苗	928.80	25.80	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60
	单价（元/尾）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	面积（亩）	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年 7-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	投放量（条/亩）	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
2.2	鱼饵料成本	3,148.56	87.46	174.92	174.92	174.92	174.92	174.92	174.92	174.92	174.92
2.2.1	鳜鱼鱼饵料成本	975.24	27.09	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18
	单价（元/吨）	8,400.00	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400
	鱼饵料投放量（吨）		32.25	64.5	64.5	64.5	64.5	64.5	64.5	64.5	64.5
2.2.2	黄颡鱼鱼饵料成本	2,173.32	60.37	120.74	120.74	120.74	120.74	120.74	120.74	120.74	120.74
	单价（元/吨）	6,500.00	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500
	鱼饵料投放量（吨）		92.88	185.76	185.76	185.76	185.76	185.76	185.76	185.76	185.76
3	外购燃料及动力费	4,798.99	133.31	266.61	266.61	266.61	266.61	266.61	266.61	266.61	266.61
3.1	电费	1,864.63	51.80	103.59	103.59	103.59	103.59	103.59	103.59	103.59	103.59
	单价（元/Kw）	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587
	用电量	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42
3.2	水费	2,934.36	81.51	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02
	单价（元/m^3）	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
	用水量（万吨）	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16
4	固定资产维修费	11,541.60	320.60	641.20	641.20	641.20	641.20	641.20	641.20	641.20	641.20
5	运营管理费用	2,281.96	62.18	124.36	124.36	125.24	125.24	125.24	126.12	126.12	126.12

序号	项目	合计	运营期							
			2028 年 7-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
6	设备更新成本	1,173.00		78.20	78.20	78.20	78.20	78.20	78.20	78.20	78.20
二	折旧摊销费	14,541.48	403.93	807.86	807.86	807.86	807.86	807.86	807.86	807.86	807.86
三	财务费用	4,697.00	177.40	354.80	354.80	354.80	354.80	354.80	354.80	354.80	352.78
四	总成本费用（一+二+三）	51,218.49	1,420.78	2,919.75	2,919.75	2,931.63	2,931.63	2,931.63	2,943.51	2,943.51	2,941.49

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 1-6 月
一	经营成本	31,980.01	1,793.27	1,793.27	1,793.27	1,806.23	1,806.23	1,806.23	1,819.19	1,740.99	1,740.99	877.25
1	人员工资及福利费用	7,023.50	393.50	393.50	393.50	405.50	405.50	405.50	417.50	417.50	417.50	215.00
	定员人数（人次）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	年均人员工资及福利费用(万元/人·年)	7.20	7.87	7.87	7.87	8.11	8.11	8.11	8.35	8.35	8.35	8.60
	涨幅		3%			3%			3%			3%
2	外购原材料	5,160.96	286.72	286.72	286.72	286.72	286.72	286.72	286.72	286.72	286.72	143.36
2.1	鱼苗	2,012.40	111.80	111.80	111.80	111.80	111.80	111.80	111.80	111.80	111.80	55.90
2.1.1	鳜鱼鱼苗	1,083.60	60.20	60.20	60.20	60.20	60.20	60.20	60.20	60.20	60.20	30.10
	单价（元/尾）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	面积（亩）	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
	投放量（条/亩）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00

2.1.2	黄颡鱼鱼苗	928.80	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	25.80
	单价（元/尾）	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	面积（亩）	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
	投放量（条/亩）	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
2.2	鱼饵料成本	3,148.56	174.92	174.92	174.92	174.92	174.92	174.92	174.92	174.92	174.92	87.46
2.2.1	鳜鱼鱼饵料成本	975.24	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	27.09
	单价（元/吨）	8,400.00	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400
	鱼饵料投放量（吨）		64.5	64.5	64.5	64.5	64.5	64.5	64.5	64.5	64.5	32.25
2.2.2	黄颡鱼鱼饵料成本	2,173.32	120.74	120.74	120.74	120.74	120.74	120.74	120.74	120.74	120.74	60.37
	单价（元/吨）	6,500.00	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500	6500
	鱼饵料投放量（吨）		185.76	185.76	185.76	185.76	185.76	185.76	185.76	185.76	185.76	92.88
3	外购燃料及动力费	4,798.99	266.61	266.61	266.61	266.61	266.61	266.61	266.61	266.61	266.61	133.31
3.1	电费	1,864.63	103.59	103.59	103.59	103.59	103.59	103.59	103.59	103.59	103.59	51.80
	单价（元/Kw）	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587
	用电量	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42	185.42

3.2	水费	2,934.36	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	81.51
	单价（元/m³）	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
	用水量（万吨）	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16
4	固定资产维修费	11,541.60	641.20	641.20	641.20	641.20	641.20	641.20	641.20	641.20	641.20	320.60
5	运营管理费用	2,281.96	127.04	127.04	127.04	128.00	128.00	128.00	128.96	128.96	128.96	64.98
6	设备更新成本	1,173.00	78.20	78.20	78.20	78.20	78.20	78.20	78.20		-	-
二	折旧摊销费	14,541.48	807.86	807.86	807.86	807.86	807.86	807.86	807.86	807.86	807.86	403.93
三	财务费用	4,697.00	327.78	292.30	256.82	221.34	185.86	150.38	114.90	79.42	43.94	10.48
四	总成本费用（一+二+三）	51,218.49	2,928.91	2,893.43	2,857.95	2,835.43	2,799.95	2,764.47	2,741.95	2,628.27	2,592.79	1,291.66

3.项目财务费用预测

项目专项债券资金需求 14,000.00 万元，其中 2,000 万已于 2025 年湖北省政府专项债（三十一期）发行，利率 2.02%；剩余 12,000 万计划于 2025 年再发行 8,000 万元，2026 年发行 4,000 万元。债券利率暂按 2025 年湖北省专项债券（四十四期）20 年期，2.37%上浮 25BP，即 2.62%计算。采用每半年计息一次。第 11 年一第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。

本项目债券还本付息见下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	20.20	20.20
2026 年	10,000.00	4,000.00	0.00	14,000.00	250.00	250.00
2027 年	14,000.00	0.00	0.00	14,000.00	354.80	354.80
2028 年	14,000.00	0.00	0.00	14,000.00	354.80	354.80
2029 年	14,000.00	0.00	0.00	14,000.00	354.80	354.80
2030 年	14,000.00	0.00	0.00	14,000.00	354.80	354.80
2031 年	14,000.00	0.00	0.00	14,000.00	354.80	354.80
2032 年	14,000.00	0.00	0.00	14,000.00	354.80	354.80
2033 年	14,000.00	0.00	0.00	14,000.00	354.80	354.80
2034 年	14,000.00	0.00	0.00	14,000.00	354.80	354.80
2035 年	14,000.00	0.00	0.00	14,000.00	354.80	354.80
2036 年	14,000.00	0.00	1,000.00	13,000.00	352.78	1,352.78
2037 年	13,000.00	0.00	1,400.00	11,600.00	327.78	1,727.78
2038 年	11,600.00	0.00	1,400.00	10,200.00	292.30	1,692.30
2039 年	10,200.00	0.00	1,400.00	8,800.00	256.82	1,656.82
2040 年	8,800.00	0.00	1,400.00	7,400.00	221.34	1,621.34
2041 年	7,400.00	0.00	1,400.00	6,000.00	185.86	1,585.86

2042 年	6,000.00	0.00	1,400.00	4,600.00	150.38	1,550.38
2043 年	4,600.00	0.00	1,400.00	3,200.00	114.90	1,514.90
2044 年	3,200.00	0.00	1,400.00	1,800.00	79.42	1,479.42
2045 年	1,800.00	0.00	1,400.00	400.00	43.94	1,443.94
2046 年	400.00	0.00	400.00	0.00	10.48	410.48
合计			14,000.00		5,499.40	19,499.40

4.项目税费估算

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第三十五条第一款规定：本条例第十五条规定的部分免税项目的范围，限定如下：第一款第（一）项所称农业，是指种植业、养殖业、林业、牧业、水产业。农业生产者，包括从事农业生产的单位和个人。因此，水产养殖企业增值税全免。

《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条规定（一）从事农、林、牧、渔业项目的所得。企业的下列所得，可以免征、减征企业所得税。

5.资金平衡情况表

本项目总投资为 35,171.89 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目在债券存续期内累计经营流入 56,603.26 万元，累计经营流出 31,980.01 万元，债券存续期末仍有 5,926.25 万元的累计现金结余，预计期间将不存在资金缺口。本项目债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益 24,623.25 万元，累计支付债券本息 19,499.40 万元，项目本息覆盖倍数为 1.26，项目资金可以平衡，具有可实施性。

项目收益与融资平衡测算情况如下表所示：

项目收益与融资平衡测算表

项目总投资（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
35,171.89	2.62%	20	14,000.00	5,499.40	1.26

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

（五）压力测试

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

压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试(单因素敏感性分析)	-10%	-5%	0%	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.38	1.40	1.42	1.44	1.47
债券本息资金覆盖率	1.27	1.29	1.30	1.32	1.33
债券本息资金覆盖倍数	1.14	1.20	1.26	1.33	1.39
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.46	1.44	1.42	1.40	1.38
债券本息资金覆盖率	1.34	1.32	1.30	1.29	1.27
债券本息资金覆盖倍数	1.30	1.28	1.26	1.25	1.23

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

根据压力测试结果，当资金覆盖率起伏在-15%至 15%时，项目债券本息资金覆盖倍数皆大于 1，满足要求，项目有较好的偿债能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体

风险可控。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的咸安区渔业提质增效整区推进项目实施方案实际情况相符。

预期收益对债券本息的保障倍数为 1.26能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 27 日



统一社会信用代码
91420106MAC39J9U5X

营业执照

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负　责　人　何培刚

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

成立日期　2022年10月18日

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；融资咨询服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

登记机关　武昌区行政审批局

2024 年 5 月 17 日

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



会计师事务所分所

执业证书

证书序号：5005043

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

咸丰县2025年老旧小区改造项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]050号

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

咸丰县2025年老旧小区改造项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]050号

我们接受委托，对咸丰县2025年老旧小区改造项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对项目的资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的咸丰县2025年老旧小区改造项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数1.16倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二五年十月

咸丰县2025年老旧小区改造项目
专项债券收益与融资资金平衡财务评估报告

一、项目概述

（一）实施单位

项目实施单位：咸丰县住房和城乡建设局。

负责人：杨武。

地址：咸丰县高乐山镇营屏寨路50号。

统一社会信用代码：11422826011487280D。

单位性质：机关单位。

业务范围：1、承担保障城镇低收入家庭住房的责任；2、承担推进住房制度改革的责任；承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任；3、承担规范和指导村镇建设的责任；4、承担建设行业稽查责任；5、承担建筑工程质量安全监管的责任；6、承担推进建筑节能、城镇减排的责任；7、承担建材行业综合管理的责任；8、承担全县房地产开发经营活动的监督管理责任；9、负责监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为；10、组织制定工程建设实施阶段的地方标准；11、承担地下管廊项目谋划、申报、建设及验收等工作。

（二）建设地点

湖北省恩施州咸丰县高乐山镇。

（三）建设内容

本次主要对高乐山镇的5个小区，18栋楼，481户进行改造，总建筑面积4.064万平方米。主要改造内容为道路修复、雨污分流、弱电线路规整、燃气管道更新、停车位划线，并配套建设监控、垃圾收储、可充电非机动车棚、充电桩等便民设施，小区出入口设置道闸及单元楼栋门禁，并对楼道进行整体粉刷，外立面破损、渗水修复，漏水屋面进行防水处理。

（四）总投资

项目总投资2,593.91万元，其中工程费用2,218.10万元，工程建设其他费用240.35万元，基本预备费122.92万元，建设期利息及发行费用12.54万元。

（五）建设进度

项目计划建设时间为2025年8月至2026年7月。

（六）本债券发行情况

专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	1,100.00	0.00	20	2.08%	半年付息一次	第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。

二、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本项目预期收益来源主要为停车位出租收入、充电桩服务收入。

（二）债券年利率

项目2025年拟申请发行20年期专项债券1,100.00万元，债券发行利率按2025年8月8日中国债券信息网公布的财政部-中国地方政府债券收益率曲线同期利率测算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

三、项目资金平衡测算

（一）发行计划及资金筹措

本项目总投资2,593.91万元，计划发行专项债券资金1,100.00万元。

债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025年	1,100.00	20年期

资金筹措方案

单位：万元

序号	项目	单位	合计	2025年	2026年
1	**总投资**	万元	**2,593.91**	**1,549.92**	**1,043.99**
1.1	建设投资	万元	**2,581.37**	1,548.82	1,032.55
1.2	建设期利息	万元	**11.44**	0.00	11.44
1.3	债券发行费用	万元	**1.10**	1.10	0.00
2	**资金筹措**	万元	**2,593.91**	**1,549.92**	**1,043.99**
2.1	项目资本金	万元	**1,493.91**	449.92	1,043.99

序号	项目	单位	合计	2025 年	2026 年
2.2	债券资金	万元	**1,100.00**	1,100.00	0.00

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

（二）预期收益

根据《咸丰县 2025 年老旧小区改造项目初步设计》，本项目拟建设机动车停车位 36 个，充电桩 9 台，本项目收入来源主要为停车位出租收入、充电桩服务收入。本项目收益预测期间为 2026 年 8 月至 2045 年 8 月。债券存续期内项目总收入为 3,493.02 万元，其中：停车位出租收入 67.18 万元、充电桩服务收入 3,425.84 万元。具体测算如下：

1、项目收入预测

（1）停车位出租收入

按照《县发展和改革局关于制定政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知》：车辆停放 30 分钟内免费，2 小时以内中小型车辆 3 元，大型车辆 5 元；超过 2 小时，每增加 1 小时，中小型车辆加收 2 元，大型车辆加收 4 元；不满 1 小时的，按 1 小时计算。24 小时以内最高收费，中小型车辆不得超过 18 元，大型车辆不得超过 25 元。中小型车辆月卡 100 元，大型车辆月卡 150 元；中小型车辆年卡 1000 元，大型车辆年卡 1500 元。

武汉多功报告附件 专用章

项目停车位36个，租金单价参照《县发展和改革局关于制定政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知》的价格，暂定100元/个/月计算，出租率按80%估算。



咸丰县人民政府

网站首页 政府领导 政府信息公开 网络问政 网上办事 主题服务 政府数据 走进咸丰 政务新媒体

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 其它主动公开内容 > 通知公告

县发展和改革局关于制定政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知

发布时间：2021-07-19 09:23 来源：县发展和改革局 字体：放大 缩小 分享到：

县城市管理执法局：

你局《关于对城区停车服务实行政府定价收费的请示》（咸城管文〔2019〕25号）收悉。根据《湖北省定价目录》（鄂价法规〔2018〕46号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）等有关规定，参照县中医院、县人民医院停车服务收费标准及周边县市政府投资停车场机动车停放服务收费标准，经县发改局价格审议委员会集体审议，报经县人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、收费范围

政府投资建设的停车场

二、收费主体

政府投资建设的停车场各经营主体

三、收费标准

车辆停放30分钟内免费，2小时以内中小型车辆3元，大型车辆5元，摩托车1元；超过2小时，每增加1小时，中小型车辆加收2元，大型车辆加收4元，摩托车加收1元；不满1小时的，按1小时计算。24小时以内最高收费，中小型车辆不得超过18元，大型车辆不得超过25元，摩托车不得超过8元。中小型车辆月卡100元，大型车辆月卡150元，摩托车月卡50元；中小型车辆年卡1000元，大型车辆年卡1500元，摩托车年卡400元。

（2）充电桩服务收入

本项目共建设120kw双枪直流充电桩9台。参照住房和城乡建设部城市交通基础设施监测与治理实验室、中国城市规划设计院院、新能源汽车国家大数据联盟公布的《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》直流充电桩平均周转率4.1次（平均周转率指充电站全日实际服务的车辆总数与公用桩总数的比值），平均充电时长46.9分钟（平均充电时长指充电站所有公用桩充电工作时长与实际服务车辆数值比值）。

武汉安功报告附件 专用章

表2-5 36座城市中心城区直流及交流公用桩整体服务效能指标对比

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	13.1%	6.7%
平均桩数利用率	66.5%	28.3%
平均周转率	4.1	0.6
平均充电时长（分钟）	46.9	158.5

本项目直流充电桩日平均周转率、平均充电时长按4.1次、46.9分钟（0.78小时）计，充电桩服务收入参照周边湖北省恩施咸丰县卢家沟公园停车场充电站、湖北省恩施咸丰县唐崖镇唐崖路停车场充电站、朝阳路易酒楼朝阳辣子鸡停车场、咸丰县恒通客运站前广场的充电桩收费，按1.40元/度计算（含电费）。

查询链接：https://www.modiauto.com.cn/cdz/c2122.html。




收藏
公告：
充完电拔枪后请把线规卷好
朝阳路易酒楼朝阳辣子鸡停车场
(12732303)
湖北省恩施土家族苗族自治州咸丰县朝阳寺镇朝阳大道99号
1083.31km
快 空闲 0 | 共 0
慢 空闲 1 | 共 1
空闲
详情
充电费用
00:00-23:59
¥1.3500
停车免费
停车免费
客服
预约充电


咸丰恒通客运站站前广场充电站
咸丰县高乐山镇咸丰客运站出站口
空闲0
空闲0
价格
终端
电站
评论
周边
价格信息
1.3600 元/度
我的卡券
本站不支持使用特来电赠券、优惠券、特来电E卡、充电服务费套餐
停车参考价
免费
充电终端(5)
空闲(0)
已插枪(2)
即将充满(0)
已插枪
101号直流(4228260013101)


武汉多功报告附件
专用章

项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	计算期																		
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	**营业收入（含税）**	**万元**	**3,493.02**	**73.97**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**	**179.95**
1.1	**停车位出租收入**	万元	**67.18**	**1.44**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**	**3.46**
1.1.1	出租率	%	-	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
1.1.2	可出租个数	个	-	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
1.1.3	单价	元/个/月	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.1.4	销项税额	万元	5.63	0.12	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
1.2	**充电桩收入**	万元	**3,425.84**	**72.53**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**	**176.49**
1.2.1	单价	元/kw·h	-	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
1.2.2	年充电量	万kw·h		51.81	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07
其中	充电桩数量	个	-	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	充电桩功率	kw/桩	-	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	平均周转次数	次	-	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10
	平均充电时长	小时		0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
	工作天数	天	-	150.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2.3	销项税额	万元	394.12	8.34	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30
2	**销项额税**	**万元**	**399.67**	**8.46**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**	**20.59**
3	**营业收入（不含税）**	**万元**	**3,093.35**	**65.51**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**	**159.36**

2、成本测算

（1）经营成本

本项目经营成本费用主要由人员工资、燃料动力费、维修费、计提设备重置费、其他费用等组成。咸丰县2025年老旧小区改造项目债券存续期内运营成本共计1,765.20万元，其中人员工资成本为141.16万元，燃料动力费成本为1,394.87万元，维修费成本为46.33万元，计提设备重置费56.25万元，其他费用为126.56万元，具体测算如下：

1）人员工资

本项目运营期计划配置1名管理人员，参照恩施州2023年城镇单位在岗职工年平均工资，本项目管理人员工资按7.27万元/人/年计算。查询链接：（http://tjj.enshi.gov.cn/xxgk/gkml/qtzdgknr/hygq/202407/t20240708_1594006.shtml）。



2）燃料动力费

本项目燃料动力费为充电桩供电成本计算，根据《国家发改委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》（发改价格〔2021〕1439号），本项目充电桩电费以0.57元/KWh测算，因电费由国家相关部门统一定价，所以在本项目运营期内不考虑水电费上涨因素。

3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑本项目总投资规模和已计提设备重置费，本项目年维修费按固定资产原值的0.1%估算。

4）计提设备重置费

充电桩设备单价为2.5万元/个，每次设备重置费用为22.5万元（9个），预计每8年重置一次，从运营期中每年中予以计提，即计提设备重置费为2.81万元/年。

5）其他费用

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

（2）折旧摊销

武汉核功报告附件 专用章

折旧以不含税的固定资产原值为基数，折旧费采用直线法、残值率 5%进行测算，折旧年限：40 年。

固定资产原值估算表

序号	费用名称	总投资（万元）	税率	进项税额（万元）	固定资产原值（万元）
1	建安工程费用	2,218.10	9.00%	183.15	2,034.95
2	工程建设其他费用	240.35	6.00%	13.60	226.75
3	预备费	122.92	9.00%	10.15	112.77
4	债券发行费用及建设期利息	12.54		0.00	12.54
5	合计	2,593.91		206.90	2,387.01

（3）财务费用

项目计划于 2025 年发行 20 年期专项债券 1,100.00 万元，债券利率 2.08%。债券每半年付息一次，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

项目还本付息一览表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025 年	0.00	1,100.00	0.00	0.00	0.00	1,100.00
2026 年	1,100.00	0.00	22.88	0.00	22.88	1,100.00
2027 年	1,100.00	0.00	22.88	0.00	22.88	1,100.00
2028 年	1,100.00	0.00	22.88	0.00	22.88	1,100.00
2029 年	1,100.00	0.00	22.88	0.00	22.88	1,100.00
2030 年	1,100.00	0.00	22.88	0.00	22.88	1,100.00
2031 年	1,100.00	0.00	22.88	0.00	22.88	1,100.00
2032 年	1,100.00	0.00	22.88	0.00	22.88	1,100.00
2033 年	1,100.00	0.00	22.88	0.00	22.88	1,100.00
2034 年	1,100.00	0.00	22.88	0.00	22.88	1,100.00
2035 年	1,100.00	0.00	22.88	0.00	22.88	1,100.00
2036 年	1,100.00	0.00	21.74	110.00	131.74	990.00
2037 年	990.00	0.00	19.45	110.00	129.45	880.00
2038 年	880.00	0.00	17.16	110.00	127.16	770.00
2039 年	770.00	0.00	14.87	110.00	124.87	660.00
2040 年	660.00	0.00	12.58	110.00	122.58	550.00
2041 年	550.00	0.00	10.30	110.00	120.30	440.00
2042 年	440.00	0.00	8.01	110.00	118.01	330.00

武汉安功报告附件 专用章

2043 年	330.00	0.00	5.72	110.00	115.72	220.00
2044 年	220.00	0.00	3.43	110.00	113.43	110.00
2045 年	110.00	0.00	1.14	110.00	111.14	0.00
合计	-	1,100.00	343.20	1,100.00	1,443.20	-



项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	计算期																			
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	**经营成本**	万元	**1,765.20**	**39.05**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**	**90.85**
1.1	**人员工资**	万元	**141.16**	**3.03**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**	**7.27**
1.1.1	人员定额	人		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.1.2	人员工资	万元/人/年		7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27
1.2	**燃料动力费**	万元	**1,394.87**	**29.53**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**	**71.86**
1.2.1	年用电量	万度		51.81	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07	126.07
1.2.2	单价	元/度		0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
1.3	**维修费**	万元	**46.35**	**0.99**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**	**2.39**
1.4	**计提设备重置费**	万元	**56.25**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**	**2.81**
1.5	**其他费用**	万元	**126.56**	**2.68**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**	**6.52**
2	**折旧**	万元	**1,105.46**	**28.35**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**	**56.69**
2.1	折旧		**1,105.46**	28.35	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69	56.69
3	**财务成本（仅经营期）**	万元	**331.76**	**11.44**	**22.88**	**22.88**	**22.88**	**22.88**	**22.88**	**22.88**	**22.88**	**22.88**	**22.88**	**21.74**	**19.45**	**17.16**	**14.87**	**12.58**	**10.30**	**8.01**	**5.72**	**3.43**	**1.14**
4	**进项税额**	万元	**165.77**	**3.51**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**	**8.54**
4.1	进项税额-维修费	万元	**5.24**	0.11	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
4.2	进项税额-燃料动力费	万元	**160.53**	3.40	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27	8.27
5	**总成本费用合计**	万元	**3,202.42**	**78.84**	**170.42**	**170.42**	**170.42**	**170.42**	**170.42**	**170.42**	**170.42**	**170.42**	**170.42**	**169.28**	**166.99**	**164.70**	**162.41**	**160.12**	**157.84**	**155.55**	**153.26**	**150.97**	**148.68**
6	**总成本费用合计（不含税）**	万元	**3,036.65**	**75.33**	**161.88**	**161.88**	**161.88**	**161.88**	**161.88**	**161.88**	**161.88**	**161.88**	**161.88**	**160.74**	**158.45**	**156.16**	**153.87**	**151.58**	**149.30**	**147.01**	**144.72**	**142.43**	**140.14**

武汉俊功报告附件专用章

（4）税费

1）增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，项目经营收入为不动产租赁的，销项税税率按9%的计算；充电运营企业业务不划分，统一按销售电力业务，13%税率缴纳增值税。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，项目工程费用增值税进项税税率按照9%计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税税率按照6%计算；预备费进项税税率按9%计算。经营期内电费进项税税率按照13%计算，针对工程设备的维修费进项税税率按照13%计算。

2）附加税及其他

包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及企业所得税等。其中：

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以缴纳的增值税为基数，城市维护建设税的税率为5%，教育费附加的税率3%，地方教育附加的税率2%。印花税以收入的0.05%计算。

企业所得税：按利润的25%计算。

税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	计算期																		
				2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	**增值税**	万元	**27.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2.90**	**12.05**	**12.05**
1.1	销项税额	万元	**399.67**	8.46	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59
1.2	进项税额	万元	**372.67**	8.46	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	20.59	17.69	8.54	8.54
	固定资产进项税额	万元	**206.90**	4.95	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	12.05	9.15	0.00	0.00
	经营成本进项税额	万元	**165.77**	3.51	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54
2	**附加税**	**万元**	**1.89**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.20**	**0.84**	**0.84**
2.1	城市维护建设税	万元	**0.54**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	0.24	0.24
2.2	教育费附加	万元	**0.81**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.09	0.36	0.36
2.3	地方教育附加	万元	**0.54**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	0.24	0.24
2.4	印花税	万元	**1.55**	0.03	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
3	**税费合计**	万元	**28.89**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**3.10**	**12.89**	**12.89**

（三）模拟利润表

债券存续期内不含税收入合计 3,093.35 万元，不含税总成本合计 3,036.65 万元，税金及附加合计 1.89 万元，利润总额合计 54.81 万元，应纳税所得额 73.39 万元，所得税合计 18.35 万元。

模拟利润表

序号	项目名称	单位	合计	计算期																		
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	营业收入	万元	3,093.35	65.51	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36
2	税金及附加	万元	1.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.20	0.84	0.84
3	总成本	万元	3,036.65	75.33	161.88	161.88	161.88	161.88	161.88	161.88	161.88	161.88	161.88	160.74	158.45	156.16	153.87	151.58	149.30	147.01	144.72	142.43	140.14
4	利润总额	万元	54.81	-9.82	-2.52	-2.52	-2.52	-2.52	-2.52	-2.52	-2.52	-2.52	-2.52	-1.38	0.91	3.20	5.49	7.78	10.06	12.35	14.44	16.09	18.38
5	弥补以前年度	万元	15.30												0.91	3.20	5.49	5.70					
6	应纳税所得额	万元	73.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.08	10.06	12.35	14.44	16.09	18.38
7	所得税	万元	18.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.52	2.52	3.09	3.61	4.02	4.59

（四）项目现金流量模拟测算分析

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

债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期																				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营活动现金流量	**0.00**																					
1	运营收入收到的现金	**3,493.02**		73.97	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95	179.95
2	运营成本费用支付的现金	**1,765.20**		39.05	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85	90.85
3	经营活动支付税费	**47.24**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.52	2.52	3.09	6.71	16.91	17.48
4	经营活动现金净流量	**1,680.59**		34.92	89.10	89.10	89.10	89.10	89.10	89.10	89.10	89.10	89.10	89.10	89.10	89.10	89.10	88.58	86.58	86.01	82.39	72.19	71.62
二	投资活动现金流量	**0.00**																					
1	投资支付的现金	**2,581.37**	1,548.82	1,032.55																			
2	投资活动现金净流量	**2,581.37**	1,548.82	1,032.55																			
三	筹资活动现金流量	**0.00**																					
1	投入的资本金	**1,493.91**	449.92	1,043.99																			
2	发行债券收到的现金	**1,100.00**	1,100.00	0.00																			
3	市场化融资收到的现金	**0.00**																					
4	偿还债券本金支付的现金	**1,100.00**												110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
5	偿还债券利息支付的现金	**343.20**	0.00	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	21.74	19.45	17.16	14.87	12.58	10.30	8.01	5.72	3.43	1.14
6	偿还市场化融资支付的现金	**0.00**																					
7	偿还市场化融资利息支付的现金	**0.00**																					
8	支付债券发行费用	**1.10**	1.10	0.00																			
9	筹资活动现金净流量	**1,149.61**	1,548.82	1,021.11	-22.88	-22.88	-22.88	-22.88	-22.88	-22.88	-22.88	-22.88	-22.88	-131.74	-129.45	-127.16	-124.87	-122.58	-120.30	-118.01	-115.72	-113.43	-111.14
四	本年现金净流量	**248.81**	0.00	23.48	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22	66.22	-42.64	-40.35	-38.06	-35.77	-34.00	-33.72	-32.00	-33.33	-41.25	-39.53
五	累计现金净流量	**7,342.26**	0.00	23.48	89.70	155.92	222.14	288.36	354.58	420.80	487.02	553.24	619.46	576.82	536.47	498.41	462.64	428.64	394.92	362.92	329.59	288.34	248.81

武汉设功报告附件 专用章

本项目偿债资金来源为停车位出租收入、充电桩服务收入。预计用于资金平衡相关收益为 1,680.59 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.16 倍。

资金覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	发行债券额度（万元）	预计融资利息（万元）	本息资金覆盖倍数
1,680.59	1,100.00	343.20	1.16

经上述测算，在债券存续期内，本次评价的项目收益对债券本息覆盖倍数为 1.16。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见下表。

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营收益变动情况					
债券本息资金覆盖倍数	1.05	1.11	1.16	1.22	1.28
债券利率					
债券本息资金覆盖倍数	0.61	0.60	1.16	0.58	0.57

（六）资金稳定性

咸丰县 2025 年老旧小区改造项目专项债券还本付息以预计停车位出租收入、充电桩服务收入为基础，债券存续期内各年现金净流量，

可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2045年项目本金偿还后仍有248.81万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

本项目的偿债资金来源于停车位出租收入、充电桩服务收入，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为建设期内所需建设资金不存在缺口的情况，且项目各年现金结存额均为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，基于实施单位确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的前提下，我们对项目的资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的咸丰县2025年老旧小区改造项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数1.16倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

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

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

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



年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

7

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

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

再次复印无效

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

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年 8月 9日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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



裘新成 420000993223

年
after

经办人：郭诗勇

年 月 日
/y /m /d

2008年 5月 2 日

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

再次复印无效

孝昌县王店镇敦厚片区农村人居环境综合整治项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

地址：湖北省武汉市武昌区水岸国际 K6-1 栋 601 室

电话：027-87339861 传真：027-88866822

孝昌县王店镇敦厚片区农村人居环境综合整治项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2025]第 45 号

孝昌县王店镇人民政府：

我们接受贵单位委托，对孝昌县王店镇敦厚片区农村人居环境综合整治项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

孝昌县王店镇敦厚片区农村人居环境综合整治项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的孝昌县王店镇敦厚片区农村人居环境综合整治项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测编制依据为孝昌县王店镇敦厚片区农村人居环境综合整治项目发改部门批复、项目可行性研究报告、项目实施方案等文件材料，以预期收入为基础，结合项目的建设期、本市类似收费项目的销售价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制孝昌县王店镇敦厚片区农村人居环境综合整治项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一）本期发行专项债券应付本息情况

本项目拟发行首期 20 年期基础设施建设专项债券 2,800.00 万元，债券利率参考同期限的 2025 年湖北省政府专项债券（二十四期）发行利率 2.14%上浮 10bp 暂按 2.24%进行测算。每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%，本项目发行债券还本付息表如下：

单位：人民币万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息
2025 年		2,800.00	-	2,800.00	31.36	31.36
2026 年	2,800.00	-	-	2,800.00	62.72	62.72
2027 年	2,800.00	-	-	2,800.00	62.72	62.72
2028 年	2,800.00	-	-	2,800.00	62.72	62.72
2029 年	2,800.00		-	2,800.00	62.72	62.72
2030 年	2,800.00		-	2,800.00	62.72	62.72
2031 年	2,800.00		-	2,800.00	62.72	62.72
2032 年	2,800.00		-	2,800.00	62.72	62.72
2033 年	2,800.00		-	2,800.00	62.72	62.72
2034 年	2,800.00		-	2,800.00	62.72	62.72
2035 年	2,800.00		-	2,800.00	62.72	62.72
2036 年	2,800.00		280.00	2,520.00	59.58	339.58
2037 年	2,520.00		280.00	2,240.00	53.31	333.31
2038 年	2,240.00		280.00	1,960.00	47.04	327.04
2039 年	1,960.00		280.00	1,680.00	40.77	320.77
2040 年	1,680.00		280.00	1,400.00	34.50	314.50
2041 年	1,400.00		280.00	1,120.00	28.22	308.22

2042 年	1,120.00		280.00	840.00	21.95	301.95
2043 年	840.00		280.00	560.00	15.68	295.68
2044 年	560.00		280.00	280.00	9.41	289.41
2045 年	280.00		280.00	-	3.14	283.14
合计		2,800.00	2,800.00		972.16	3,772.16

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：孝昌县王店镇人民政府

2、项目建设单位

机构名称：孝昌县王店镇人民政府

住所：湖北省孝昌县孝昌县王店镇商贸街 1 号

负责人：袁由刚

统一社会信用代码：11420921011332588X

（三） 项目概况

1、区域概况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约 163 千米，东西宽约 122 千米。全市国土资源面积为 8,910 平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程 50 公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道 123 号。

孝昌县，隶属湖北省孝感市，为武汉城市圈重要组成部分，县境位于湖北省东北部，地处大别山南麓、江汉平原北部，地形北高南低，溶蚀低山与切割丘陵互为穿插，地貌以丘陵山地为主，一年四季分明，热量丰富，雨量充沛，无霜期长，总面积 1191.48 平方千米。2022 年，孝昌县户籍人口 65.30 万人。截至 2023 年 6 月，孝昌县下辖 8 个镇、4 个乡。

区域近三年财政经济情况见下表：

表 1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年

1.地区生产总值（GDP）	2776.97	2920	3258.54
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	4.16	4.37	4.62
3.农村居民人均可支配收入（万元）	2.09	2.20	2.41
4.地方财政总收入	278.39	271.01	304.69
4.1 地方公共预算收入	137.21	162.52	184.95
其中：税收收入	112.23	129.44	140.74
非税收入	24.98	33.08	44.21
4.2 政府性基金收入	141.18	97.05	/
其中：国有土地使用权出让收益	130.68	123.95	/
5.地方财政总支出	623.10	613.52	684.23
5.1 一般公共预算支出	428.35	458.91	511.8

表 2 孝昌县财政经济数据

单位：亿元

项目	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	184.67	191.96	217.68
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36207	38301	40222
3.农村居民人均可支配收入（元）		13927	17497
4.地方财政总收入（亿元）	14.4922	16.8607	21.731
4.1 地方公共预算收入（亿元）	10.7474	12.9558	15.5942
其中：税收收入（亿元）		9.2978	13.1851
非税收入（亿元）	1.4496	1.7534	2.4091
4.2 政府性基金收入（亿元）	3.7448	3.9049	6.1368
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	3.3902	3.4755	5.2767
5.地方财政总支出（亿元）	55.9334	54.6269	62.5616
5.1 一般公共预算支出（亿元）	43.1706	45.9303	49.5839
5.2 政府性基金支出（亿元）	12.7628	8.6966	12.9777
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	2.5619	2.2568	3.9656

表 3 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2024 限额	2024 年余额
孝感市	5368560	5199480
其中：孝昌县	503843	440516

表 4 孝昌县专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
1 年期	
2 年期	
3 年期	
5 年期	28664
7 年期	27758
10 年期	111924
15 年期	70462
20 年期	176308
30 年期	25400

2、项目建设地点

孝昌县王店镇敦厚片区敦厚村、红胜村。

3、项目建设规模及内容

该项目包含王店镇吴家地坡、水寨、敦厚街、贺家湾、张家独屋、余家大湾、井边湾、西湾等。主要建设内容为破损道路修复、刷黑、雨污水管网建设、沿线村湾环境整治、议事场建设、停车场建设、沟渠治理等。

1.道路工程:道路修复及刷黑工程合计约 3.71km，合计刷黑面积约 18515㎡，其中破损修复 805㎡。(其中刷黑为王观线至水寨至胡家塘角至陈氏祠道路工程:全长 2.23km，道路横断面为 0.9 米土路肩+5.5 米车行道(刷黑)+0.9 米土路肩:敦厚片区敦厚街 6 米宽车行道修复及刷黑，长约 0.75km;敦厚街南侧道路刷黑 0.50km,宽 3.5 米;敦厚老街至栀子港道路修复 230 米，3.5 米宽水泥路);沿线道路两侧步道合计 6039.20㎡，敦厚片区敦厚街雨水管网 750m。

2.截污工程:涵盖吴家地坡(42 户)、水寨(68 户)、敦厚村敦厚街(200 户)、贺家湾及张家独屋(146 户)、余家大湾(43 户)、井边湾(66 户)、西湾(48 户)污水管网等。主污水管网长度约 6972 米;配套建设支管网、检修井、接户小方井，新建三格化粪池 7 个，生态化粪池 2 个，以及相应配套工程改建公厕 2 座。

3.村庄环境整治工程:清杂除障复绿约 128300㎡;村湾生物隔离带改造工程合计 11260㎡;塘堰清淤 20905.50㎡，浆砌石护坡 3900㎡，护栏 1040㎡;环境提升 19780㎡，土方工程 26820㎥等

4.基础设施配套工程:停车场 3300㎡、村民议事点 3 处充电桩 6 套、沿街路灯照明 100 盏、标识标牌、五线入地等。

4、项目建设期

建设期为 2025 年 10 月-2026 年 10 月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据本项目可研批复，项目静态总投资 3,500.00 万元，其中工程费用 3,023.50 万元，工程其他费用 309.80 万元，预备费 166.70 万元。根据实际计算的建设期利息及债券发行费用对上述总投资进行了调整，调整后总投资为 3,565.52 万元（含建设期利息 62.72 万元、债券发行费用 2.80 万元）。

本项目总投资 3,565.52 万元，建设资金来源为财政拨款 765.52 万元、专项债券资金 2,800.00 万元。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

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

1、收入分析预测

本项目收益预测期间为 2026 年 11 月至 2045 年 12 月。债券存续期内项目收入来源于污水处理费收入。

1.污水处理费收入

本项目建设的污水管网覆盖王店镇，根据第七次人口普查数据：王店镇常住人口 27593 人。根据综合用水量指标法确定污水量以及《城市给水工程项目规范》，一区小

城市Ⅱ型综合用水量标准为0.25-0.55万m3/万人/天，本项目按0.4万m3/万人/天计算，污水排放系数取0.85，日排放污水量约达0.94万m3/天。根据公开信息网查询，污水的密度1.0-1.05g/cm3，即理论上0.94万m3的重量会超过0.94万m3，考虑到漏损等因素，本项目污水处理量以0.94万m3/天为准。

根据2023年孝昌县人民政府发布的《孝昌县乡镇生活污水处理费征收工作实施方案》：按照《省物价局省财政厅省住建厅关于制定重点建制镇以外乡镇生活污水处理收费标准的通知》(鄂价环资(2017)154号文件)要求，孝昌县乡镇生活污水处理收费按照居民0.80元吨、非居民1.2元/吨的标准执行。各乡镇征收总量按湖北省乡镇生活污水治理信息系统污水处理量数据核定。出于审慎的原则，生活污水处理费单价为1元/吨。

http://www.xiaochang.gov.cn/c/xcxzfhcxjsj/ywgz/321981.jhtml

本项目污水处理费暂定1元/吨，年运营天数为360天，单价不设上浮。本项目运营收入详见下表：

表 4.0.3-1　城市综合用水量指标 q_1[万 m^3/(万人·d)]

区域	城市规模						
	超大城市（$P\geqslant1000$）	特大城市（$500\leqslant P<1000$）	大城市		中等城市（$50\leqslant P<100$）	小城市	
			Ⅰ型（$300\leqslant P<500$）	Ⅱ型（$100\leqslant P<300$）		Ⅰ型（$20\leqslant P<50$）	Ⅱ型（$P<20$）
一区	0.50～0.80	0.50～0.75	0.45～0.75	0.40～0.70	0.35～0.65	0.30～0.60	0.25～0.55
二区	0.40～0.60	0.40～0.60	0.35～0.55	0.30～0.55	0.25～0.50	0.20～0.45	0.15～0.40
三区	—	—	—	0.30～0.50	0.25～0.45	0.20～0.40	0.15～0.35

注：1　一区包括：湖北、湖南、江西、浙江、福建、广东、广西壮族自治区、海南、上海、江苏、安徽；

二区包括：重庆、四川、贵州、云南、黑龙江、吉林、辽宁、北京、天津、河北、山西、河南、山东、宁夏回族自治区、陕西、内蒙古河套以东和甘肃黄河以东地区；

三区包括：新疆维吾尔自治区、青海、西藏自治区、内蒙古河套以西和甘肃黄河以西地区。

2　本指标已包括管网漏失水量。

3　P 为城区常住人口，单位：万人。

表 4.0.3-2　综合生活用水量指标 q_2[L/(人·d)]

区域	城市规模						
	超大城市（$P\geqslant1000$）	特大城市（$500\leqslant P<1000$）	大城市		中等城市（$50\leqslant P<100$）	小城市	
			Ⅰ型（$300\leqslant P<500$）	Ⅱ型（$100\leqslant P<300$）		Ⅰ型（$20\leqslant P<50$）	Ⅱ型（$P<20$）
一区	250～480	240～450	230～420	220～400	200～380	190～350	180～320
二区	200～300	170～280	160～270	150～260	130～240	120～230	110～220
三区	—	—	—	150～250	130～230	120～220	110～210

注：综合生活用水为城市居民生活用水与公共设施用水之和，不包括市政用水和管网漏失水量。

住房城乡建设部信息公开 浏览专用

表 5 收入测算表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
污水处理收入 6%											
污水处理规模（万 m³/d）	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94
污水处理费单价（元/吨）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
运营时间（d）	60.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
收入（不含增值税）	53.21	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25
销项税额	3.19	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15
收入（含增值税）	56.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40
污水处理运营收入（不含增值税）	**53.21**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**
污水处理销项税额	**3.19**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**
污水处理运营收入（含增值税）	**56.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
污水处理收入 6%										
污水处理规模（万 m³/d）	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	
污水处理费单价（元/吨）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
运营时间（d）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
收入（不含增值税）	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	6,118.96
销项税额	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	367.04
收入（含增值税）	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	6,486.00
污水处理运营收入（不含增值税）	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**319.25**	**6,118.96**
污水处理销项税额	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**19.15**	**367.04**
污水处理运营收入（含增值税）	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**338.40**	**6,486.00**

2、项目预期成本预测

项目成本数据参考项目单位提供的《孝昌县王店镇敦厚片区农村人居环境综合整治项目可行性研究报告》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）相关运营成本取值方法计算得出。本项目在经营期间运营成本主要为污水处理药剂费、人员工资及福利、外购燃料费、污泥处置费、维修费和其他费用。

1.污水处理药剂费

本项目污水处理厂污水处理使用的药剂有 PAM、PAC 等，项目参考《湖北省乡镇生活污水治理工作指南》，据统计，污水处理厂药剂费社会公允成本指标约 0.03-0.06 元/m³，据此标准取最大值 0.06 元/m³ 测算。

4）药剂费（R）

药剂费包括各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂费。城市污水处理厂消毒的方法有：液氯、二氧化氯、臭氧、紫外线和氯化消毒剂等，各种消毒方法均可达到消毒灭菌的目的，但是操作的难易程度、管理要求和处理成本差别较大。其中液氯属剧毒化学药剂，其采购、运输和储存有严格的审批和监控；臭氧消毒的投资成本大、电耗高，不适于乡镇污水处理厂。从工艺成熟、操作管理方便、成本低廉的角度考虑，乡镇污水处理厂采用二氧化氯、氯片消毒为宜。

此外，污水处理厂内会用到部分化学试剂和絮凝剂，其用量及所花费的成本一般较小。

据统计，污水处理厂药剂费成本指标约 0.03~0.06 元/m^3。

药剂费估算公式为：

$$\text{药剂费 R（元）} = \text{污水处理规模}(m^3/d) \times \text{药剂费指标}(元/m^3) \times 365(天)$$

71

2.人员工资及福利

根据《城镇污水处理厂运行管理规范》（CJJ50-2012），本项目预计管理和维护工作人员暂定 5 人，根据《孝感市 2023 统计年鉴》，孝感市 2023 年城镇常住居民人均可支配收入 44117 元，根据项目所在地区实际情况以及近年经济发展情况，运营期开始时人员工资取每年 4.5 万元进行计算，每三年上涨 5%。

【PDF】2023 年孝感市国民经济和社会发展统计 公报

文件格式：PDF/Adobe Acrobat - HTML版

市城镇常住居民人均可支配收入 44117 元,比上年 增长 6.1%;农村常住居民人均可支配收入 22681 元,增长 8.5%. 全年市参加城镇职工基本养老保险 96.3 万人,其中,在 职职工 62.8...

孝感市统计局

3.外购燃料费

根据本项目项目规模，外购燃料费按本项目总收入 4%计算。

4.污泥外运费

根据 2011 年 3 月国家建设部和发改委发布的《城镇污水处理厂污泥处理处置技术指南（试行）》中，对污泥产量进行了阐述:“城镇污水处理厂污泥是污水处理的产物，主要来源于初次沉淀池、二次沉淀池等工艺环节。每万 m³ 污水经处理后污泥产生量（按含水率 80%计）一般约为 5-10t，具体产量取决于排水体制、进水水质、污水及污泥处理工艺等因素。”本项目污水处理每万吨水产生的干污泥按 5.0 吨计算，污泥外运费参考不同地区具体情况暂按 60 元/吨计，每三年上涨 5%。

http://news.xnnews.com.cn/taoyitui/Article-xshizhen-242.html

http://www.360doc.com/content/12/0121/07/68753266_100247053

2011年3月国家建设部和发改委发布的《城镇污水处理厂污泥处理处置技术指南（试行）》中，对污泥产量进行了阐述：“城镇污水处理厂污泥是污水处理的产物，主要来源于初次沉淀池、二次沉淀池等工艺环节。每万m3污水经处理后污泥产生量（按含水率80%计）一般约为5~10t，具体产量取决于排水体制、进水水质、污水及污泥处理工艺等因素。”



污泥外运的费用标准因地区和具体情况而有所不同。

费用标准

1. 保定市：保定市排水服务中心鲁岗二期污水处理厂的污泥外运及处置项目的费用标准未在公开信息中明确提及。

2. 宜昌地区：宜昌地区的淤泥清运费用大约在每立方米50至100元之间 1 。

3. 镇江地区：镇江地区的淤泥清运价格也在每立方米50至100元之间 2 。

费用计算方式

1. 按体积计算：许多地区的污泥外运费用是按体积计算的，例如宜昌和镇江地区的费用标准为每立方米50至100元 1 2 。

2. 按车收费：有些情况下，费用是按车辆计算的，例如每车费用在600至1000元之间，一车能装200袋左右的垃圾 3 。

其他费用信息

1. 保定市排水服务中心：保定市排水服务中心的污泥外运及处置项目的代理服务费总金额为34185.6元，收费标准参考《国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知》 4 。

5.修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必

要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目不含税固定总投资金额（3,223.37 万元）的 0.10%估算，每三年上涨 5%。

6.其他管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他管理费用是指为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，本项目涉及的其他管理费用为主要是保障日常运营所产生的维护费用。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。结合本项目特点，取上述五种费用之和的 6%进行计算。

7.折旧摊销

固定资产折旧采用年限平均法，净残值率为 5%，建（构）筑物折旧年限为 30 年，计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率

各年度总成本费用如下表所示：

表 6 成本测算表

单位：人民币万元

人均工资（万元/年）	4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.97	4.97	4.97	5.22	5.22
3、外购燃料费 9%	2.26	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54
4、污泥处置费 6%	1.69	10.15	10.15	10.66	10.66	10.66	11.19	11.19	11.19	11.75	11.75
单价（元/吨）	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46
污泥量（吨）	282.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00
5、修理费 6%	0.54	3.22	3.22	3.38	3.38	3.38	3.55	3.55	3.55	3.73	3.73
6、其他管理费用 6%	0.70	4.18	4.18	4.29	4.29	4.29	4.41	4.41	4.41	4.53	4.53
经营成本（不含增值税）	11.58	69.44	69.44	71.33	71.33	71.33	73.30	73.30	73.30	75.36	75.36
经营成本进项税	0.74	4.45	4.45	4.49	4.49	4.49	4.54	4.54	4.54	4.59	4.59
经营成本（含增值税）	12.32	73.89	73.89	75.82	75.82	75.82	77.84	77.84	77.84	79.95	79.95
折旧和摊销	17.01	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07
财务成本	31.36	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72	59.58
总成本费用	59.95	234.23	234.23	236.12	236.12	236.12	238.09	238.09	238.09	240.15	237.01

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1、污水处理药剂费 13%	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	20.30	**389.08**
污水处理规模（万 m³/d）	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	
污水处理药剂费成本单价	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	
运用天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
2、工资薪酬及福利费	26.10	27.40	27.40	27.40	28.75	28.75	28.75	30.20	30.20	**501.40**
职工人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
人均工资（万元/年）	5.22	5.48	5.48	5.48	5.75	5.75	5.75	6.04	6.04	
3、外购燃料费 9%	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	**259.52**
4、污泥处置费 6%	11.75	12.34	12.34	12.34	12.96	12.96	12.96	13.61	13.61	**225.91**

单价（元/吨）	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	80.41	
污泥量（吨）	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	1,692.00	
5、修理费 6%	3.73	3.92	3.92	3.92	4.12	4.12	4.12	4.33	4.33	**71.74**
6、其他管理费用 6%	4.53	4.65	4.65	4.65	4.78	4.78	4.78	4.92	4.92	**86.88**
经营成本（不含增值税）	75.36	77.51	77.51	77.51	79.76	79.76	79.76	82.15	82.15	**1,446.54**
经营成本进项税	4.59	4.64	4.64	4.64	4.69	4.69	4.69	4.75	4.75	**87.99**
经营成本（含增值税）	79.95	82.15	82.15	82.15	84.45	84.45	84.45	86.90	86.90	**1,534.53**
折旧和摊销	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07	102.07	**1,956.34**
财务成本	53.31	47.04	40.77	34.50	28.22	21.95	15.68	9.41	3.14	**909.44**
总成本费用	230.74	226.62	220.35	214.08	210.05	203.78	197.51	193.63	187.36	**4,312.32**

3、项目税费预测

1.增值税

（1）销项税

根据税务机关发布的有关通知，污水处理收取的污水处理费根据国家税务总局公告2020年第9号第二条第（一）条规定按“专业技术服务”按6%计算缴纳增值税。

（2）进项税

建设期进项税：项目盈利部分经营产生的销项税，由本项目固定资产投资进项税抵扣，其中：建（构）筑物税率9%、工程建设其他及预备费税率6%；

运营期进项税：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）等文件公示，货物销售的税率为13%，其中自来水销售增值税税率为9%，其他服务增值税税率为6%。出于谨慎性，本项目污水处理药剂费按13%、修理费按9%、其他费用销项税的税率以最低税率6%计算，工资薪酬无进项税。

应交增值税=销项税-进项税

增值税附加：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按实际缴纳流转税的5%、3%、2%比例计缴。

2.企业所得税以应纳税所得额的25%计算。

税费测算详见下表：

表 7 增值税及附加测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、增值税											
销项税	-	3.19	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15
进项税（当年可抵扣增值税额）	221.12	56.25	4.45	4.45	4.49	4.49	4.49	4.54	4.54	4.54	4.59
建筑安装工程费进项税	199.55	50.10	-								
工程建设其他费进项税	14.02	3.52	-								
预备费进项税	7.55	1.89	-								
外购燃料动力及服务进项税		0.74	4.45	4.45	4.49	4.49	4.49	4.54	4.54	4.54	4.59
当年抵扣进项税		3.19	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15
留抵进项税	221.12	274.18	259.48	244.78	230.12	215.46	200.80	186.19	171.58	156.97	142.41
当年应缴纳增值税额											-
当年应缴纳增值税附加 10%											-
当年实际缴纳增值税及附加											-

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、增值税											
销项税	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	**367.04**
进项税（当年可抵扣增值税额）	4.59	4.59	4.64	4.64	4.64	4.69	4.69	4.69	4.75	4.75	**364.62**
建筑安装工程费进项税											**249.65**
工程建设其他费进项税											**17.54**
预备费进项税											**9.44**
外购燃料动力及服务进项税	4.59	4.59	4.64	4.64	4.64	4.69	4.69	4.69	4.75	4.75	**87.99**
当年抵扣进项税	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	19.15	16.73	**364.62**
留抵进项税	127.85	113.29	98.78	84.27	69.76	55.30	40.84	26.38	11.98	0.00	
当年应缴纳增值税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.42	**2.42**

当年应缴纳增值税附加 10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.24	**0.24**
当年实际缴纳增值税及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.66	**2.66**

4、收支结余测算

项目营运成本，是指项目营业期内为满足正常生产经营而动用货币资金支付的成本费用，比如货币资金支付的材料费用、设备费用、人工费等。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法，将相同各项费用归并后，按经营成本、折旧摊销费、财务费用等成本要素进行测算。

根据营运收入、成本及测算数据计算出本项目的收支结余情况如下：

表 8 模拟利润表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
经营收入（不含税）	53.21	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总成本费用	59.95	234.23	234.23	236.12	236.12	236.12	238.09	238.09	238.09	240.15	237.01
补贴收入											
利润总额（1－2－3＋4）	-6.74	85.02	85.02	83.13	83.13	83.13	81.16	81.16	81.16	79.10	82.24
弥补以前年度亏损		6.74									
应纳税所得额（5－6）		78.28	85.02	83.13	83.13	83.13	81.16	81.16	81.16	79.10	82.24
所得税	-	19.57	21.26	20.78	20.78	20.78	20.29	20.29	20.29	19.78	20.56
净利润（5－8）	-6.74	65.45	63.76	62.35	62.35	62.35	60.87	60.87	60.87	59.32	61.68
息税前利润（利润总额＋利息支出）	24.62	147.74	147.74	145.85	145.85	145.85	143.88	143.88	143.88	141.82	141.82
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	41.63	249.81	249.81	247.92	247.92	247.92	245.95	245.95	245.95	243.89	243.89

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
经营收入（不含税）	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	319.25	**6,118.96**
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	0.24	**0.24**
总成本费用	230.74	226.62	220.35	214.08	210.05	203.78	197.51	193.63	187.36	**4,312.32**
补贴收入										-
利润总额（1－2－3＋4）	88.51	92.63	98.90	105.17	109.20	115.47	121.74	125.62	131.65	**1,806.40**
弥补以前年度亏损										**6.74**
应纳税所得额（5－6）	88.51	92.63	98.90	105.17	109.20	115.47	121.74	125.62	131.65	**1,806.40**
所得税	22.13	23.16	24.73	26.29	27.30	28.87	30.44	31.41	32.91	**451.62**
净利润（5－8）	66.38	69.47	74.17	78.88	81.90	86.60	91.30	94.21	98.74	**1,354.78**
息税前利润（利润总额＋利息支出）	141.82	139.67	139.67	139.67	137.42	137.42	137.42	135.03	134.79	**2,715.84**

息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	243.89	241.74	241.74	241.74	239.49	239.49	239.49	237.10	236.86	**4,672.18**

5、项目资金充足性

项目预期收入总额为6,486.00万元，扣除运营成本及相关税费1,988.81万元后预计用于资金平衡相关收益为4,497.19万元。

在对本项目运营期收入、税金和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.19。

表 9 债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	-	56.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40
运营成本费用支付的现金		12.32	73.89	73.89	75.82	75.82	75.82	77.84	77.84	77.84	79.95
经营活动支付税金		-	19.57	21.26	20.78	20.78	20.78	20.29	20.29	20.29	19.78
经营活动现金净流量	-	44.08	244.94	243.25	241.80	241.80	241.80	240.27	240.27	240.27	238.67
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	2,815.84	684.16									
投资活动现金净流量	-2,815.84	-684.16									
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	50.00	715.52	-								
发行债券收到的现金	2,800.00	-									
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	31.36	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72	62.72
支付发行费用	2.80	-									
筹资活动现金净流量	2,815.84	652.80	-62.72	-62.72	-62.72	-62.72	-62.72	-62.72	-62.72	-62.72	-62.72
四、本年现金净流量	0.00	12.72	182.22	180.53	179.08	179.08	179.08	177.55	177.55	177.55	175.95
五、累计现金净流量	0.00	12.72	194.94	375.47	554.55	733.63	912.71	1,090.26	1,267.81	1,445.36	1,621.31

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动现金流量											

年总收入收到的现金	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	338.40	6,486.00
运营成本费用支付的现金	79.95	79.95	82.15	82.15	82.15	84.45	84.45	84.45	86.90	86.90	1,534.53
经营活动支付税金	20.56	22.13	23.16	24.73	26.29	27.30	28.87	30.44	31.41	35.57	454.28
经营活动现金净流量	237.89	236.32	233.09	231.52	229.96	226.65	225.08	223.51	220.09	215.93	4,497.19
二、投资活动现金流量											-
投资支付的现金											3,500.00
投资活动现金净流量											-3,500.00
三、筹资活动现金流量											-
单位自筹资金											765.52
发行债券收到的现金											2,800.00
偿还债券本金支付的现金	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	2,800.00
偿还债券利息支付的现金	59.58	53.31	47.04	40.77	34.50	28.22	21.95	15.68	9.41	3.14	972.16
支付发行费用											2.80
筹资活动现金净流量	-339.58	-333.31	-327.04	-320.77	-314.50	-308.22	-301.95	-295.68	-289.41	-283.14	-209.44
四、本年现金净流量	-101.69	-96.99	-93.95	-89.25	-84.54	-81.57	-76.87	-72.17	-69.32	-67.21	787.75
五、累计现金净流量	1,519.62	1,422.63	1,328.68	1,239.43	1,154.89	1,073.32	996.45	924.28	854.96	787.75	

本息覆盖倍数=可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

=4,497.19/3,772.16=1.19

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目现金流入总额对债券的本息覆盖倍数为1.19，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

6、项目资金稳定性

孝昌县王店镇敦厚片区农村人居环境综合整治项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为4,497.19万元，且在2045年债券本金偿还后仍有787.75万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

7、压力测试

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

表10 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.22	1.21	1.19	1.18	1.16

三、综合风险分析

本项目的风险主要为工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

四、评价结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目污水处理费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

根据项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依

据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.19，达到财政部的相关规定；综上所述，本次评价的孝昌县王店镇敦厚片区农村人居环境综合整治项目在债券存续期间内，项目收益能保证债券正常的还本付息需要，总体能实现项目收益和融资的自求平衡。

营业执照

（副 本）

1-2

统一社会信用代码

91420106MA4F170D9Q

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

名　　称　湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　胡友兴

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

成立日期　2021年07月15日

合伙期限　长期

主要经营场所　武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2021　07　15

年　月　日

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：胡友兴

主任会计师：

经营场所：武昌区徐家棚街道三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42110253

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕18号

批准执业日期：2021年7月30日

证书序号：0012753

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年七月三十日

中华人民共和国财政部制

孝感高新区2026年老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

地址：湖北省武汉市武昌区水岸国际K6-1栋601室

电话：027-87339861 传真：027-88866822

孝感高新区 2026 年老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2025]第 50 号

孝感市高新技术产业开发区丹阳办事处：

我们接受贵单位委托，对孝感高新区 2026 年老旧小区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

孝感高新区 2026 年老旧小区改造项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的孝感高新区创新产业园及配套基础设施建设项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测编制依据为孝感高新区 2026 年老旧小区改造项目发改部门批复、项目可行性研究报告、项目实施方案等文件材料，以预期收入为基础，结合项目的建设期、本市类似收费项目的价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制孝感高新区 2026 年老旧小区改造项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一） 本期发行专项债券应付本息情况

根据本项目资金需求及孝感市财政实际情况，本项目专项债券总需求 10,500.00 万元，债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。债券发行利率参考相同期限 2025 年湖北省政府专项债券（二十四期）2.14%，从客观、谨慎角度出发，上浮 1.1 倍，暂按 2.35%进行测算。另外，本项目按 1‰费率计算债券发行费用。本项目发行债券还本付息表如下：

单位：人民币万元

项目	期初债券余额	当期还本付息	其中：债券还本	债券付息	期末债券余额
2025 年	0.00	123.38	0.00	123.38	10,500.00
2026 年	10,500.00	246.75	0.00	246.75	10,500.00
2027 年	10,500.00	246.75	0.00	246.75	10,500.00
2028 年	10,500.00	246.75	0.00	246.75	10,500.00
2029 年	10,500.00	246.75	0.00	246.75	10,500.00
2030 年	10,500.00	246.75	0.00	246.75	10,500.00
2031 年	10,500.00	246.75	0.00	246.75	10,500.00
2032 年	10,500.00	246.75	0.00	246.75	10,500.00
2033 年	10,500.00	246.75	0.00	246.75	10,500.00
2034 年	10,500.00	246.75	0.00	246.75	10,500.00
2035 年	10,500.00	246.75	0.00	246.75	10,500.00
2036 年	10,500.00	1,284.41	1,050.00	234.41	9,450.00
2037 年	9,450.00	1,259.74	1,050.00	209.74	8,400.00
2038 年	8,400.00	1,235.06	1,050.00	185.06	7,350.00
2039 年	7,350.00	1,210.39	1,050.00	160.39	6,300.00
2040 年	6,300.00	1,185.71	1,050.00	135.71	5,250.00

2041 年	5,250.00	1,161.04	1,050.00	111.04	4,200.00
2042 年	4,200.00	1,136.36	1,050.00	86.36	3,150.00
2043 年	3,150.00	1,111.69	1,050.00	61.69	2,100.00
2044 年	2,100.00	1,087.01	1,050.00	37.01	1,050.00
2045 年	1,050.00	1,062.34	1,050.00	12.34	0.00
合计		**14,324.63**	**10,500.00**	**3,824.63**	

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：孝感市高新技术产业开发区丹阳办事处

2、项目建设单位

机构名称：孝感市高新技术产业开发区丹阳办事处

住所：孝感市航空路 188 号

负责人：刘桂林

统一社会信用代码：11420900667673l4X8

（三） 项目概况

1、区域概况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约 163 千米，东西宽约 122 千米。全市国土资源面积为 8,910 平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程 50 公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道 123 号。

区域近三年财政经济情况见下表：

表 1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**
1.地区生产总值（GDP）	2776.97	2920	3258.54
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	4.16	4.37	4.62
3.农村居民人均可支配收入（万元）	2.09	2.20	2.41
4.地方财政总收入	278.39	271.01	304.69

项目	2022 年	2023 年	2024 年
4.1 地方公共预算收入	137.21	162.52	184.95
其中：税收收入	112.23	129.44	140.74
非税收入	24.98	33.08	44.21
4.2 政府性基金收入	141.34	97.05	/
其中：国有土地使用权出让收益	130.68	123.95	/
5.地方财政总支出	623.10	613.52	684.23
5.1 一般公共预算支出	428.35	458.91	511.8
5.2 政府性基金支出	194.75	154.61	172.43
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	97.38	102.40	/

表 2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
孝感市	536.856	519.948
其中：市本级	137.059	133.6124

表 3 本地区专项债期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	
2 年期	
3 年期	
5 年期	
7 年期	
10 年期	34.01
15 年期	14.2
20 年期	53.91
30 年期	17.37

2、项目建设地点

本项目建设地点位于孝感市高新区。

3、项目建设规模及内容

建设内容：本次改造范围为孝感市高新区丹阳办事处23个老旧小区，涉及120栋，惠及户数5162户，改造建筑面积约为64万平方米。涉及立面、道路、供排水管网、燃气管网、公共卫生设施、安防、停车、绿化等配套基础设施改造。

4、项目建设期

24个月，2025年11月-2027年11月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据本项目可研批复，项目静态总投资13,220.00万元，对建设期利息和发行费进行调整后的项目估算总投资13,847.38万元，其中：建设工程费用11,199.70万元，建设工程其他费用1,272.00万元，预备费748.30万元，建设期利息616.88万元，债券发行费用10.50万元。

本项目总投资13,847.38万元，建设资金来源为项目单位自筹资金3,347.38万元、专项债券资金10,500.00万元。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

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

1、收入分析预测

孝感高新区2026年老旧小区改造项目主要收入来源于停车位收入和充电桩服务费收入，本项目收益预测期间为2028年1月至2045年6月。

（1）停车位收入

本次改造范围为孝感市高新区丹阳办事处23个老旧小区，涉及120栋，惠及户数5162户，本项目规划停车位5000个。根据湖北省发展和改革委员会发布的《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单的通知》（鄂发改价调〔2020〕4号），具有垄断经营特征的停车场（库、泊位）收费标准在2.00-5.00元/小时之间。由于停车位需求用户为小区用户，因此采取月租模式收费，基于谨慎性原则，固定停车位收取的停车费按250元/月/个计，单价不做上浮，运营期停车场使用率首年60%，每年上涨10%至80%保持不变。

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门
交通服务收费	二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	各地收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服〔2016〕151号、武发改价格[2016]174号、武发改价格〔2017〕51号、黄价工服发〔2017〕47号、十价工服规〔2017〕17号、襄价服规〔2017〕5号、宜价服〔2017〕53号、荆价房服〔2018〕50号、荆价发〔2017〕46号、鄂州价服〔2017〕64号、孝价发〔2017〕88号、黄价工服〔2017〕152号、咸价费规〔2017〕1号、随价工服〔2017〕14号、仙价工服〔2017〕2号、潜价工服〔2017〕33号、神物价规〔2017〕1号	市（州）、县人民政府

（2）充电桩服务费收入

根据《湖北省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153号），明确充换电设施经营可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。电费按照相关规定执行不计入收入及成本，本项目仅计算充电服务费。

本项目共设置充电桩80个，充电桩均为快充桩，选用功率为60kw·h的充电桩，日使用时长为8h，年可对外运营天数为360天。根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，本项目充电桩服务费设为0.5元/度，单价不做上浮，运营期使用率首年30%，每年上涨10%至50%保持不变。

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，现将我市电动汽车充电服务费有关问题明确如下：

一、充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前暂免收基本电费；对居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用。快充上限标准暂定为每千瓦时0.80元，慢充上限标准暂定为每千瓦时0.60元。

四、上述标准自发文之日起试行。试行期一年，试行期满后，根据成本监审数据和本地区充电设施服务市场发展情况重新核定价格。充换电设施经营企业应在收费场所醒目位置公示收费标准，接受社会监督。

运营期收入具体测算如下：

表 4 收入测算表

单位：人民币万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.停车位收入 9%	900.00	1,050.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
固定停车位个数	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
单价（元/月）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
使用率	0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.充电桩服务费 13%	207.36	276.48	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60
充电桩单次能耗（kw.h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
充电服务费单价（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
使用率	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
天可对外运营时间	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
运营收入合计（不含税）	1,009.19	1,207.98	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76
增值税合计	98.17	118.50	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84
运营收入合计（含税）	1,107.36	1,326.48	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.停车位收入 9%	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00	20,550.00
固定停车位个数	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
单价（元/月）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	

使用率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00	
2.充电桩服务费 13%	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	172.80	5,840.64
充电桩单次能耗（kw.h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
充电服务费单价（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
天可对外运营时间	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00	
运营收入合计（不含税）	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	703.38	24,021.95
增值税合计	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	69.42	2,368.69
运营收入合计（含税）	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	772.80	26,390.64

2、项目预期成本预测

本项目在经营期间运营成本主要为工资薪酬及福利费、维修费和其他费用支出。

1、工资薪酬及福利费

本次改造范围为孝感市高新区丹阳办事处 23 个老旧小区，本项目计划配置人员 56 人，工资薪酬及福利费参考 2024 年孝感市城镇居民人均可支配收入。日常维修及巡护工作岗位人数 46 人，人均工资薪酬及福利费按 5.00 万元计算，每三年上浮 5%；管理岗位人数 10 人，人均工资薪酬及福利费按 5.50 万元计算，每三年上浮 5%。



2、维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目不含税固定资产原值（12,169.20 万元）的 0.1%估算，每三年上浮 5%。

3、其他费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国市政基础设施领域部组织编制的《项目经济评价方法与参数》（第三版），“总成本费用-8.其他费用。其他费

用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分，一般以上述成本费用 1 至 7 项之和为基数，按照一定的费率提取。”因此，本项目其他费用按前 2 项成本之和的 10%进行每年计提。

4、设备更新费用

本项目充电桩设备原值为 360.00 万元，折旧年限为 10 年，则在债券存续期内存在一次设备更新。

5、折旧摊销费

固定资产折旧采用年限平均法，净残值率为 5%，建（构）筑物折旧年限为 30 年，设备及工器具折旧年限为 10 年。固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率

		含税	不含税	折旧金额	
工程费用	建筑物 9%	10,839.70	9,944.68	375.27	30 年
	设备 13%	360	318.58	10.09	10 年
二类费用	6%	1,272.00	1,200.00		
预备费	6%	748.30	705.94		
合计		13,220.00	12,169.20	385.36	

经估算，项目运营期内总成本费用具体测算如下：

表 5 成本测算表

单位：人民币万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1. 工资及福利费	285.00	285.00	285.00	299.30	299.30	299.30	314.16	314.16	314.16	330.04
日常维修及巡护工作岗位人数	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
人均工资福利（万元/年）	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79
管理岗位人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资福利（万元/年）	5.50	5.50	5.50	5.78	5.78	5.78	6.07	6.07	6.07	6.37
2. 维修费 6%	12.17	12.17	12.17	12.78	12.78	12.78	13.42	13.42	13.42	14.09
3. 管理费用 6%	29.72	29.72	29.72	31.21	31.21	31.21	32.76	32.76	32.76	34.41
4. 设备更新费用 13%										
经营成本（不含增值税进项税额）	324.52	324.52	324.52	340.80	340.80	340.80	357.73	357.73	357.73	375.79
经营成本进项税	2.37	2.37	2.37	2.49	2.49	2.49	2.61	2.61	2.61	2.75
经营成本（含进项税额）	326.89	326.89	326.89	343.29	343.29	343.29	360.34	360.34	360.34	378.54
折旧和摊销	385.36	385.36	385.36	385.36	385.36	385.36	385.36	385.36	385.36	385.36
财务成本	246.75	246.75	246.75	246.75	246.75	246.75	246.75	246.75	234.41	209.74
总成本费用（含税）	959.00	959.00	959.00	975.40	975.40	975.40	992.45	992.45	980.11	973.64
总成本费用（不含税）	956.63	956.63	956.63	972.91	972.91	972.91	989.84	989.84	977.50	970.89

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1. 工资及福利费	330.04	330.04	346.58	346.58	346.58	363.68	363.68	181.84	5,634.44
日常维修及巡护工作岗位人数	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	
人均工资福利（万元/年）	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	
管理岗位人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
人均工资福利（万元/年）	6.37	6.37	6.69	6.69	6.69	7.02	7.02	7.02	

2.维修费 6%	14.09	14.09	14.79	14.79	14.79	15.53	15.53	7.77	240.58
3.管理费用 6%	34.41	34.41	36.14	36.14	36.14	37.92	37.92	18.96	587.52
4.设备更新费用 13%	360.00								360.00
经营成本（不含增值税进项税额）	694.38	375.79	394.63	394.63	394.63	414.10	414.10	207.06	6,734.26
经营成本进项税	44.16	2.75	2.88	2.88	2.88	3.03	3.03	1.51	88.28
经营成本（含进项税额）	738.54	378.54	397.51	397.51	397.51	417.13	417.13	208.57	6,822.54
折旧和摊销	385.36	385.36	385.36	385.36	385.36	385.36	385.36	192.68	6,743.80
财务成本	185.06	160.39	135.71	111.04	86.36	61.69	37.01	12.34	3,207.75
总成本费用（含税）	1,308.96	924.29	918.58	893.91	869.23	864.18	839.50	413.59	16,774.09
总成本费用（不含税）	1,264.80	921.54	915.70	891.03	866.35	861.15	836.47	412.08	16,685.81

3、项目税费预测

（1）根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），明确了自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为，停车位收入销项税税率为 9%，充电桩服务费销项税税率为 13%。建设投资进项税额可抵扣部分（建设投资可抵扣部分暂按照工程费用和工程建设其他费用考虑，适用税率分别为 9%、6%、6%）。

运营期内维修成本税率按照 6%计取；其他管理费成本税率按照 6%计取。

（2）企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号），企业所得税税率为 25%。

（3）税金附加

本项目运营期内按下列税率考虑，城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。

税费测算详见下表：

表 6 增值税及附加测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
销项税				98.17	118.50	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84
进项税（当年可抵扣增值税额）	851.56	139.36	59.88	2.37	2.37	2.37	2.49	2.49	2.49	2.61	2.61
建筑安装工程费进项税	758.89	124.19	53.36								
工程建设其他费进项税	58.35	9.55	4.10								
预备费进项税	34.33	5.62	2.41								
外购燃料动力及服务进项税				2.37	2.37	2.37	2.49	2.49	2.49	2.61	2.61
当年抵扣进项税				98.17	118.50	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84
留抵进项税	851.56	990.92	1,050.80	955.00	838.87	702.40	566.05	429.70	293.35	157.12	20.89
当年应缴纳增值税额						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年应缴纳增值税附加 12%						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年实际缴纳增值税及附加						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
销项税	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	138.84	69.42	2,368.69
进项税（当年可抵扣增值税额）	2.61	2.75	44.16	2.75	2.88	2.88	2.88	3.03	3.03	1.51	1,139.08
建筑安装工程费进项税											936.44
工程建设其他费进项税											72.00
预备费进项税											42.36
外购燃料动力及服务进项税	2.61	2.75	44.16	2.75	2.88	2.88	2.88	3.03	3.03	1.51	88.28
当年抵扣进项税	23.50	2.75	44.16	2.75	2.88	2.88	2.88	3.03	3.03	1.51	1,139.08
留抵进项税	0.00	0.00									6,856.66
当年应缴纳增值税额	115.34	136.09	94.68	136.09	135.96	135.96	135.96	135.81	135.81	67.91	1,229.61
当年应缴纳增值税附加 12%	13.84	16.33	11.36	16.33	16.32	16.32	16.32	16.30	16.30	8.15	147.57
当年实际缴纳增值税及附加	129.18	152.42	106.04	152.42	152.28	152.28	152.28	152.11	152.11	76.06	1,377.18

4、收支结余测算

项目营运成本，是指项目营业期内为满足正常生产经营而动用货币资金支付的成本费用，比如货币资金支付的材料费用、设备费用、人工费等。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法，将相同各项费用归并后，按工资及福利费、修理费、其他费用、设备更新费、折旧费、财务费用等成本要素进行测算。

根据营运收入、成本及测算数据计算出本项目的收支结余情况如下：

表 7 模拟利润表

单位：人民币万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	1,009.19	1,207.98	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.84	16.33	11.36
总成本费用（不含税）	956.63	956.63	956.63	972.91	972.91	972.91	989.84	989.84	977.50	970.89
补贴收入										
利润总额（1—2—3+4）	52.56	251.35	450.13	433.85	433.85	433.85	416.92	403.08	412.93	424.51
弥补以前年度亏损										
应纳税所得额（5—6）	52.56	251.35	450.13	433.85	433.85	433.85	416.92	403.08	412.93	424.51
所得税	13.14	62.84	112.53	108.46	108.46	108.46	104.23	100.77	103.23	106.13
净利润（7—8）	39.42	188.51	337.60	325.39	325.39	325.39	312.69	302.31	309.70	318.38
息税前利润（利润总额+利息支出）	299.31	498.10	696.88	680.60	680.60	680.60	663.67	649.83	647.34	634.25
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	684.67	883.46	1,082.24	1,065.96	1,065.96	1,065.96	1,049.03	1,035.19	1,032.70	1,019.61

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
经营收入（不含税）	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	1,406.76	703.38	24,021.95
税金及附加	16.33	16.32	16.32	16.32	16.30	16.30	8.15	147.57	295.14
总成本费用（不含税）	1,264.80	921.54	915.70	891.03	866.35	861.15	836.47	412.08	16,685.81
补贴收入									0.00
利润总额（1—2—3+4）	125.63	468.90	474.74	499.41	524.11	529.31	562.14	143.73	7,041.00
弥补以前年度亏损									0.00
应纳税所得额（5—6）	125.63	468.90	474.74	499.41	524.11	529.31	562.14	143.73	7,041.00
所得税	31.41	117.23	118.69	124.85	131.03	132.33	140.54	35.93	1,760.26

净利润（7－8）	94.22	351.67	356.05	374.56	393.08	396.98	421.60	107.80	5,280.74
息税前利润（利润总额＋利息支出）	310.69	629.29	610.45	610.45	610.47	591.00	599.15	156.07	10,248.75
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	696.05	1,014.65	995.81	995.81	995.83	976.36	984.51	348.75	16,992.55

5、项目资金充足性

本项目偿债资金来源为停车位收入和充电桩服务费收入，按资金筹措及建设计划投入使用。项目预期收入总额为 26,390.64 万元，扣除运营成本及相关税费 9,959.98 万元后预计用于资金平衡相关收益为 16,430.66 万元，应计本息合计 14,324.63 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15 倍。

表 8 债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金				1,107.36	1,326.48	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60
运营成本费用支付的现金				326.89	326.89	326.89	343.29	343.29	343.29	360.34	360.34
经营活动支付税金				13.14	62.84	112.53	108.46	108.46	108.46	104.23	100.77
经营活动现金净流量				767.33	936.75	1,106.18	1,093.85	1,093.85	1,093.85	1,081.03	1,084.49
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	10,713.50	1,753.25	753.25								
投资活动现金净流量	-10,713.50	-1,753.25	-753.25								
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	347.38	2,000.00	1,000.00								
发行债券收到的现金	10,500.00										
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	123.38	246.75	246.75	246.75	246.75	246.75	246.75	246.75	246.75	246.75	246.75
支付发行费用	10.50	0.00		0.00	0.00						
筹资活动现金净流量	10,713.50	1,753.25	753.25	-246.75	-246.75	-246.75	-246.75	-246.75	-246.75	-246.75	-246.75
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	520.58	690.00	859.43	847.10	847.10	847.10	834.28	837.74
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	520.58	1,210.58	2,070.01	2,917.11	3,764.21	4,611.31	5,445.59	6,283.33

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	772.80	26,390.64
运营成本费用支付的现金	360.34	378.54	738.54	378.54	397.51	397.51	397.51	417.13	417.13	208.57	6,822.54
经营活动支付税金	232.41	258.55	137.45	269.65	270.97	277.13	283.31	284.44	292.65	111.99	3,137.44

经营活动现金净流量	952.85	908.51	669.61	897.41	877.12	870.96	864.78	844.03	835.82	452.24	16,430.66
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											13,220.00
投资活动现金净流量											-13,220.00
三、筹资活动现金流量											0.00
单位自筹资金											3,347.38
发行债券收到的现金											10,500.00
偿还债券本金支付的现金	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	10,500.00
偿还债券利息支付的现金	234.41	209.74	185.06	160.39	135.71	111.04	86.36	61.69	37.01	12.34	3,824.63
支付发行费用											10.50
筹资活动现金净流量	-1,284.41	-1,259.74	-1,235.06	-1,210.39	-1,185.71	-1,161.04	-1,136.36	-1,111.69	-1,087.01	-1,062.34	-487.75
四、本年现金净流量	-331.56	-351.23	-565.45	-312.98	-308.59	-290.08	-271.58	-267.66	-251.19	-610.10	2,722.91
五、累计现金净流量	5,951.77	5,600.54	5,035.09	4,722.11	4,413.52	4,123.44	3,851.86	3,584.20	3,333.01	2,722.91	

本息覆盖倍数=可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

=16,430.66/14,324.63=1.15

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目现金流入总额对债券的本息覆盖倍数为1.15，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

6、项目资金稳定性

据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，结合孝感高新区2026年老旧小区改造项目，对项目申请新增债券资金情况分析。项目专项债券到期时，在2045年偿还当年到期的债券本息后，将仍有2,722.91万元的累计现金结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

7、压力测试

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

表9 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.03	1.09	1.15	1.20	1.26
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.18	1.16	1.15	1.13	1.12

三、综合风险分析

本项目的风险主要为工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

四、评价结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目停车位收入和充电桩服务费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

根据项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为 1.15，达到财政部的相关规定。

营业执照

（副 本）

1-2

统一社会信用代码

91420106MA4F170D9Q

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

名　　称　湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　胡友兴

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

成立日期　2021年07月15日

合伙期限　长期

主要经营场所　武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2021　07　15

年　月　日

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：胡友兴

主任会计师：

经营场所：武昌区徐家棚街道三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42110253

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕18号

批准执业日期：2021年7月30日

证书序号：0012753

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年七月三十日

中华人民共和国财政部制

孝感市临空区城市公共输配电网工程建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

地址：湖北省武汉市武昌区水岸国际 K6-1 栋 601 室

电话：027-87339861　　传真：027-88866822

孝感市临空区城市公共输配电网工程建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2025]第 49 号

孝感市翔弘投资发展有限公司：

我们接受贵单位委托，对孝感市临空区城市公共输配电网工程建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

孝感市临空区城市公共输配电网工程建设项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的孝感市临空区城市公共输配电网工程建设项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测编制依据为孝感市临空区城市公共输配电网工程建设项目发改部门批复、项目可行性研究报告、项目实施方案等文件材料，以预期收入为基础，结合项目的建设期、本市类似收费项目的销售价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制孝感市临空区城市公共输配电网工程建设项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一）本期发行专项债券应付本息情况

根据本项目资金需求及孝感市财政实际情况，本项目 2025 年拟通过发行专项债券融资 16,000.00 万元，债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。债券发行利率参考相同期限最新一期国债发行利率上浮，从客观、谨慎角度出发，暂按 3.00%进行测算。本项目发行债券还本付息表如下：

单位：人民币万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年支付本息
2025 年		16,000.00	-	16,000.00	240.00	240.00
2026 年	16,000.00	-	-	16,000.00	480.00	480.00
2027 年	16,000.00	-	-	16,000.00	480.00	480.00
2028 年	16,000.00	-	-	16,000.00	480.00	480.00
2029 年	16,000.00		-	16,000.00	480.00	480.00
2030 年	16,000.00		-	16,000.00	480.00	480.00
2031 年	16,000.00		-	16,000.00	480.00	480.00
2032 年	16,000.00		-	16,000.00	480.00	480.00
2033 年	16,000.00		-	16,000.00	480.00	480.00
2034 年	16,000.00		-	16,000.00	480.00	480.00
2035 年	16,000.00		-	16,000.00	480.00	480.00
2036 年	16,000.00		1,600.00	14,400.00	456.00	2,056.00
2037 年	14,400.00		1,600.00	12,800.00	408.00	2,008.00
2038 年	12,800.00		1,600.00	11,200.00	360.00	1,960.00
2039 年	11,200.00		1,600.00	9,600.00	312.00	1,912.00
2040 年	9,600.00		1,600.00	8,000.00	264.00	1,864.00

2041 年	8,000.00		1,600.00	6,400.00	216.00	1,816.00
2042 年	6,400.00		1,600.00	4,800.00	168.00	1,768.00
2043 年	4,800.00		1,600.00	3,200.00	120.00	1,720.00
2044 年	3,200.00		1,600.00	1,600.00	72.00	1,672.00
2045 年	1,600.00		1,600.00	-	24.00	1,624.00
合计		**16,000.00**	**16,000.00**		**7,440.00**	**23,440.00**

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：孝感市翔弘投资发展有限公司

2、项目建设单位

机构名称：孝感市翔弘投资发展有限公司

住所：孝感市临空经济区道兴社区特 8 号 001 号商铺

负责人：朱元华

统一社会信用代码：91420900MA4F1NT51A

（三） 项目概况

1、区域概况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约 163 千米，东西宽约 122 千米。全市国土资源面积为 8,910 平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程 50 公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。政府驻地孝感市乾坤大道 123 号。

区域近三年财政经济情况见下表：

表 1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2776.97	2920	3258.54
2.城镇居民人均可支配收入（万元）	4.16	4.37	4.62
3.农村居民人均可支配收入（万元）	2.09	2.20	2.41
4.地方财政总收入	278.39	271.01	304.69

项目	2022 年	2023 年	2024 年
4.1 地方公共预算收入	137.21	162.52	184.95
其中：税收收入	112.23	129.44	140.74
非税收入	24.98	33.08	44.21
4.2 政府性基金收入	141.18	97.05	/
其中：国有土地使用权出让收益	130.68	123.95	/
5.地方财政总支出	623.10	613.52	684.23
5.1 一般公共预算支出	428.35	458.91	511.8
5.2 政府性基金支出	194.75	154.61	172.43
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	97.38	102.40	/

表 2 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2024 年限额	2024 年余额
孝感市	536.856	519.948
其中：市本级	137.059	133.6124

2、项目建设地点

孝感市临空区。

3、项目建设规模及内容

建设内容：本项目建设包含 10kV 方特一二回外线新建工程；10kV 人民医院一二回外线新建工程；10kV 武汉轻工大学一二三四回外线新建工程；10kV 航空制造产业园外线新建工程；10kV 云九创投工业园一回外线工程；10kV 凌云大道一二回线路新建工程；10kV 农场路一二回线路新建工程；10kV 方特酒店一二回外线新建工程；凤凰嘉园 10kV 外线工程；10kV 闵 53 上新线闵 54 下新线家 66 白水湖线迁改工程和临空经济开发区中合光通信双回 10kV 电源线路工程，共十一个子项。

4、项目建设期

2025 年 6 月—2027 年 6 月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据本项目投资概算，本项目调整后的总投资为21,114.26万元，其中：工程建设费用16,587.00万元，占比78.56%；工程建设其他费用为2,059.54万元，占比9.75%；预备费1,491.72万元，占比7.06%；静态总投资20,138.26万元，建设期利息960.00万元，债券发行兑付费用16.00万元。

本项目总投资21,114.26万元，建设资金来源为项目单位自筹资金5,114.26万元、专项债券资金16,000.00万元。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

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

1、收入分析预测

项目运营期按照2027年7月至2045年12月测算。该项目营业收入主要来源于电网出租收入。经测算，预计运营期内总收入为37,000.00万元

孝感市临空经济区官网显示孝感临空经济区地处湖北省孝感市主城区东南部、武汉市西北部，紧邻武汉天河国际机场，是武汉临空经济区三大组团之一。区域总面积约100平方公里，规划建设面积31.3平方公里，区内现有人口3.5万人，努力打造产城融合的临空新城、孝汉同城核心区、全省临空经济示范区。

由现有建设内容可知，本项目建设10KV线路长度约为100km，根据项目单位与电力局初步协议，本项目前期建设由项目单位出资，后期运营期间由电力公司按照每年20万元/km的费用进行租赁。

收入详见下表：

表 3 收入测算表

单位：人民币万元

项目	运营期								
	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1、电网出租收入									
出租长度（米）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
单价（万元/米/年）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
总收入合计（不含增值税）	**917.43**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**
总销项税额合计	**82.57**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**
总收入合计（含增值税）	**1,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**

续表

项目	运营期										运营期
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1、电网出租收入											
出租长度（米）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
单价（万元/米/年）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
总收入合计（不含增值税）	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**1,834.86**	**33,944.91**
总销项税额合计	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**165.14**	**3,055.09**
总收入合计（含增值税）	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**2,000.00**	**37,000.00**

2、项目预期成本预测

本项目在经营期间运营成本主要为人员工资及福利、维修费、外购燃料及动力费、管理费用和设备更新费用。

（1）人员工资及福利

本项目计划配置人员 10 人，参考孝感市在岗职工平均工资，本项目人均综合年薪及福利按 6.50 万元计算。

3-1　单位从业人员、在岗职工和工资情况

单位：人、万元、元

	单位年末从业人员	在岗职工年末人数	年平均从业人员数	年平均在岗职工数	从业人员工资总额	在岗职工工资总额	从业人员平均工资	在岗职工平均工资
孝感市	848317	821090	838368	803862	5396826	5247933	64373	65284
孝南区	168092	157029	160596	152048	1004733	967418	62563	63626
孝昌县	41295	40247	41564	39859	242148	237354	58259	59548
大悟县	65054	57408	65197	55971	390878	340111	59953	60766
云梦县	83724	81481	82706	78624	488631	471317	59080	59946
应城市	91628	90889	90771	88490	550232	543777	60618	61451
安陆市	92601	92683	92434	90656	553029	549427	59830	60606
汉川市	179837	180143	177287	177379	1124013	1140242	63401	64283
市　直	126086	121210	127813	120835	1043162	998287	81616	82616

（2）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%～2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目不含税总投资金额（44,779.62 万元）的 0.8%估算。

（3）其他费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国市政基础设施领域部组织

编制的《项目经济评价方法与参数》（第三版），“总成本费用-8.其他费用。其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分，一般以上述成本费用 1 至 7 项之和为基数，按照一定的费率提取。”因此，本项目其他费用按前 3 项成本之和的 10%进行每年计提。

（4）折旧摊销

固定资产折旧采用年限平均法，净残值率为 5%，建（构）筑物折旧年限为 20 年，固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率。

各年度总成本费用如下表所示：

表 4 成本测算表

单位：人民币万元

项目	运营期									
	2027 年	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**
1. 工资及福利费	37.05	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10
人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
人均工资（万元/年）	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
福利费	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10
2. 修理费	74.27	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54
3. 其他费用	11.13	22.26	22.26	22.26	22.26	22.26	22.26	22.26	22.26	22.26
经营成本（不含增值税）	117.62	235.23	235.23	235.23	235.23	235.23	235.23	235.23	235.23	235.23
经营成本进项税	4.83	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67
经营成本（含增值税）	122.45	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90
折旧和摊销	440.98	881.96	881.96	881.96	881.96	881.96	881.96	881.96	881.96	881.96
财务费用	240.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	456.00
总成本费用	798.60	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,573.19

续表

项目	运营期									运营期
	2037 年	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	合计
1. 工资及福利费	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	**1,370.85**
人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
人均工资（万元/年）	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	
福利费	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	
2. 修理费	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	**2,747.99**
3. 其他费用	22.26	22.26	22.26	22.26	22.26	22.26	22.26	22.26	22.26	**411.81**
经营成本（不含增值税）	235.23	235.23	235.23	235.23	235.23	235.23	235.23	235.23	235.23	**4,351.76**

经营成本进项税	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	**178.89**
经营成本（含增值税）	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	**4,530.65**
折旧和摊销	881.96	881.96	881.96	881.96	881.96	881.96	881.96	881.96	881.96	**16,316.26**
财务费用	408.00	360.00	312.00	264.00	216.00	168.00	120.00	72.00	24.00	**6,480.00**
总成本费用	1,525.19	1,477.19	1,429.19	1,381.19	1,333.19	1,285.19	1,237.19	1,189.19	1,141.19	**27,148.02**

3、项目税费预测

（1）增值税及附加

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)有关规定,本项目经营收入增值税适用税率9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的7.00%计提，教育费附加按增值税的3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算,现进行简化处理,即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的100.00%计算，适用税率分别为13%、9%、6%，经营期内的可抵扣进项税按增值税及附加估算表计算。

（2）所得税

在按照2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，所得税税率为25.00%。

税费测算详见下表：

表 5 增值税及附加测算表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期							
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
销项税	-		-	82.57	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14
进项税（当年可抵扣增值税额）	1,197.60	148.77	224.21	4.83	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67
建筑安装工程费进项税	1,044.32	129.73	195.52								
工程建设其他费进项税	88.89	11.04	16.64								
预备费进项税	64.39	8.00	12.05								
外购燃料动力及服务进项税				4.83	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67
当年抵扣进项税				82.57	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14
留抵进项税	1,197.60	1,346.37	1,570.58	1,492.84	1,337.37	1,181.90	1,026.43	870.96	715.49	560.02	404.55
当年应缴纳增值税额				-	-	-	-	-	-	-	-
当年应缴纳增值税附加				-	-	-	-	-	-	-	-
当年实际缴纳增值税及附加				-	-	-	-	-	-	-	-

续表

项目	运营期											
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
销项税	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	165.14	**3,055.09**
进项税（当年可抵扣增值税额）	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	**1,749.47**
建筑安装工程费进项税												**1,369.57**
工程建设其他费进项税												**116.57**
预备费进项税												**84.44**
外购燃料动力及服务进项税	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	**178.89**
当年抵扣进项税	165.14	165.14	103.28	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	9.67	**1,749.47**
留抵进项税	249.08	93.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

当年应缴纳增值税额	-	-	61.86	155.47	155.47	155.47	155.47	155.47	155.47	155.47	155.47	**1,305.62**
当年应缴纳增值税附加	-	-	7.42	18.66	18.66	18.66	18.66	18.66	18.66	18.66	18.66	**156.70**
当年实际缴纳增值税及附加	-	-	69.28	174.13	174.13	174.13	174.13	174.13	174.13	174.13	174.13	**1,462.32**

4、收支结余测算

项目营运成本，是指项目营业期内为满足正常生产经营而动用货币资金支付的成本费用，比如货币资金支付的材料费用、设备费用、人工费等。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》的方法，将相同各项费用归并后，按经营成本、折旧摊销费、财务费用等成本要素进行测算。

根据营运收入、成本及测算数据计算出本项目的收支结余情况如下：

表 6 模拟利润表

单位：人民币万元

项目	运营期									
	2027 年	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**
经营收入（不含税）	917.43	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总成本费用	798.60	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,597.19	1,573.19
补贴收入										
利润总额（1－2－3＋4）	118.83	237.67	237.67	237.67	237.67	237.67	237.67	237.67	237.67	261.67
弥补以前年度亏损										
应纳税所得额（5－6）	118.83	237.67	237.67	237.67	237.67	237.67	237.67	237.67	237.67	261.67
所得税	29.71	59.42	59.42	59.42	59.42	59.42	59.42	59.42	59.42	65.42
净利润（5－8）	89.12	178.25	178.25	178.25	178.25	178.25	178.25	178.25	178.25	196.25
息税前利润（利润总额＋利息支出）	358.83	717.67	717.67	717.67	717.67	717.67	717.67	717.67	717.67	717.67
息税摊销前利润(息税前利润＋折旧+摊销）	799.81	1,599.63	1,599.63	1,599.63	1,599.63	1,599.63	1,599.63	1,599.63	1,599.63	1,599.63

续表

项目	运营期									运营期
	2037 年	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	合计
经营收入（不含税）	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	1,834.86	**33,944.91**
税金及附加	7.42	18.66	18.66	18.66	18.66	18.66	18.66	18.66	18.66	**156.70**
总成本费用	1,525.19	1,477.19	1,429.19	1,381.19	1,333.19	1,285.19	1,237.19	1,189.19	1,141.19	**27,148.02**
补贴收入										**-**
利润总额（1－2－3＋4）	302.25	339.01	387.01	435.01	483.01	531.01	579.01	627.01	675.01	**6,640.19**
弥补以前年度亏损										**-**

应纳税所得额（5－6）	302.25	339.01	387.01	435.01	483.01	531.01	579.01	627.01	675.01	**6,640.19**
所得税	75.56	84.75	96.75	108.75	120.75	132.75	144.75	156.75	168.75	**1,660.05**
净利润（5－8）	226.69	254.26	290.26	326.26	362.26	398.26	434.26	470.26	506.26	**4,980.14**
息税前利润（利润总额＋利息支出）	710.25	699.01	699.01	699.01	699.01	699.01	699.01	699.01	699.01	**13,120.19**
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	1,592.21	1,580.97	1,580.97	1,580.97	1,580.97	1,580.97	1,580.97	1,580.97	1,580.97	**29,436.45**

5、项目资金充足性

本项目偿债资金来源主要为电网出租收入。项目预期收入总额为37,000.00万元，扣除运营成本及相关税费7,653.02万元后预计用于资金平衡相关收益为29,346.98万元。

在对本项目运营期收入、税金和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.25。

表 7 债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期							
	2025 年	2026 年	2027 年 1-6 月	2027 年 7-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	-			1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
运营成本费用支付的现金	-			122.45	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90
经营活动支付税金	-			29.71	59.42	59.42	59.42	59.42	59.42	59.42	59.42
经营活动现金净流量	-			847.84	1,695.68	1,695.68	1,695.68	1,695.68	1,695.68	1,695.68	1,695.68
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	15,844.00	1,520.00	2,774.26								
投资活动现金净流量	-15,844.00	-1,520.00	-2,774.26								
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	100.00	2,000.00	3,014.26								
发行债券收到的现金	16,000.00	-	-								
偿还债券本金支付的现金	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	240.00	480.00	240.00	240.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
支付发行费用	16.00	-	-								
筹资活动现金净流量	15,844.00	1,520.00	2,774.26	-240.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	607.84	1,215.68	1,215.68	1,215.68	1,215.68	1,215.68	1,215.68	1,215.68
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	607.84	1,823.52	3,039.20	4,254.88	5,470.56	6,686.24	7,901.92	9,117.60

续表

项目	运营期											
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	37,000.00

运营成本费用支付的现金	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	244.90	4,530.65
经营活动支付税金	59.42	65.42	144.84	258.88	270.88	282.88	294.88	306.88	318.88	330.88	342.88	3,122.37
经营活动现金净流量	1,695.68	1,689.68	1,610.26	1,496.22	1,484.22	1,472.22	1,460.22	1,448.22	1,436.22	1,424.22	1,412.22	29,346.98
二、投资活动现金流量												-
投资支付的现金												20,138.26
投资活动现金净流量												-20,138.26
三、筹资活动现金流量												-
单位自筹资金												5,114.26
发行债券收到的现金												16,000.00
偿还债券本金支付的现金	-	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	16,000.00
偿还债券利息支付的现金	480.00	456.00	408.00	360.00	312.00	264.00	216.00	168.00	120.00	72.00	24.00	7,440.00
支付发行费用												16.00
筹资活动现金净流量	-480.00	-2,056.00	-2,008.00	-1,960.00	-1,912.00	-1,864.00	-1,816.00	-1,768.00	-1,720.00	-1,672.00	-1,624.00	-2,341.74
四、本年现金净流量	1,215.68	-366.32	-397.74	-463.78	-427.78	-391.78	-355.78	-319.78	-283.78	-247.78	-211.78	6,866.98
五、累计现金净流量	10,333.28	9,966.96	9,569.22	9,105.44	8,677.66	8,285.88	7,930.10	7,610.32	7,326.54	7,078.76	6,866.98	

本息覆盖倍数=可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

=29,346.98/23,440.00=1.25

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目现金流入总额对债券的本息覆盖倍数为1.25，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

6、项目资金稳定性

孝感市临空区城市公共输配电网工程建设项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为29,346.98万元，且在2045年债券本金偿还后仍有6,866.98万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

7、压力测试

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

表9 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.11	1.18	1.25	1.33	1.40
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.26	1.26	1.25	1.25	1.25
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.29	1.27	1.25	1.24	1.22

三、综合风险分析

本项目的风险主要为工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

四、评价结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目电网出租收入收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

根据项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现

的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.25，达到财政部的相关规定。

营业执照

（副 本）

1-2

统一社会信用代码

91420106MA4F170D9Q

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

名　　称　湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　胡友兴

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

成立日期　2021年07月15日

合伙期限　长期

主要经营场所　武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2021　07　15

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：胡友兴

主任会计师：

经营场所：武昌区徐家棚街道三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42110253

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕18号

批准执业日期：2021年7月30日

证书序号：0012753

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年七月二十日

中华人民共和国财政部制

延安路片老旧小区改造工程

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0088 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明.....2
二、项目资金平衡测算.....2
（一） 基本情况.....2
（二） 项目概况.....3
（三） 收益预测.....4
（四） 风险分析.....22
三、结论.....22

延安路片老旧小区改造工程

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0088号

我们接受委托，对延安路片老旧小区改造工程进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：延安路片老旧小区改造工程。项目还款来源为停车位收入和广告收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

延安路片老旧小区改造工程

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

停车位收入和广告收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券 3,700.00 万元，期限为 20 年。每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。测算利率参考 2025 年 5 月 30 日中国债券信息网公布的中债地方政府债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）记账式地方政府债即期收益率 2.13%，基于谨慎性原则，按 2.70%作为本项目发行债券的测算利率。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：延安路片老旧小区改造工程

项目建设单位：黄石市黄石港区建设局

建设单位主要职责：包括城区建设、园林绿化、市场管理、城区规划等。

本项目主要建设内容为：小区内道路(含新建停车位 830 个)、排水管网、照明、垃圾分类、管线入地、安防、增设广告点位 389 个、楼道粉刷和屋面防水等基础设施改造。其中四季花城小区 26 栋楼，1224 户，建筑面积为 16.28 万平方米；宝石名城小区 11 栋楼，715 户，建筑面积为 9.18 万平方米；青山湾小区 155 栋，155 户，建筑面积为 4.65 万平方米。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 4,631.84 万元，其中工程建设费 3,770.78 万元，建设工程其他费用 589.40 万元，预备费 218.01 万元，建设期利息 49.95 万元，债券发行费用 3.70 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额
一	工程费用	3,770.78
二	工程建设其他费用	589.40
三	预备费	218.01
四	静态总投资	4,578.19
五	建设期利息	49.95
六	债券发行费用	3.70
七	**总投资**	**4,631.84**

本项目总投资 4,631.84 万元。其中，资本金 931.84 万元，占项目总投资的 20.12%。拟发行债券金额 3,700.00 万元，占项目总投资的 79.88%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2025	2026	合计
1	**资本金**	**200.00**	**731.84**	**931.84**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	200.00	731.84	**931.84**
1.3	专项债券资金			
2	**融资资金**	**3,700.00**		**3,700.00**
2.1	专项债券资金	3,700.00		**3,700.00**
2.2	项目单位市场化融资			
3	**其他资金**			
	合计	**3,900.00**	**731.84**	**4,631.84**

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生停车位收入和广告收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下：

1）停车位收入

本次新建停车位 830 个，结合《湖北省机动车停放服务收费管理办法》、《黄石市发展和改革委员会关于黄石市中心城区一类区域道路停车服务收费标准（试行）的批复》（黄发改价格（2020）112 号），运营期第一年包月停车位单价暂按 300.00 元/月。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2020-2024 年 CPI 同比涨幅分别为 3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%、0.4%，则每 3 年平均滚动增长率约为 4.33%），增长率按每三年 4.33%。

出租率：由于老旧小区均在 2000 年前建成，当时未考虑到未来停车需求，停车位严重不足和停车难的问题。黄石市老旧小区停车问题见下图：



黄石市人大常委会2023年首场专题询问聚焦“停车难、停车乱”。通讯员 供图

“目前，我市城区机动车保有量15.9万辆，城区各类停车位14.9万个，特别是老旧小区的停车位严重不足，无法满足居民日益增长的停车需求。” 2023年4月27日，黄石市人大常委会组织年度首场专题询问，持续聚焦“停车难、停车乱”。

新闻报告：全市一个“停车场”，智能方便又惠民——冬日黄石真红火系列报道⑧（链接：fgw.huangshi.gov.cn/xwzx/fgyw/202401/t20240110_1087792.html）

天虹社区书记饶浩介绍，由于小区建成于上世纪90年代，年久失修，市政基础设施破旧、功能缺失、违章建筑多，严重影响居民日常生活及城市环境。整个小区3000多户，但仅有200多个停车位。“停车位很紧张，一到晚上，绿化带里、人行道上都是车”。

新闻报道：聚焦群众“急难愁盼”黄石天虹小区旧改缓解“停车难”（链接：https://www.163.com/dy/article/H6MLB7R30529SP7T.html）

根据可研报告，本项目改造范围内共有居民 2,094 户，根据黄石市 2024 年统计年鉴（链接：https://www.huangshi.gov.cn/sjfb/tjnj/202505/P020250611593415218414.pdf），黄石市户均人口为 3.43 人，则改造小区居民人口约 7,182 人，参考我国目前人均汽车保有量水平（链接：https://www.dongchedi.com/article/7470056903482999307），每 4 人拥有 1 辆汽车，则本项目小区范围内汽车保有量约 1,795 辆，本项目设置的 830 个停车位仍远小于小区内居民汽车保有量，能缓解但不能完全满足停车需求，基于谨慎性，预计本项目正式运营后的第 1 年出租率为 75%，随后每年提高 5%，至 90%后保持不变。

2）广告收入

本项目建成后小区内设 389 个广告点位，经查询易播网，国内社区广告位报价在 500-5,000 元/月（链接：http://www.51ebo.com/repstation/5360.html），黄石市住宅小区（如扬子吉龙湾小区、黄石公园小区）类似广告位报价在 417-1,000 元/月（链接：https://www.163.com/dy/article/FCUR984D0520CC26.html），基于谨慎性，参考国内和黄石市社区广告位价格水平，本项目每个广告位运营期第一年暂按 500 元/月出租，参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2020-2024 年 CPI 同比涨幅分别为 3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%、0.4%，则每 3 年平均滚动增长率约为 4.33%），增长率按每三年 4.33%。

出租率：因社区广告位具体出租率无法取得，经网络查询，核心区域社区广告出租率在 70%-90%，本项目处于城区核心区域，交通便利，周边配套成熟，考虑到本项目所在城市，基于谨慎性，预测本项目正式运营后的第 1 年出租率为 50%，随后每年提高 5%，至 70%后保持不变。

二、社区广告（核心增长场景）

社区广告因精准触达居民生活场景，出租率显著高于传统户外媒体，具体细分如下：

1. 门禁与道闸广告

- **出租率与价格**：
  - 三亚市中高端小区门禁广告（50面）招标显示，目标出租率超80%，单点位月租金2000-3500元 [1] [6]。
  - 北京社区道闸广告月租金2000-3500元/点位，因强制曝光特性（日均触达6次），实际出租率可达85%+ [6] [10]。
- **案例**：邮储银行在三亚、上海招标社区门禁和灯箱广告，要求覆盖银行网点半径2公里，反映金融业对社区流量的争夺 [1] [9]。

2. 电梯与楼道广告

- **出租率**：90%+（成熟商业楼宇） [1]。
- **成本优势**：北京电梯框架广告低至150元/周/块（量大优惠），千人成本较传统媒体低50%+ [6] [8]。
- **设计策略**：采用高对比度设计（如白字亮色背景）和本地化内容（方言标语），提升转化率30%

3. 社区灯箱与宣传栏

- **覆盖效果**：居民日均进出社区6次，广告到达率89%，高频曝光支撑出租率75%-90% [6] [10]。
- **招标动态**：邮储银行上海分行社区灯箱项目设置最高限价90万元（投放6个月），要求覆盖外环内10个城区 [9]。

社区广告细分场景数据对比表

场景类型	出租率	价格范围	核心优势
门禁道闸广告	80%-85%	2000-3500元/月/点位	强制触达、必经节点 [6] [10]
电梯框架广告	90%+	150-300元/周/块	封闭空间重复曝光 [6] [8]
社区灯箱/宣传栏	75%-90%	5000-12000元/块/月	全时段展示、家庭客群覆盖 [8] [10]
车库灯箱广告	70%-80%	未公开	精准触达有车一族 [6]

收入估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**停车位出租收入**	**112.05**	**239.04**	**298.80**	**311.74**	**311.74**	**311.74**	**325.23**	**325.23**	**325.23**	**339.32**
1.1	月均收费(元/月)	300.00	300.00	300.00	312.99	312.99	312.99	326.54	326.54	326.54	340.68
1.2	车位数量（个）	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00
1.3	出租率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**广告收入**	**58.35**	**128.37**	**140.04**	**158.28**	**170.45**	**170.45**	**177.84**	**177.84**	**177.84**	**185.54**
2.1	收费价格（元/月）	500.00	500.00	500.00	521.65	521.65	521.65	544.24	544.24	544.24	567.81
2.2	广告位数（个）	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00
2.3	出租率	50%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
3	**经营收入合计(含税）**	**170.40**	**367.41**	**438.84**	**470.02**	**482.19**	**482.19**	**503.07**	**503.07**	**503.07**	**524.86**
3.1	其中：增值税	12.55	27.01	32.60	34.70	35.39	35.39	36.92	36.92	36.92	38.52
4	**收入合计（不含税）**	**157.85**	**340.40**	**406.24**	**435.32**	**446.80**	**446.80**	**466.15**	**466.15**	**466.15**	**486.34**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	**停车位出租收入**	**339.32**	**339.32**	**354.01**	**354.01**	**354.01**	**369.34**	**369.34**	**369.34**	**385.33**	**192.67**	**6,326.81**
1.1	月均收费(元/月)	340.68	340.68	355.43	355.43	355.43	370.82	370.82	370.82	386.88	386.88	
1.2	车位数量（个）	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	
1.3	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2	**广告收入**	**185.54**	**185.54**	**193.57**	**193.57**	**193.57**	**201.95**	**201.95**	**201.95**	**210.70**	**105.35**	**3,418.69**
2.1	收费价格（元/月）	567.81	567.81	592.40	592.40	592.40	618.05	618.05	618.05	644.81	644.81	
2.2	广告位数（个）	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	389.00	
2.3	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
3	**经营收入合计(含税)**	**524.86**	**524.86**	**547.58**	**547.58**	**547.58**	**571.29**	**571.29**	**571.29**	**596.03**	**298.02**	**9,745.50**
3.1	其中：增值税	38.52	38.52	40.19	40.19	40.19	41.93	41.93	41.93	43.75	21.87	**715.94**
4	**收入合计（不含税）**	**486.34**	**486.34**	**507.39**	**507.39**	**507.39**	**529.36**	**529.36**	**529.36**	**552.28**	**276.15**	**9,029.56**

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

根据项目体量及预期情况，本项目后期运营按 7 人考虑人员工资，主要为停车场安保类岗位，参考当地类似岗位工资水平[1]，主要在 2,000-4,500 元/月，本项目运营第一年按 5 万元/人/年考虑，每三年增长 10%。

2）燃料动力费

本项目燃料动力费主要为停车场照明用电、洒水，改造建筑面积 30.11 万㎡，主要为 7 层以下老旧小区住宅，公共区域面积按 10%估算[2]，参考《建筑照明设计标准》[3]中车道车位照明功率密度 1.4w/㎡，每天照明 10 小时，则年用电量=301.11*10%*1.4*10*365=15.39 万度；根据住房城乡建设部发布的《城市居民生活用水量标准》（GB/T50331-2002）[4]，黄石市人均水资源量[5]为 1,170m³，黄石市居民生活用水在 120-240L 之间，本项目人员生活用水按人均 200L/日计算，公共区域洒水按 2L/周计算，则年用水量= =7*0.2*365/10000+30.11*10%*0.002*52=0.36 万吨。黄石市自来水公司公布的现行水价及分类[6]，黄石市供水价格为 3.7 元/吨。根据湖北省发改委《关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》[7]，用电价格为 0.69 元/kWh。

3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点。参考同类项目计提比例，出于客观和谨慎的考虑，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。

---

[1] 链接：https://www.jobui.com/salary/hubei-wuyebaoanyuan/
[2] 链接：https://www.sohu.com/a/578343548_121123896
[3] 链接：https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2024/art_17339_777466.html
[4] 链接：https://cuwa.org.cn/category/guojiabiaozhundongtai/28228.html
[5] 链接：https://slscj.huangshi.gov.cn/zfxxgk/fdzdgknr/szygg/202411/t20241129_1170547.html
[6] 链接：http://hswatersupply.com/art.php?id=13276
[7] 链接：http://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/zcwj/tz/202011/t20201126_3763550.shtml

4）其他管理费用

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

5）折旧摊销费

本项目固定资产折旧采用直线折旧法折旧，残值率按 5%，折旧年限 20 年。

6）税费

本项目停车收入销项税税率为 9%，其他收入销项税税率为 6%，建筑工程进项税税率为 9%，建设其他费用及预备费进项税税率为 6%。电费进项税税率为 13%，水费和维修费进项税税率为 9%，其他管理费进项税税率为 6%。税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费以及地方教育费附加三种，其中城市维护建设税税率为 5%，教育费税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。企业所得税税率为 25%.

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**职工薪酬**	**17.50**	**35.00**	**35.00**	**38.50**	**38.50**	**38.50**	**42.35**	**42.35**	**42.35**	**46.59**
1.1	人数	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
1.2	年均工资	5.00	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50	6.05	6.05	6.05	6.66
2	燃料动力费	5.98	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95
2.1	电费	5.31	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62
2.1.1	用电量（万度）	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39
2.2.2	单价（元/度）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
2.2	水费	0.67	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
2.2.1	用水量（万 m^3）	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
2.2.2	单价(元/m^3)	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
3	维修费	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37
4	其他费用	4.49	6.83	6.83	7.18	7.18	7.18	7.57	7.57	7.57	7.99
5	**营业成本（含税）**	**49.34**	**75.15**	**75.15**	**79.00**	**79.00**	**79.00**	**83.24**	**83.24**	**83.24**	**87.90**
5.1	其中：增值税	2.68	3.48	3.48	3.50	3.50	3.50	3.52	3.52	3.52	3.55
6	**营业成本（不含税）**	**46.66**	**71.67**	**71.67**	**75.50**	**75.50**	**75.50**	**79.72**	**79.72**	**79.72**	**84.35**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	**职工薪酬**	**46.59**	**46.59**	**51.24**	**51.24**	**51.24**	**56.37**	**56.37**	**56.37**	**62.00**	**31.00**	**885.65**
1.1	人数	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
1.2	年均工资	6.66	6.66	7.32	7.32	7.32	8.05	8.05	8.05	8.86	8.86	
2	燃料动力费	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	5.98	227.06
2.1	电费	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	5.31	201.78
2.1.1	用电量（万度）	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	
2.2.2	单价（元/度）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	
2.2	水费	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	0.67	25.28
2.2.1	用水量（万 m^3）	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	
2.2.2	单价(元/m^3)	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	
3	维修费	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37	21.37	10.69	416.72
4	其他费用	7.99	7.99	8.46	8.46	8.46	8.97	8.97	8.97	9.53	4.77	152.96
5	**营业成本（含税）**	**87.90**	**87.90**	**93.02**	**93.02**	**93.02**	**98.66**	**98.66**	**98.66**	**104.85**	**52.44**	**1,682.39**
5.1	其中：增值税	3.55	3.55	3.57	3.57	3.57	3.60	3.60	3.60	3.64	1.82	68.32
6	**营业成本（不含税）**	**84.35**	**84.35**	**89.45**	**89.45**	**89.45**	**95.06**	**95.06**	**95.06**	**101.21**	**50.62**	**1,614.07**

税费估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**销项合计**	**12.55**	**27.01**	**32.60**	**34.70**	**35.39**	**35.39**	**36.92**	**36.92**	**36.92**	**38.52**
2	**进项合计**	**359.73**	**3.48**	**3.48**	**3.50**	**3.50**	**3.50**	**3.52**	**3.52**	**3.52**	**3.55**
2.1	建设期进项税	357.05									
2.2	进项税（运营期）	2.68	3.48	3.48	3.50	3.50	3.50	3.52	3.52	3.52	3.55
3	留抵税额	-347.18	-323.65	-294.53	-263.33	-231.44	-199.55	-166.15	-132.75	-99.35	-64.38
4	**实缴增值税**										
5	城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	**税金及附加合计**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	**企业所得税**	-	-	-	**3.49**	**17.09**	**17.09**	**20.87**	**20.87**	**20.87**	**24.76**
11	**税费合计**	-	-	-	**3.49**	**17.09**	**17.09**	**20.87**	**20.87**	**20.87**	**24.76**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	**销项合计**	**38.52**	**38.52**	**40.19**	**40.19**	**40.19**	**41.93**	**41.93**	**41.93**	**43.75**	**21.87**	**715.94**
2	**进项合计**	**3.55**	**3.55**	**3.57**	**3.57**	**3.57**	**3.60**	**3.60**	**3.60**	**3.64**	**1.82**	**425.37**
2.1	建设期进项税											**357.05**
2.2	进项税（运营期）	3.55	3.55	3.57	3.57	3.57	3.60	3.60	3.60	3.64	1.82	**68.32**
3	留抵税额	-29.41										-
4	**实缴增值税**		**5.56**	**36.62**	**36.62**	**36.62**	**38.33**	**38.33**	**38.33**	**40.11**	**20.05**	**290.57**
5	城建税	-	0.39	2.56	2.56	2.56	2.68	2.68	2.68	2.81	1.40	**20.32**
6	教育费附加	-	0.17	1.10	1.10	1.10	1.15	1.15	1.15	1.20	0.60	**8.72**
7	地方教育费附加	-	0.11	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.80	0.40	**5.81**
8	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	**税金及附加合计**	-	**0.67**	**4.39**	**4.39**	**4.39**	**4.60**	**4.60**	**4.60**	**4.81**	**2.40**	**34.85**
10	**企业所得税**	**24.76**	**27.09**	**32.65**	**35.14**	**37.64**	**44.17**	**46.67**	**49.17**	**55.81**	**27.90**	**506.04**
11	**税费合计**	**24.76**	**33.32**	**73.66**	**76.15**	**78.65**	**87.10**	**89.60**	**92.10**	**100.73**	**50.35**	**831.46**

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入（不含税）	**157.85**	**340.40**	**406.24**	**435.32**	**446.80**	**446.80**	**466.15**	**466.15**	**466.15**	**486.34**
2	营业成本（不含税）	46.66	71.67	71.67	75.50	75.50	75.50	79.72	79.72	79.72	84.35
3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	固定资产折旧	101.53	203.05	203.05	203.05	203.05	203.05	203.05	203.05	203.05	203.05
5	无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	财务费用	49.95	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90
7	利润总额	**-40.29**	**-34.22**	**31.62**	**56.87**	**68.35**	**68.35**	**83.48**	**83.48**	**83.48**	**99.04**
8	以前年度可弥补亏损	-	-40.29	-74.51	-42.89	-	-	-	-	-	-
9	本年应纳税所得额	-	-	-	**13.98**	**68.35**	**68.35**	**83.48**	**83.48**	**83.48**	**99.04**
10	所得税费用	-	-	-	3.49	17.09	17.09	20.87	20.87	20.87	24.76
11	**净利润**	**-40.29**	**-34.22**	**31.62**	**53.38**	**51.26**	**51.26**	**62.61**	**62.61**	**62.61**	**74.28**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	营业收入（不含税）	**486.34**	**486.34**	**507.39**	**507.39**	**507.39**	**529.36**	**529.36**	**529.36**	**552.28**	**276.15**	**9,029.56**
2	营业成本（不含税）	84.35	84.35	89.45	89.45	89.45	95.06	95.06	95.06	101.21	50.62	1,614.07
3	税金及附加	-	0.67	4.39	4.39	4.39	4.60	4.60	4.60	4.81	2.40	34.85
4	固定资产折旧	203.05	203.05	203.05	203.05	203.05	203.05	203.05	203.05	203.05	101.53	3,857.96
5	无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	财务费用	99.90	89.92	79.92	69.94	59.94	49.96	39.96	29.98	19.98	10.00	1,498.55
7	利润总额	**99.04**	**108.35**	**130.58**	**140.56**	**150.56**	**176.69**	**186.69**	**196.67**	**223.23**	**111.60**	**2,024.13**
8	以前年度可弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	本年应纳税所得额	**99.04**	**108.35**	**130.58**	**140.56**	**150.56**	**176.69**	**186.69**	**196.67**	**223.23**	**111.60**	**2,024.13**
10	所得税费用	24.76	27.09	32.65	35.14	37.64	44.17	46.67	49.17	55.81	27.90	**506.04**
11	**净利润**	**74.28**	**81.26**	**97.93**	**105.42**	**112.92**	**132.52**	**140.02**	**147.50**	**167.42**	**83.70**	**1,518.09**

2.债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 3,700.00 万元，期限为 20 年。每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。测算利率参考 2025 年 5 月 30 日中国债券信息网公布的中债地方政府债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）记账式地方政府债即期收益率 2.13%，基于谨慎性原则，按 2.70%作为本项目发行债券的测算利率。

债券还本付息表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初债券余额		-	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**
专项债券发行	3,700.00	3,700.00	-								
当期应计利息	1,433.80	46.25	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50
本期还款	5,133.80	46.25	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50
其中：还本	3,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	1,433.80	46.25	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50	92.50
期末债券余额		**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,700.00**

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初债券余额	**3,700.00**	**3,700.00**	**3,330.00**	**2,960.00**	**2,590.00**	**2,220.00**	**1,850.00**	**1,480.00**	**1,110.00**	**740.00**	**370.00**
专项债券发行											
当期应计利息	92.50	87.88	78.63	69.38	60.13	50.88	41.63	32.38	23.13	13.88	4.63
本期还款	92.50	457.88	448.63	439.38	430.13	420.88	411.63	402.38	393.13	383.88	374.63
其中：还本	-	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
付息	92.50	87.88	78.63	69.38	60.13	50.88	41.63	32.38	23.13	13.88	4.63
期末债券余额	**3,700.00**	**3,330.00**	**2,960.00**	**2,590.00**	**2,220.00**	**1,850.00**	**1,480.00**	**1,110.00**	**740.00**	**370.00**	-

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 9,745.50 万元，扣除运营成本后，项目收益为 7,231.65 万元。本项目本金和利息合计为 11,686.49 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 2,033.10 万元，本息资金覆盖倍数为 1.38。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	-	170.40	367.41	438.84	470.02	482.19	482.19	503.07	503.07	503.07	524.86
运营成本费用支付的现金	-	49.34	75.15	75.15	79.00	79.00	79.00	83.24	83.24	83.24	87.90
经营活动支付税费	-	-	-	-	3.49	17.09	17.09	20.87	20.87	20.87	24.76
经营活动现金净流量	-	121.06	292.26	363.69	387.53	386.10	386.10	398.96	398.96	398.96	412.20
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	3,896.30	681.89									
投资活动现金净流量	-3,896.30	-681.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	200.00	731.84									
发行债券收到的现金	3,700.00	-									
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
偿还债券利息支付的现金	-	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90
支付债券发行费用	3.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	3,896.30	631.94	-99.90	-99.90	-99.90	-99.90	-99.90	-99.90	-99.90	-99.90	-99.90
四、本年现金净流量	-	71.11	192.36	263.79	287.63	286.20	286.20	299.06	299.06	299.06	312.30
五、累计现金净流量	-	71.11	263.47	527.26	814.89	1,101.09	1,387.29	1,686.35	1,985.41	2,284.47	2,596.77

（续）

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	524.86	524.86	547.58	547.58	547.58	571.29	571.29	571.29	596.03	298.02	9,745.50
运营成本费用支付的现金	87.90	87.90	93.02	93.02	93.02	98.66	98.66	98.66	104.85	52.44	1,682.39
经营活动支付税费	24.76	33.32	73.66	76.15	78.65	87.10	89.60	92.10	100.73	50.35	831.46
经营活动现金净流量	412.20	403.64	380.90	378.41	375.91	385.53	383.03	380.53	390.45	195.23	7,231.65
二、投资活动现金流量											-
投资支付的现金											4,578.19
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,578.19
三、筹资活动现金流量											-
投入的资本金											931.84
发行债券收到的现金											3,700.00
偿还债券本金支付的现金	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	3,700.00

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
偿还债券利息支付的现金	99.90	89.92	79.92	69.94	59.94	49.96	39.96	29.98	19.98	10.00	1,548.50
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.70
筹资活动现金净流量	-469.90	-459.92	-449.92	-439.94	-429.94	-419.96	-409.96	-399.98	-389.98	-380.00	-620.36
四、本年现金净流量	-57.70	-56.28	-69.02	-61.53	-54.03	-34.43	-26.93	-19.45	0.47	-184.77	2,033.10
五、累计现金净流量	2,539.07	2,482.79	2,413.77	2,352.24	2,298.21	2,263.78	2,236.85	2,217.40	2,217.87	2,033.10	

（四）风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	6,508.49	6,870.07	7,231.65	7,593.23	7,954.82
债券还本付息总额	5,248.50	5,248.50	5,248.50	5,248.50	5,248.50
债券本息覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52

项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	7,231.65	7,231.65	7,231.65	7,231.65	7,231.65
债券还本付息总额	5,093.65	5,171.08	5,248.50	5,325.93	5,403.35
债券本息覆盖倍数	1.42	1.40	1.38	1.36	1.34

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

1.项目收入来自停车收入和广告收入，项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍，达到财政部的相关规定。

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

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

出 资 额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

宜昌高铁北站安置房建设项目（万家畈村居民点）
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 18 日

目录

一、项目概况 1
（一）区域概况 1
（二）项目背景 1
（三）建设规模及内容 4
二、项目收益及现金流入预测 4
（一） 资金充足性 5
（二） 收益预测 7
三、项目收益和融资自求平衡测算 27
（一） 平衡方案现金流量表 27
（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 30
四、风险分析 30
五、结论 31

宜昌高铁北站安置房建设项目（万家畈村居民点）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

夷陵区，位于鄂西山区向江汉平原过渡地带、长江西陵峡两岸，地处东经 110° 51′ 07.70”～111° 39′ 40.84″、北纬 30° 32′ 37.44″～31° 27′ 45.53″之间，东邻远安县、当阳市，东南接枝江市，南邻伍家岗区、西陵区、点军区，西接长阳土家族自治县、秭归县，北抵兴山县、襄阳市保康县，总面积 3438.99 平方千米。

2024 年夷陵区地方政府债务限额 163.27 亿元，其中：一般债务限额 51.21 亿元，专项债务限额 112.05 亿元。2024 年夷陵区地方政府债务余额 141.26 亿元，为限额的 86.52%，其中：一般债务余额 48.95 亿元，为限额的 95.59%；专项债务余额 92.31 亿元，为限额的 82.38%。全区债务余额均控制在省/市核定的政府债务限额以内。

夷陵区 2024 年全年实现地方财政总收入 59.20 亿元，比上年上升 2.92%。地方一般公共预算收入 38.93 亿元，比上年上升 13.07%，其中地方税收收入 28.04 亿元，比上年上升 0.14%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达 72.03%。实现政府性基金收入 20.27 亿元，比上年下降 12.21%。全年一般公共预算支出 70.57 亿元，比上年上升 14.82%。

（二）项目背景

大规模推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。宜昌市位于长江中上游结合部、湖北省西南部，素有“三峡门户”“川鄂咽喉”之称。历史悠久， 巴楚文化源远流长，是世界历史文化名人屈原、古代民族团结使者王昭君的故里，也是三峡工程、葛洲坝水利枢纽工程所在地，被誉为“世界水电之都”。宜昌现辖5区3市5县和1个国家级高新区，国土面积2.1万平方公里，常住人口392万人，2022年宜昌地区生产总值5502.69亿元，增长5.5%，实现了“十四五”的良好开局。

近年来，宜昌市准确把握当前城市发展处于空间拓展与提质增效并重的阶段特征，在延续“沿江突破、垂江延伸、跨江发展”基础上，加快实施“东进、北拓、中优 ”的空间发展战略。“北拓”区域以高铁北站建设为契机，加速小溪塔组团和龙泉组团融入主城， 推动城市形态由“半月形”向“满月形”转变。同时为建设交通强市和全国性综合交通枢纽，重点推进呼南高铁、沿江高铁、郑万高铁兴山段联络线建设，使其形成区域性重要铁路枢纽，助推沪渝蓉高速铁路网络布局更加完善， 促进宜昌城市发展。

当前，宜昌北站定址于夷陵区龙泉镇万家畈村，距离夷陵区中心城区22公里，站房总规模达到17.33万平方米，是沿江高铁武汉至宜昌段的终点站， 也是沿江高铁与多条高铁交会的重要枢纽车站，引入的线路有郑万高铁宜昌联络线、沿江高铁等。围绕高铁北站建设重大机遇，高标准推进高铁新城建设，建成宜昌主城拉伸扩面的战略

基点。宜昌市委明确提出要将高铁新城建成“宜昌主城拉伸扩面的基点、 产城共融的标杆、绿色发展的典范”，龙泉镇攻坚“一站带动”，积极与市、区相关部门对接高铁新城产业规划布局和国土空间规划，按照城市标准将万家畈片区作为城市拓展区，纳入城市规划范围，突破地域界限，启动高铁北站居民安置和高铁新城人民医院征迁工作。

为进一步拓展城市空间，加速宜昌主城融合，推动区域经济社会高质量发展，给沪渝蓉高铁项目（沿江高铁、宜昌北站）和宜昌高铁新城项目腾挪土地、争取空间，促进其顺利实施，宜昌市夷陵区启动房屋征迁、土地征收工作。为妥善解决搬迁农户的居住问题，扫除他们的后顾之忧，需新建居民安置房，满足住房需求。

因此，为配套推进安置房建设进度，稳妥落实搬迁农户的还建安置工作，结合区域实际情况，在龙泉镇龙镇社区建设万家畈村居民点，项目拟分二期建设，规划总用地面积 111942.42 平方米，规划总建筑面积 237711.87 平方米。宜昌市夷陵区龙泉镇万家畈村村民委员会提出实施“龙泉镇万家畈村居民点”。 通过项目的建设，增加 保障性住房供给，满足搬迁户住房需求，可以极大地改善当地居民的生活和居住水平，还可以集约节约利用土地，用于发展地方经济，推动区域经济发展，改善城市面貌，加快城市更新建设。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发（2014)43 号）及 《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办法（暂行）>的通知》（鄂财债发（2019)18 号）文传规定，根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标

纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《宜昌高铁北站安置房建设项目（万家畈村居民点）实施方案》。

（三）建设规模及内容

项目规划用地面积111942.42㎡，设计总建筑面积237711.87㎡，其中住宅建筑面积168196.65㎡，商业建筑面积5098.80㎡，配套建筑面积5812.42㎡，地下车库建筑面积58604.00㎡，居住户数1364户。计容建筑面积179107.87㎡，容积率1.60；建筑密度19.36%；绿地率35.00%。建设机动车停车位1733个、非机动车停车位1436个。

项目主要建设内容为:30栋住宅楼及地下车库、沿街底商、超市、喜事堂、6班幼儿园、门卫房、物业用房、社区党员群众服务中心、公共厕所、老年人日间照料中心、文化活动站、垃圾收集点、开闭所及配电房等建筑，并配套建设道路、广场、停车位、绿化、给排水、消防、供配电、暖通、燃气等设施。

二、项目收益及现金流入预测

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现

金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.22 倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目总投资为 110,042.69 万元，其中工程费用 87,287.23 万元，工程建设其他费用 16,569.79 万元，基本预备费 4,736.67 万元，建设期利息 1,414.00 万元，债券发行费用 35.00 万元，具体金额详见下表。

估算结构表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值					占总投资的比例	备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其它费用	合计		
1	工程费用	82,220.98	2,708.10	2,358.15		87,287.23	79.32%	
2	工程建设其他费用				16,569.79	16,569.79	15.06%	
3	基本预备费				4,736.67	4,736.67	4.30%	
4	**建设投资**					**108,593.69**	**98.68%**	1+2+3
5	建设期利息				1,414.00	1,414.00	1.28%	
6	债券发行费用				35.00	35.00	0.03%	
7	**总投资**					**110,042.69**	**100.00%**	4+5+6

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
一	**工程费用**	**87,287.23**	**52,287.23**		**35,000.00**	
1	住宅建筑	43,842.60	28,842.60		12,000.00	
2	商业建筑	2,338.83	838.83		1,000.00	
3	配套建筑	1,506.25	506.25			
4	地下室	21,922.23	4,422.23		15,000.00	
5	基坑与边坡支护工程	10,161.25	10,161.25		7,000.00	
6	室外配套工程及其他	6,516.07	6,516.07			
7	红线外道路	1,000.00	1,000.00			
二	**工程建设其他费用**	**16,569.79**	**16,569.79**			
三	**基本预备费**	**4,736.67**	**4,736.67**			
四	**工程静态总投资**	**108,593.69**	**73,593.69**		**35,000.00**	
	建设期利息	**1,414.00**	**1,414.00**			
	债券发行费用	**35.00**	**35.00**			
	总投资	**110,042.69**	**75,042.69**	-	**35,000.00**	-

2.资金筹措

本工程项目总投资110,042.69万元，建设期按3年考虑，分年度投入资金比例为40%:30%:30%，资金来源拟申请专项债券及业主自筹。本项目建设期利息计算时，专项债资金35,000.00万元，其余资金为业主自筹，专项债利率按2025年湖北省政府专项债券(三十一期)票面利率2.02%考虑。

(1)项目自有资金筹措

项目自有资金为75,042.69万元，项目自有资金占项目总投资比例约为68.19%。

(2) 债务资金筹措

2025年计划申请专项债券资金共计35,000.00万元，发行期限20年，建设期利息为1,414.00万元(贷款利率按2.02%考虑)，专项债券资金占项目总投资比例约为31.81%。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	年份 项目	合计	建设期		
			2025年	2026年	2027年
1	**项目总投资**	**110,042.69**	**43,472.47**	**33,285.11**	**33,285.11**
1.1	项目建设投资	108,593.69	43,437.47	32,578.11	32,578.11
1.2	建设期利息	1,414.00	-	707.00	707.00
1.3	债券发行费用	35.00	35.00	-	-
2	**资金筹措**	**110,042.69**	**43,472.47**	**33,285.11**	**33,285.11**
2.1	**项目资本金**	**75,042.69**	**8,472.47**	**33,285.11**	**33,285.11**
2.1.1	建设投资	73,593.69	8,437.47	32,578.11	32,578.11
2.1.2	建设期利息	1,414.00	-	707.00	707.00
2.1.3	债券发行费用	35.00	35.00	-	-
2.2	**债券资金**	**35,000.00**	**35,000.00**	**-**	**-**
2.2.1	建设投资	35,000.00	35,000.00	-	-

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

（二）收益预测

1.营业收入估算

根据本项目已批复的《可行性研究报告》，结合实际情况，本项目的收入主要来源为：住房出租收入、商铺出租收入、物业管理收入、停车场收入、充电桩收入。

1）住房出租收入

本项目建设完成，住宅建筑总面积为168196.65平方米，居住户数1364户，根据本项目已批复的《可行性研究报告》P28，本项目征

收户数 52 户，即考虑安置户数 52 户，占项目建成总户数的 3.8%。

铁新城项目征迁涉及万家畈村、跑马岗村、龙泉村、龙镇社区、法官泉村等村，辖区内集体土地上的房屋征迁，采取集中统一还建和货币补偿安置两种安置方式。统一安置地点为龙泉镇万家畈村居民点。

其中征收范围内房屋摸底调查概况：征收户数 52 户，征收建筑面积 26000 平方米。房屋征收范围内的土地面积 111942.42 平方米（约 167.91 亩）。（具体数据均以签订征收安置补偿协议的户数和实际面积为准）

根据本项目规划设计条件，龙泉镇万家畈村居民点总规划用地

基于审慎性原则，还迁安置户数不考虑收入，可用于出租的住房按住宅总建筑面积的 95%考虑，即 168196.65*95%=159786.82 平方米。参考（http://zj.yichang.gov.cn/content-41740-983351-1.html）宜昌市相似房屋租赁单价，其中夷陵区的 3 个房源租金价格分别为 4 元/㎡/月、11 元/㎡/月、14 元/㎡/月，平均租金单价为 9.66 元/㎡/月，本项目出租租金暂按 9 元/㎡/月测算。

4	夷陵区	木桥花园保租房	宜昌东湖国有资产经营有限公司	夷陵区分乡镇分乡场村	16	4元/㎡	2室2厅1卫 3室2厅2卫	86.92-120.45	户内配置：简装、橱柜、浴室柜、五金洁具 项目配置：停车场	先租后售	周经理 0717-7220955 0717-7837818	1.宜昌城区稳定就业；2.本人及配偶、未成年子女在夷陵区无自有产权住房，或人均住房面积低于30㎡的二孩三孩家庭、三世同堂家庭；3.未正在享受公租房实物配租或租赁补贴；4.本人及配偶、未成年子女在宜昌城区无自有产权住房且截至申请购买之日起3年内无房产交易记录，或人均住房面积低于30㎡的二孩三孩、三世同堂家庭。	从事基本公共服务人员
5	夷陵区	东湖书院保租房		夷陵区橘颂大道109号	68	11元/㎡	1室1厅1卫 2室1厅1卫 3室1厅1卫	47.27-87.27	户内配置：简装、橱柜、浴室柜、五金洁具 项目配置：地下停车场、小区健身器材、小区羽毛球场、快递柜、充电桩	先租后售			
6	夷陵区	联投城市水岸东城中心11号地块保租房	湖北联投璟寓房屋租赁有限公司	夷陵区东城试验区东方大道与港湾大道交汇处	51	14元/㎡	3室2厅1卫 3室2厅2卫	94-118	户内配套：热水器、空调、洗衣机、烟机灶具、衣柜、卫浴 项目配套：地下停车场、小区健身、康养中心、幼儿园（在建）、商业盒子（在建）	先租后售	尤经理 18086669429	1.宜昌城区稳定就业；2.本人及配偶、未成年子女在夷陵区无自有产权住房，或人均住房面积低于30㎡的二孩三孩家庭、三世同堂家庭；3.未正在享受公租房实物配租或租赁补贴；4.本人及配偶、未成年子女在宜昌城区无自有产权住房且截至申请购买之日起3年内无房	从事基本公共服务人员

根据夷陵区保障性租赁住房建设管理信息公开数据显示（2023 年：http://www.10.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=3&id=124242，2024 年：

http://www.10.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=3&id=130513），各年租房分配率可达到91%~100%。基于审慎性原则，本项目按经营期出租率第1年80%，此后逐年增加1%，最终达到85%的饱和出租率测算。

夷陵区2023年保障性租赁住房建设管理信息

序号	项目名称	套数	开工时间	竣工时间	分配率（截至11月底）
1	宜昌博大科技股份有限公司保租房项目	67	2021.12.28	2023.8.30	91%
2	平村众赢（湖北）药业有限公司保租房项目	50	2022.1.20	2022.8.30	100%
3	宜昌市汇丰生物科技有限公司保租房项目	41	2022.7.12	2022.11.30	100%
4	太平溪教师周转房保障性租赁住房项目	40	2023.3.30	2023.9.30	100%
5	黄柏河小学教师周转房保障性租赁住房项目	36	2023.3.30	2023.9.30	91.7%
6	龙镇小学教师周转房保障性租赁住房项目	48	2023.3.30	2023.9.30	93.75%

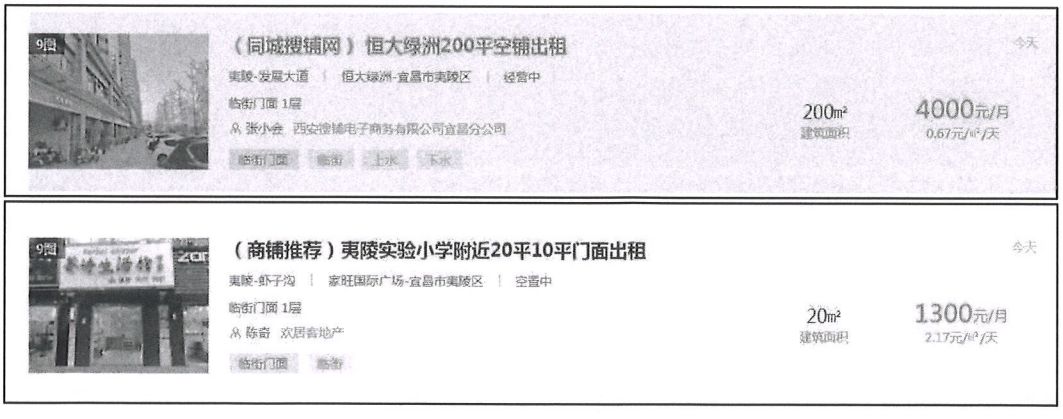
2024年保障性租赁住房项目建设管理信息

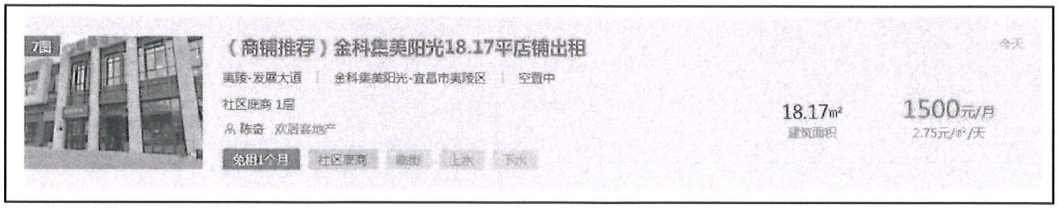
序号	项目名称	套数	建设运营主体	项目认定时间	联合验收时间	分配率（截至12月底）
1	湖北夷盟包装材料有限公司科技人才职工保障性租赁住房项目	46	湖北夷盟包装材料有限公司	2024.5.11	2024.5.14	100%
2	宜昌楚能公寓一期保障性租赁住房项目	1432	宜昌楚能新能源创新科技有限公司	2023.8.17	2024.6.28	91.5%

即有本项目债券存续期内，住房出租收入26,144.32万元。

2）商铺出租收入

商铺出租面积共计5098.8㎡，参考宜昌市及周边地区各类型商业出租定价。调查数据显示，项目区周边商业出租价格为0.67-2.75元/㎡/天，即20.1-82.5元/㎡/月。本项目参照上述定价，基于审慎性原则，取平均月租金50元/㎡。





根据网络公开数据，①2023年《社情民意》第12期（http://zx.10.gov.cn/show-7419-516876-1.html）可知，夷陵万达广场铺位数量空置率10.84%。

2023年《社情民意》第12期：关于鼓励为夷陵万达广场引流的建议

作者：汪宏 龙爱民 发布时间：2023-07-13 15:01 浏览次数：4949

夷陵万达广场（以下简称夷陵万达）是夷陵区规模最大、业态最全、品质最高、体验感最好的一站式购物中心和大型城市综合体，地处发展大道和东方大道交汇处，总投资超12亿元，建筑面积14.4万平方米，地下两层地上四层，拥有停车泊位1300余个。广场自有员工100余人，入驻商户300余家，从业人员1500余名，涵盖购物、餐饮、社交、休闲、娱乐等多种业态，于2020年12月正式开业。作为夷陵区加快“主城融合”步伐的重点项目，夷陵万达的建成填补了夷陵区大型城市综合体项目空白，刷新了夷陵的商业形象。

近期，区政协委员通过实地调研了解到，夷陵万达受疫情和市场环境影响，客流量及销售额不断下降，存在以下经营困境：一是商户撤铺，整体经营氛围受影响。夷陵万达开业以来持续受疫情冲击，人流受限消费萎靡，商户经营压力较大，虽然多次给予商户租金减免等优惠政策，短期内稳定了商户经营信心，但去年年底以来，出现了短期大面积撤铺现象，2022年终止品牌73个，249个商铺现空铺27个，铺位数量空置率10.84%。二是消费多元，同质竞争不断加剧。疫情以来，市民出行减少，逛街购物热情有所消退，线上消费占比逐步提高。与此同时，西陵区吾悦广场于2022年9月开业，与夷陵万达广场位置相邻、行业相近、业态相似，且其营业面积更大、进驻品牌更多，对夷陵万达整体经营冲击较大。三是自救艰难，消费提振效果欠佳。夷陵万达虽积极探索发展新机遇，例如与海底捞公司洽谈重启开业事宜，投入400多万元举办金秋购物节、十一小长假消费节等大型营销活动，但总体效果不佳。目前，商户投资信心不足、经营乏力。

②（https://jiameng.baidu.com/content/detail?id=414513996947）可知，夷陵区龙泉古镇核心区仍保持15%商铺空置率。

在青山碧水的环抱中，夷陵区龙泉古镇凭借其千年历史底蕴与特色建筑群，年均吸引游客超150万人次。伴随文旅消费升级，这里正从传统景区蜕变为创业者的财富港湾——数据显示，古镇核心区已聚集超过200家商户，其中85%为中小型特色店铺，平均年营收增长率达23%，揭示出文旅场景下独特的商业价值。

【业态精准布局：文旅场景催生消费新需求】

古镇管委会通过"一巷一主题"规划，打造出三条特色街区：非遗工坊巷日均客流量突破8000人次，特色小吃街单店坪效最高达120元/㎡/天，文创体验区复购率长期保持在65%以上。目前核心区仍保持15%商铺空置率，为创业者提供精选铺位。以30㎡标准店铺为例，租金水平维持在每月80-120元/㎡，较周边商圈低30%。

③（https://baijiahao.baidu.com/s?id=1836489098124116410&wfr=

spider&for=pc）可知，夷陵区梅岭新村、梅岭馨苑、梅岭欣城、幸福里这些商业项目的商铺租赁率都超过了 90%。

商业思维，市场化运营

让人印象深刻的是，梅子垭村的发展完全不是传统的＂靠天吃饭＂模式，而是用市场化的思维来经营集体资产。

村里对不同商圈制定了科学合理的管理策略，规范商铺租赁管理。梅岭新村、梅岭馨苑、梅岭欣城、幸福里这些商业项目的商铺租赁率都超过了90%，这个数字在房地产行业都算相当不错的了。

更值得一提的是，村里还联合宜昌正达置业开发了夷陵区首个四代房建筑项目——梅岭筑园。截至目前已经认购68套，网签60套，预计2026年交房。这种敢于尝试新产品的勇气，很多专业房地产公司都不一定有。

综上所述，参照以上商铺出租率，并基于审慎性原则，本项目经营期商铺出租率第 1 年按 80%，此后逐年增加 1%，最终达到 85%的饱和出租率。

即有本项目债券存续期内，商铺出租收入 4,634.81 万元

3）物业管理收入

考虑小区可用于出租的总建筑面积与商铺面积共计 164885.62 ㎡，根据（http://www.yichang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=1&id=229240）宜发改价调函〔2023〕6 号，同时参照当地小区其他物业标准，物业费价格为 1.7 元/平方米·月，基于审慎性原则，本项目物业管理收费价格按 1.6 元/㎡·月测算。

恒大林溪郡住宅小区

小区前期物业服务收费标准按不动产登记建筑面积计收，具体标准为：1.7元/平方米·月（含电梯运行维护费）。

根据本章节第1条及第2条，物业管理按住房出租率和商铺出租率测算，即有本项目物业管理收入经营期出租率第1年按80%，此后逐年增加1%，最终达到85%的饱和出租率。

即有本项目债券存续期内，物业管理收入4,796.19万元。

4）停车场收入

本项目建成后共可布置停车位1733个，参考宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准如下，本项目停车收费标准按照200元/车/月考虑。

附件 1

宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准

停车场类别		停车收费标准			
第一类	政府财政性资金（城投、交投）建设公共停车场	时间段		一级	二级
		停放 30 分钟内（含）		免费	免费
		白天（7：00-20：00）	2 小时内（含）	5 元	5 元
			2 小时后	1 元/30 分钟	1 元/1 小时
		夜间（20：00-次日 7：00）		1 元/1 小时	1 元/2 小时
		连续停车 24 小时（含）最高收费		20 元	15 元
		包月		320 元/月	240 元/月
第二类	公立医疗机构、学校配套停车场	时间段		三甲医院（不含分院）	二甲及以下医院、学校
		停车 30 分钟内（含）		免费	免费
		白天（7：00-20：00）	2 小时内（含）	4 元	3 元
			2 小时后	1 元/30 分钟	1 元/30 分钟
		夜间（20：00-次日 7：00）		1 元/1 小时	1 元/2 小时
		连续停车 24 小时（含）最高收费		25 元	15 元
第三类	政务服务中心、体育馆、图书馆、博物馆、文化宫、青少年宫、公园等公益机构配套停车场	停放 30 分钟内（含）		免费	
		2 小时内（含）		5 元	
		2 小时后		1 元/1 小时	
		连续停车 24 小时（含）最高收费		12 元	
第四类	车站、码头、城市交通枢纽等配套停车场	停车 30 分钟内（含）		免费	
		2 小时内（含）		5 元	
		2 小时后		1 元/30 分钟	
		连续停车 24 小时（含）最高收费		30 元	

备注：

1.第一类一级停车场指公汽公司（CBD 对面）停车场、南湖停车场 AB 区、江北停车场、陶珠路停车场、九码头停车场、港务新村停车场、二马路停车场、西陵二路停车场（科技高中对面）、西陵一路原新华书店停车场、古佛寺停车场（后续新增一级停车场由市发改委据实审核认定）；二级停车场指除一级以外的其他停车场；

2.不足一个计时单位的部分按照一个计时单位的标准计费；

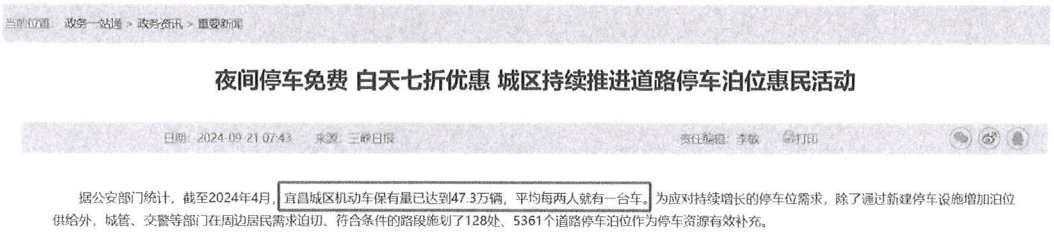
3.对跨昼夜分界点停放且停放时间不足昼夜分界点前的一个计时单位的停车收费，按分界点前的收费标准和计时单位收费，不得拆分为两个时段计费；

4.白天时间指 7：00-20：00，夜间时间指 20：00-次日 7：00；

5.以上收费标准为小型车收费标准，其他车型以上述标准为基础按实际占用泊位数累计收取；

6.老火车站因暂不具备交通枢纽功能仍执行第一类二级停车场收费标准；三峡机场、宜昌火车站东站、政府定价景区配套停车场、专业机械立体车库按原批复标准执行。

据公安部门统计，截至 2024 年 4 月，宜昌城区机动车保有量已达到 47.3 万辆，平均每两人就有一台车。本项目住房出租率考虑第 1 年 80%，最终 85%的饱和出租率。基于审慎性原则，按照每 1.2 户一台车，停车位使用率即考虑第 1 年 80%/1.2=66.66%，此后逐年增加 1%，最终达到 71.66%的饱和使用率测算。



当前位置：政务一站通 > 政务资讯 > 重要新闻

夜间停车免费 白天七折优惠 城区持续推进道路停车泊位惠民活动

日期：2024-09-21 07:43　来源：三峡日报　责任编辑：李敬　打印

据公安部门统计，截至2024年4月，宜昌城区机动车保有量已达到47.3万辆，平均每两人就有一台车。为应对持续增长的停车位需求，除了通过新建停车设施增加泊位供给外，城管、交警等部门在周边居民需求迫切、符合条件的路段施划了128处、5361个道路停车泊位作为停车资源有效补充。

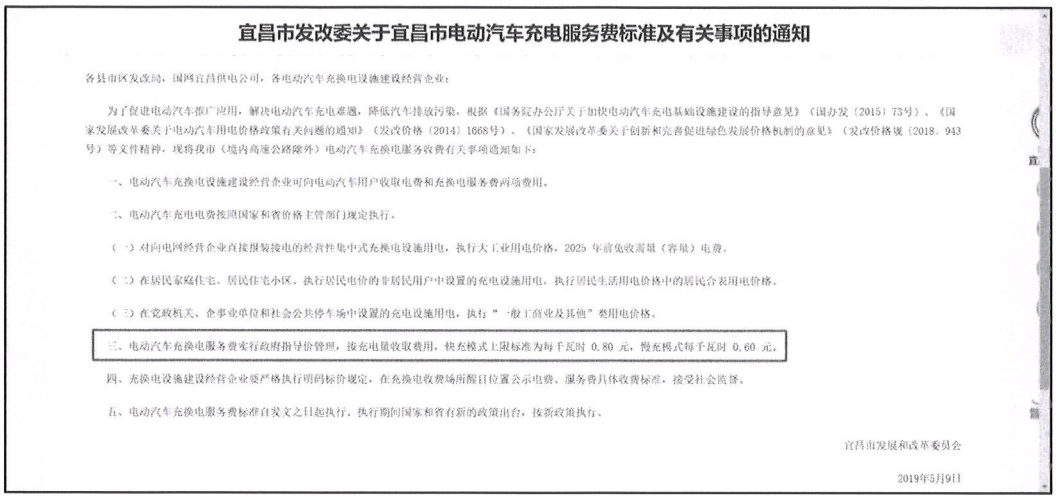
即有本项目债券存续期内，停车场收入5,302.48万元。

5）充电桩收入

根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）（2015.9.29）和《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T 51313-2018）3.0.2.2规定：新建住宅配套停车位按100%建设充电设施预留建设安装条件。本项目停车位已按100%建设充电设施预留建设安装条件。

根据已签订的合作协议《新能源充电桩投资合作协议》，本项目建成后布置的充电桩均为双枪120KW快充充电桩，即共布置新能源停车位200个，收益分配为“万家畈村居民点内部新能源车快充站项目收益，第1-5年甲方分配50%，乙方分配50%；第6-10年甲方分配60%，乙方分配40%；第11-20年甲方分配70%，乙方分配30%。”结合项目情况，考虑项目自2028年实现新能源充电桩收益，故本次测算收益初始年度按2028年为第1年测算。

结合以上条件，根据《宜昌市发改委关于宜昌市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知，快充模式上限标准为0.8元/千瓦时。



宜昌市发改委关于宜昌市电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知

各县市区发改局，国网宜昌供电公司，各电动汽车充换电设施建设经营企业：

为扩促进电动汽车推广应用，解决电动汽车充电难题，降低汽车排放污染，根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，现将我市（境内高速公路除外）电动汽车充换电服务收费有关事项通知如下：

一、电动汽车充换电设施建设经营企业可向电动汽车用户收取电费和充换电服务费两项费用。

二、电动汽车充电电费按照国家和省价格主管部门规定执行。

（一）对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2025年前免收需量（容量）电费。

（二）在居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民生活用电价格中的居民合表用电价格。

（三）在党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电，执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用，快充模式上限标准为每千瓦时0.80元，慢充模式每千瓦时0.60元。

四、充换电设施建设经营企业要严格执行明码标价规定，在充换电收费场所醒目位置公示电费、服务费具体收费标准，接受社会监督。

五、电动汽车充换电服务费标准自发文之日起执行。执行期间国家和省有新的政策出台，按新政策执行。

宜昌市发展和改革委员会

2019年5月9日

据市场调查，宜昌市充电桩收费单价为1~1.65元/kw·h，电价按照国家发改委批准的《湖北省电网销售电价表》执行；综合电价：1-10KV：0.6117 元/KW.h；20-35KV：0.6069 元/KW.h；35-110KV 以下0.5919元/KW.h；110KV：0.5738 元/KW.h；220KV：0.5548 元/KW.h；基本电费：42 元/KW·月（最大需量计费方式）；28 元/KVA·月（变压器容量计费方式）；分时电价，高峰时段：10：00-12：00、18：00-22：00，为平段电价的180%；低谷：00：00-8：00，为平段电价的48%；其余为平段时段。

综合来看，服务费单价为0.3~0.8元/kw·h。

名称	运营方	充电桩数量
宜昌市环保局充电站	**国家电网**	**2**
【地址】湖北省宜昌市胜利四路48号		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		

宜昌楠木溪村充电站	**特来电**	**7**
【地址】湖北省宜昌市点军区湖北省宜昌市点军区联棚乡040乡道		
【收费标准】停车费免费，综合电费：1.86元/度。		
【充电桩数量】直流7个，交流0个		
湖北省宜昌市点军区土城公交充电站	**国家电网**	**8**
【地址】点军区土城乡财政所附近		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.37元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北宜昌市点军区土城乡车溪民俗风景区停车场充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北宜昌市点军区土城乡车溪民俗风景区停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.65元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
宜昌市猇亭区猇亭大道六泉湖广场公共充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省宜昌市猇亭区猇亭大道六泉湖市民广场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.25元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
宜昌市夷陵区锦江充电站	**国家电网**	**2**
【地址】湖北省宜昌市夷陵区锦江大道东湖雅居B区		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		

基于审慎性原则，本项目取服务费单价为 0.7 元/kw·h，全年 365 日，充电桩从项目投入运行开始对外使用，根据目前宜昌市电动汽车普及率，每日每个充电桩有效充电时间以 12 小时计，充电桩使用率第 1 年按 40%，此后逐年增加 1%，最终达到 45%的饱和使用率。

即有本项目债券存续期内，充电桩收入 36,203.33 万元。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	单位	合计	经营期																
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	**经营期收入**		**77,081.13**	**3,627.50**	**3,691.93**	**3,756.36**	**3,820.80**	**3,885.23**	**4,280.79**	**4,280.79**	**4,280.79**	**4,280.79**	**4,280.79**	**4,611.92**	**4,611.92**	**4,611.92**	**4,611.92**	**4,611.92**	**4,611.92**	**4,611.92**	**4,611.92**
1	**住房出租收入**		**26,144.32**	**1,380.56**	**1,397.82**	**1,415.07**	**1,432.33**	**1,449.59**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**	**1,466.84**
	出租面积	㎡		159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82	159786.82
	收费单价	元/㎡/月		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	出租率			80%	81%	82%	83%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税	9%	2,158.71	113.99	115.42	116.84	118.27	119.69	121.12	121.12	121.12	121.12	121.12	121.12	121.12	121.12	121.12	121.12	121.12	121.12	121.12
2	**商铺出租收入**		**4,634.81**	**244.74**	**247.80**	**250.86**	**253.92**	**256.98**	**260.04**	**260.04**	**260.04**	**260.04**	**260.04**	**260.04**	**260.04**	**260.04**	**260.04**	**260.04**	**260.04**	**260.04**	**260.04**
	出租面积	㎡		5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80	5098.80
	收费单价	元/㎡/月		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租率			80%	81%	82%	83%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税	9%	382.69	20.21	20.46	20.71	20.97	21.22	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47	21.47
3	**物业管理收入**		**4,796.19**	**253.26**	**256.43**	**259.60**	**262.76**	**265.93**	**269.09**	**269.09**	**269.09**	**269.09**	**269.09**	**269.09**	**269.09**	**269.09**	**269.09**	**269.09**	**269.09**	**269.09**	**269.09**
	出租面积	㎡		164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62	164885.62
	收费单价	元/㎡/月		1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	出租率			80%	81%	82%	83%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税	6%	271.48	14.34	14.51	14.69	14.87	15.05	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23	15.23
4	**停车场收入**		**5,302.48**	**277.25**	**281.41**	**285.57**	**289.73**	**293.89**	**298.05**	**298.05**	**298.05**	**298.05**	**298.05**	**298.05**	**298.05**	**298.05**	**298.05**	**298.05**	**298.05**	**298.05**	**298.05**
	停车位数量	个		1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00	1733.00
	单车位月收入	元/个/月		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	停车位使用率			66.66%	67.66%	68.66%	69.66%	70.66%	71.66%	71.66%	71.66%	71.66%	71.66%	71.66%	71.66%	71.66%	71.66%	71.66%	71.66%	71.66%	71.66%
	增值税	9%	437.82	22.89	23.24	23.58	23.92	24.27	24.61	24.61	24.61	24.61	24.61	24.61	24.61	24.61	24.61	24.61	24.61	24.61	24.61
5	**充电桩收入**		**36,203.33**	**1,471.68**	**1,508.47**	**1,545.26**	**1,582.06**	**1,618.85**	**1,986.77**	**1,986.77**	**1,986.77**	**1,986.77**	**1,986.77**	**2,317.90**	**2,317.90**	**2,317.90**	**2,317.90**	**2,317.90**	**2,317.90**	**2,317.90**	**2,317.90**
	充电桩数量	个		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	充电桩日使用小时数	h		12.00	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	充电桩使用率			40%	41%	42%	43%	44%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
	充电桩单次能耗	kw.h		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

序号	项目 \ 年份	单位	合计	经营期																
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	充电服务费	元/kw.h		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	收益比例			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	增值税（服务费）	13%	4,164.98	169.31	173.54	177.77	182.01	186.24	228.57	228.57	228.57	228.57	228.57	266.66	266.66	266.66	266.66	266.66	266.66	266.66	266.66
二	**增值税（当年应交）**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金			340.74	347.17	353.60	360.03	366.47	410.99	410.99	410.99	410.99	410.99	449.09	449.09	449.09	449.09	449.09	449.09	449.09	449.09
1.2	项目进项税金（经营成本）		1,807.54	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42
1.3	固定资产进项税抵扣		8,612.80	8,612.80																	
	固定资产进项税当期抵扣额			240.32	246.75	253.18	259.62	266.05	310.58	310.58	310.58	310.58	310.58	348.67	348.67	348.67	348.67	348.67	348.67	348.67	348.67
	结转未抵扣固定资产进项税额			8,372.48	8,125.73	7,872.55	7,612.93	7,346.89	7,036.31	6,725.74	6,415.16	6,104.59	5,794.01	5,445.34	5,096.67	4,748.00	4,399.33	4,050.66	3,702.00	3,353.33	3,004.66
三	**税金及附加**		**3,693.50**	**195.04**	**197.47**	**199.91**	**202.35**	**204.79**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**
1.1	城市维护建设税（5%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	教育费附加（3%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	地方教育费附加（2%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	房产税（12%）		3,693.50	195.04	197.47	199.91	202.35	204.79	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23

2.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计3,693.50万元，其中增值税0万元，税金及附加3,693.50万元，所得税0万元。

1）增值税

本项目住房出租收入、商铺出租收入、停车场收入增值税税率为9%；物业管理收入增值税税率为6%；充电桩收入增值税税率为13%。

进项税：建设期，建筑工程费按照9%的税率进行抵扣；设备购置及安装费按照13%的税率进行抵扣。运营期，修理费按照13%的税率进行抵扣。

2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、2%。

根据1986年9月15日国务院发布国发〔1986〕90号发布，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号修订的《中华人民共和国房产税暂行条例》：房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。故本项目房产税为住房出租收入、商铺出租收入的12%。

3）所得税

基于《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则，行政单位的性质与任务并不属于企业所得税的纳税主体范围，故本项目不考虑所得税的缴纳。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	合计	建设期			经营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**税金**	**3,693.50**											
1	**增值税（当年应交）**	-				-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金					340.74	347.17	353.60	360.03	366.47	410.99	410.99	410.99
1.2	项目进项税金（经营成本）	1,807.54				100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42
1.3	固定资产进项税抵扣	8,612.80				8,612.80	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产进项税当期抵扣额					240.32	246.75	253.18	259.62	266.05	310.58	310.58	310.58
	结转未抵扣固定资产进项税额					8,372.48	8,125.73	7,872.55	7,612.93	7,346.89	7,036.31	6,725.74	6,415.16
2	**税金及附加**	**3,693.50**				195.04	197.47	199.91	202.35	204.79	207.23	207.23	207.23
2.1	城市维护建设税（5%）	-				-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	-				-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）	-				-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	房产税（12%）	3,693.50				195.04	197.47	199.91	202.35	204.79	207.23	207.23	207.23
3	**所得税**	-				-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目 / 年份	经营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年		
一	**税金**												
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.1	项目销项税金	410.99	410.99	449.09	449.09	449.09	449.09	449.09	449.09	449.09	449.09		
1.2	项目进项税金（经营成本）	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42	100.42		
1.3	固定资产进项税抵扣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	固定资产进项税当期抵扣额	310.58	310.58	348.67	348.67	348.67	348.67	348.67	348.67	348.67	348.67		
	结转未抵扣固定资产进项税额	6,104.59	5,794.01	5,445.34	5,096.67	4,748.00	4,399.33	4,050.66	3,702.00	3,353.33	3,004.66		
2	**税金及附加**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**	**207.23**		
2.1	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.3	地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.4	房产税（12%）	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23		
3	**所得税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

3. 总成本费用

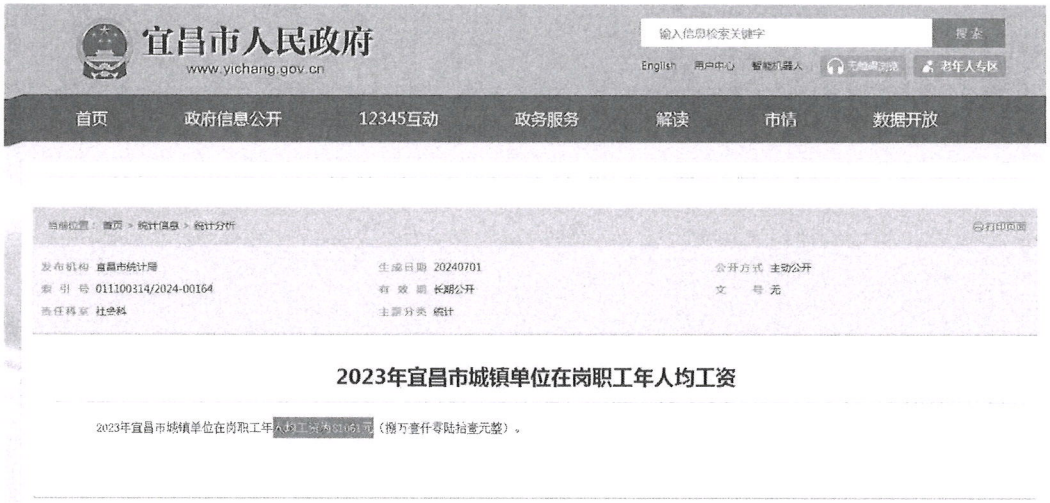
总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

1）经营成本

经营成本主要包括人工及福利费、修理费、管理费用及其他等，本项目债券存续期内，经营成本合计为 17,498.23 万元。

（1）人工及福利费

本项目劳动定员暂定新增 6 人，其余人员由宜昌市夷陵区龙泉镇人民政府内部安排，本用工成本参考宜昌市人民政府公布的 2023 年宜昌市城镇单位在岗职工年人均工资，即人员工资暂按 8.1 万元/年计算，薪资考虑每年上涨 1%。即有本项目债券存续期内，人工及福利费共计 953.28 万元。



（2）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按

“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算。考虑本项目总投资规模及行业特性，基于审慎性原则，本项目修理费按项目固定资产原值的1%计取。

考虑充电桩的使用年限通常在3至15年之间，故本项目债券存续期内存在充电桩的设备更新，根据已签订的合作协议《新能源充电桩投资合作协议》，“协议期内，项目的所有设备维护由乙方负责，设备所有权归乙方所有，设备的维护等相关成本费用计入项目运营成本。项目日常运营成本并由乙方承担相应的法律责任”，故本项目运营期不另考虑充电桩的运营及设备更新费用。

即有本项目债券存续期内，修理费均按项目固定资产原值的1%计取，修理费共计15,711.70万元。

（3）管理费用及其他

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 5%-12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的5%计取。即有本项目债券存续期内，管理费用及其他共计833.25万元。

2）固定资产折旧

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值取原值的5%，房屋及建筑物的折旧年限为50年，设

备的折旧年限为20年，其他折旧年限为20年；本项目建安工程投资按房屋及建筑物折旧考虑，即有房屋及建筑物折旧原值为77,916.59万元（不含税），计算时先扣除残值取原值的5%，折旧年限为50年，债券存续期内每年房屋及建筑物折旧金额为1,480.42万元；本项目设备及工器具购置投资按设备折旧考虑，即有设备折旧原值为77,916.59万元（不含税），不考虑残值，折旧年限为20年，债券存续期内每年设备折旧金额为104.34万元；即有债券存续期内，每年折旧金额均为1,584.76万元。

3）无形资产摊销

无形资产及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，无形资产的折旧年限为20年，其他资产的折旧年限为20年。

4）利息支出

专项债利率按2025年湖北省政府专项债券(三十一期)票面利率2.02%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第11-20年每年偿还本金的10%，则全部计算期内，本项目专项债券利息总支出10,958.50万元，其中建设期利息为1,414.00万元，运营期利息为9,544.50万元。

总成本估算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	合计	建设期			经营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**经营成本**	**17,498.23**				**967.55**	**968.06**	**968.57**	**969.09**	**969.62**	**970.15**	**970.69**	**971.23**
1.1	人工及福利费	953.28				48.60	49.09	49.58	50.07	50.57	51.08	51.59	52.11
1.2	修理费	15,711.70				872.87	872.87	872.87	872.87	872.87	872.87	872.87	872.87
1.3	管理费用及其他	833.25				46.07	46.10	46.12	46.15	46.17	46.20	46.22	46.25
2	**折旧费**	**28,525.65**				**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**
2.1	房屋及建筑物	26,647.47				1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42
2.2	设备	1,878.17				104.34	104.34	104.34	104.34	104.34	104.34	104.34	104.34
3	**摊销费**	**17,979.70**				**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**
4	**利息支出**	**9,544.50**				**707.00**	**707.00**	**707.00**	**707.00**	**707.00**	**707.00**	**707.00**	**707.00**
4.1	债券利息	9,544.50				707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00
5	**总成本费用合计**	**73,548.07**				**4,258.18**	**4,258.69**	**4,259.20**	**4,259.72**	**4,260.25**	**4,260.78**	**4,261.32**	**4,261.86**

序号	项目 / 年份	经营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年		
1	**经营成本**	**971.77**	**972.33**	**972.88**	**973.45**	**974.02**	**974.59**	**975.17**	**975.76**	**976.35**	**976.95**		
1.1	人工及福利费	52.63	53.15	53.68	54.22	54.76	55.31	55.86	56.42	56.99	57.56		
1.2	修理费	872.87	872.87	872.87	872.87	872.87	872.87	872.87	872.87	872.87	872.87		
1.3	管理费用及其他	46.27	46.30	46.33	46.35	46.38	46.41	46.44	46.46	46.49	46.52		
2	**折旧费**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**	**1,584.76**		
2.1	房屋及建筑物	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42	1,480.42		
2.2	设备	104.34	104.34	104.34	104.34	104.34	104.34	104.34	104.34	104.34	104.34		
3	**摊销费**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**	**998.87**		
4	**利息支出**	**707.00**	**636.30**	**565.60**	**494.90**	**424.20**	**353.50**	**282.80**	**212.10**	**141.40**	**70.70**		
4.1	债券利息	707.00	636.30	565.60	494.90	424.20	353.50	282.80	212.10	141.40	70.70		
5	**总成本费用合计**	**4,262.40**	**4,192.26**	**4,122.12**	**4,051.98**	**3,981.85**	**3,911.72**	**3,841.60**	**3,771.49**	**3,701.38**	**3,631.28**		

4.利息支出

1.专项债券

本项目共发行专项债券35,000.00万元，其中计划2025年发行35,000.00万元，债券年利率按2025年湖北省政府专项债券(三十一期)票面利率2.02%考虑，利息按每半年支付，第11-20年每年偿还本金的10%。本项目专项债券利息总支出10,958.50万元，其中建设期利息为1,414.00万元，运营期利息为9,544.50万元。

债券全称	发行人名称	发行日期	债券代码	发行期限	实际发行量(亿元)	票面利率(%)	债券信用评级
2025年湖北省政府专项债券（二十九期）	湖北	2025-06-25	199282	10年	5.6200	1.69	AAA
2025年湖北省政府专项债券（三十期）	湖北	2025-06-25	199283	15年	8.7500	1.93	AAA
2025年湖北省政府专项债券（三十一期）	湖北	2025-06-25	199284	20年	46.9300	2.02	AAA
2025年湖北省政府专项债券（三十二期）	湖北	2025-06-25	199285	30年	29.4700	2.04	AAA

2.市场化融资

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

项目专项债借贷与偿还表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 项目	合计	建设期			经营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	政府债（利率 2.02%）												
1	期初债券余额			35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
2	当期债券余额（期初）	35,000.00	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当期应计利息	10,958.50	-	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00
4	当期还本付息	45,958.50	-	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00
4.1	当期偿还本金	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	当期支付利息	10,958.50	-	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00
5	期末债券余额		35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
序号	年份 项目	经营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年		
一	政府债（利率 2.02%）												
1	期初债券余额	35,000.00	31,500.00	28,000.00	24,500.00	21,000.00	17,500.00	14,000.00	10,500.00	7,000.00	3,500.00		
2	当期债券余额（期初）	-	-	-	-	-							
3	当期应计利息	707.00	636.30	565.60	494.90	424.20	353.50	282.80	212.10	141.40	70.70		
4	当期还本付息	4,207.00	4,136.30	4,065.60	3,994.90	3,924.20	3,853.50	3,782.80	3,712.10	3,641.40	3,570.70		
4.1	当期偿还本金	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00		
4.2	当期支付利息	707.00	636.30	565.60	494.90	424.20	353.50	282.80	212.10	141.40	70.70		
5	期末债券余额	31,500.00	28,000.00	24,500.00	21,000.00	17,500.00	14,000.00	10,500.00	7,000.00	3,500.00	-		

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	年份 项目	合计	建设期			经营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	77,081.13				3,627.50	3,691.93	3,756.36	3,820.80	3,885.23	4,280.79	4,280.79	4,280.79
1.1	营业收入	77,081.13				3,627.50	3,691.93	3,756.36	3,820.80	3,885.23	4,280.79	4,280.79	4,280.79
1.2	其他收入	-				-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-				-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	21,191.72				1,162.58	1,165.53	1,168.48	1,171.44	1,174.41	1,177.37	1,177.91	1,178.45
2.1	经营成本	17,498.23				967.55	968.06	968.57	969.09	969.62	970.15	970.69	971.23
2.2	增值税	-				-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	3,693.50				195.04	197.47	199.91	202.35	204.79	207.23	207.23	207.23
2.4	所得税	-				-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**55,889.41**				**2,464.92**	**2,526.40**	**2,587.88**	**2,649.35**	**2,710.82**	**3,103.42**	**3,102.88**	**3,102.34**
二	**投资活动产生的现金**												
1	购建固定资产支付的现金	108,593.69	43,437.47	32,578.11	32,578.11								
	投资活动现金净流量	**-108,593.69**	**-43,437.47**	**-32,578.11**	**-32,578.11**								
三	**融资活动产生的现金**												
1	融资活动现金流入	110,042.69	43,472.47	33,285.11	33,285.11								
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入	75,042.69	8,472.47	33,285.11	33,285.11								
1.2	专项债融资	35,000.00	35,000.00	-	-								
2	融资活动现金流出	45,993.50	35.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00
2.1	支付利息（专项债融资）	10,958.50	-	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00	707.00
2.2	偿还本金（专项债融资）	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	债券发行费用	35.00	35.00	-	-								
	融资活动现金净流量	**64,049.19**	**43,437.47**	**32,578.11**	**32,578.11**	**-707.00**	**-707.00**	**-707.00**	**-707.00**	**-707.00**	**-707.00**	**-707.00**	**-707.00**
四	**本年现金净流入**	**11,344.91**	**-**	**-**	**-**	**1,757.92**	**1,819.40**	**1,880.88**	**1,942.35**	**2,003.82**	**2,396.42**	**2,395.88**	**2,395.34**
五	**累计现金净流量**	**198,814.53**	**-**	**-**	**-**	**1,757.92**	**3,577.32**	**5,458.20**	**7,400.55**	**9,404.37**	**11,800.79**	**14,196.67**	**16,592.01**
六	**专项债融资本息**	**45,958.50**											
七	**本息覆盖倍数**	**1.22**											

续

序号	年份 项目	经营期											
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年		
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	4,280.79	4,280.79	4,611.92	4,611.92	4,611.92	4,611.92	4,611.92	4,611.92	4,611.92	4,611.92		
1.1	营业收入	4,280.79	4,280.79	4,611.92	4,611.92	4,611.92	4,611.92	4,611.92	4,611.92	4,611.92	4,611.92		
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2	现金流出	1,179.00	1,179.55	1,180.11	1,180.67	1,181.24	1,181.82	1,182.40	1,182.99	1,183.58	1,184.18		
2.1	经营成本	971.77	972.33	972.88	973.45	974.02	974.59	975.17	975.76	976.35	976.95		
2.2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.3	附加税	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23	207.23		
2.4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	经营活动现金净流量	**3,101.79**	**3,101.24**	**3,431.81**	**3,431.25**	**3,430.68**	**3,430.10**	**3,429.52**	**3,428.93**	**3,428.34**	**3,427.74**		
二	**投资活动产生的现金**												
1	购建固定资产支付的现金												
	投资活动现金净流量												
三	**融资活动产生的现金**												
1	融资活动现金流入												
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入												
1.2	专项债融资												
2	融资活动现金流出	4,207.00	4,136.30	4,065.60	3,994.90	3,924.20	3,853.50	3,782.80	3,712.10	3,641.40	3,570.70		
2.1	支付利息（专项债融资）	707.00	636.30	565.60	494.90	424.20	353.50	282.80	212.10	141.40	70.70		
2.2	偿还本金（专项债融资）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00		
2.3	债券发行费用												
	融资活动现金净流量	**-4,207.00**	**-4,136.30**	**-4,065.60**	**-3,994.90**	**-3,924.20**	**-3,853.50**	**-3,782.80**	**-3,712.10**	**-3,641.40**	**-3,570.70**		
四	**本年现金净流入**	**-1,105.21**	**-1,035.06**	**-633.79**	**-563.65**	**-493.52**	**-423.40**	**-353.28**	**-283.17**	**-213.06**	**-142.96**		
五	**累计现金净流量**	**15,486.80**	**14,451.74**	**13,817.95**	**13,254.29**	**12,760.77**	**12,337.37**	**11,984.09**	**11,700.92**	**11,487.86**	**11,344.91**		
六	**专项债融资本息**	**45,958.50**											
七	**本息覆盖倍数**	**1.22**											

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

收入总额	运营成本及相关税费	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
77,081.13	21,191.72	55,889.41	45,958.50	35,000.00	1.22

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

序号	单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
一	**经营活动现金净流量**	**50,300.47**	**53,094.94**	**55,889.41**	**58,683.88**	**61,478.35**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.16	1.22	1.28	1.34
二	**债券利率变动**	**1.818000**	**1.919000**	**2.020000**	**2.121000**	**2.222000**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.23	1.22	1.20	1.19

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以住房出租收入、商铺出租收入、物业管理收入、停车场收入、充电桩收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为77,081.13万元，经营成本17,498.23万元，税费3,693.50万元，预计用于资金平衡相关收益为55,889.41万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数1.22。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025年10月18日

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次复印无效

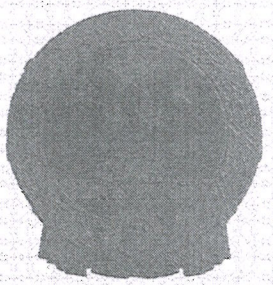
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

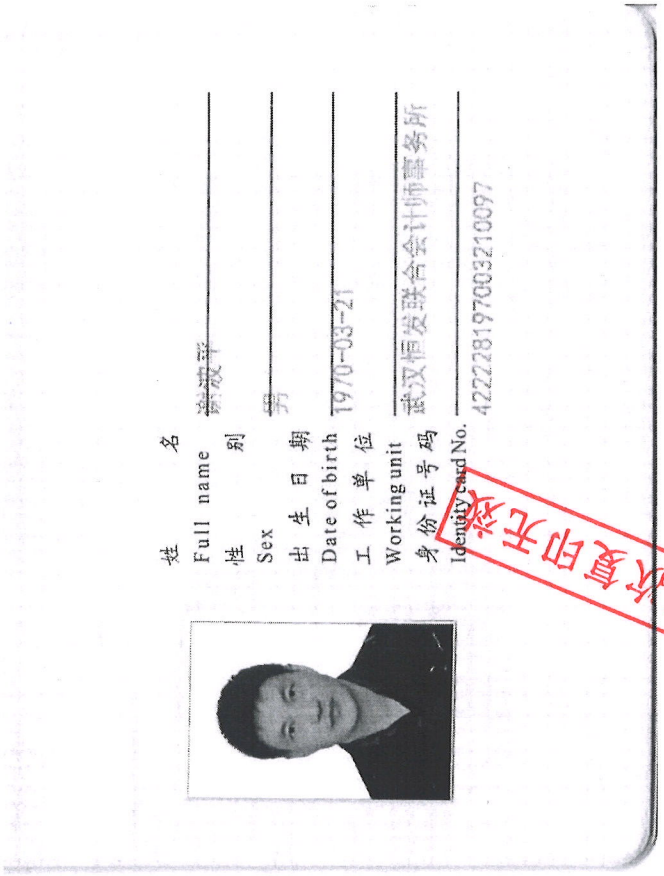
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



2025 年已通过

谢波平 420002043500







2025 年已通过

夏世华 420100430002

武汉化工区产业园区及配套
基础设施项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

目 录

一、项目概况 4
（一）区域基本情况 4
1.湖北省概况 4
2.武汉市概况 6
3.青山区概况 7
（二）项目单位情况 8
（三）项目基本信息 9
1.项目名称 9
2.项目建设地点与内容 9
3.项目建设期 11
4.项目属性 11
5.项目领域 11
6.项目批复情况 11
7.项目现状 13
二、评估要素 14
（一）资金充足性 14
1、项目投资估算 14
2、资金筹措 14
3、资金覆盖倍数 17
4、小结 17
（二）资金稳定性 17
三、资金平衡测算说明 18
（一）收入来源 18
（二）债券年利率 18
（三）收入覆盖债券本息 19
四、项目资金平衡测算 19
（一）项目简介及资金平衡测算 19
1. 机构基本情况 19
2. 项目概况 19
3.项目收入来源 19
4.项目经营成本预测 24
5.项目税费预测 25
6. 固定资产折旧 26
7. 项目财务费用预测 26
（二）债券存续期内资金平衡测算 31
（三）压力测试 31
五、风险分析 32
六、结论 34

武汉化工区产业园区及配套基础设施项目

收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂龙华咨字(2025)第 001 号

武汉市化学工业区管理委员会：

我们接受委托，对武汉化工区产业园区及配套基础设施项目(以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

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

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

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月

武汉化工区产业园区及配套基础设施项目

收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目概况

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

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

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

截止 2024 年 12 月 31 日，湖北省辖 12 个地级市、1 个自治州，39 个市辖区、26 个县级市、37 个县（其中 2 个自治县）、1 个林区，截至 2023 年末，湖北省常住人口 5838 万人。

截止 2024 年 12 月 31 日，湖北省地区生产总值（GDP）60,012.97 亿元，同比增长 5.8%。

湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

年份 项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76

第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构			
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额(■亿元□亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额(■亿元□亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额(■亿元□亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年＝100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.40	97.40	97.50
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.80	95.90	95.60
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01

二、财政收支状况（亿元）

（一）近三年一般公共预算收支

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-

（二）近三年政府性基金预算收支

政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2024 年底地方政府债务余额			18,587.00			
2023 年地方政府债务限额			16,398.00			
2024 年地方政府债务限额			21,373.00			

2.武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。2024 年武汉市地区生产总值 21,106.23 亿元同比增长 5.2%。

武汉市财政自给能力较强，2022-2024 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

武汉市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71

项目	2022 年	2023 年	2024 年
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

3.青山区概况

青山区是湖北省武汉市中心城区之一、武昌的重要组成部分，地处长江中游南岸，东与洪山区接壤，西与武昌区毗邻，南倚东湖风景区，北濒万里长江，与天兴洲隔江相望，下辖 10 个街道办事处和钢都花园管理委员会。青山区是华中地区工业重镇，是“一五”计划时期国家投资建设的新型工业基地，素有“十里钢城”之美誉。境内驻有武汉科技大学青山校区、武汉钢铁集团公司、中国第一冶金建设公司、武汉石油化工厂、中冶集团武汉钢铁设计研究总院等 10 多个大型企业和科研机构。青山区是国家第二批循环经济试点单位。2017 年 11 月，青山戴家湖公园荣获“中国人居环境范例奖”；12 月，青山江滩获 C40 世界城市奖“城市的未来”奖，武汉市成为本次唯一获奖的中国城市。

过去五年，青山经济发展实现了加速赶超。“十三五”期间，全区完成旧城改造征收 280 万平方米、城中村拆迁改造 260 万平方米，实现项目供地超 2,000 亩，近五年来全区累计完成固定资产投资超 800 亿元、招商引资总额超 3,000 亿元，青山经济实现触底回升、持续增长，在转型中保持了适当的发展速度，经济发展综合排名多次进入全市第一序列，在各城区中保持进位态势。

武汉市青山区财政自给能力较强，2022-2024 年财政收入基本上持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在市核定的限额以内。具体数据见下表:

武汉市青山区 2022-2024 年财政数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	955.58	1,034.89	1,050.00
一般公共预算总收入（亿元）	99.62	112.86	96.18
一般公共预算收入（亿元）	61.07	64.79	69.66
一般公共预算总支出（亿元）	99.62	112.86	96.18

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算支出（亿元）	59.28	64.79	63.88
政府性基金收入（亿元）	119.87	90.24	119.60
政府性基金支出（亿元）	119.87	90.24	119.60
政府专项债券限额（亿元）	161.53	176.32	188.27
政府专项债券余额（亿元）	158.17	171.19	184.59

（二）项目单位情况

本项目实施单位：武汉化工新城工程有限公司

统一社会信用代码：9142010057492451XN

法定代表人：彭涛

地址：武汉化学工业区北湖产业园

注册资金：16000 万元

经营范围：许可项目：建设工程设计,建设工程施工,建设工程监理,房地产开发经营,城市生活垃圾经营性服务,餐厨垃圾处理,燃气经营,自来水生产与供应。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工,市政设施管理,防洪除涝设施管理,规划设计管理,酒店管理,销售代理,化工产品销售（不含许可类化工产品）,建筑材料销售,广告发布,广告设计、代理,广告制作,停车场服务,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广,工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）,企业管理咨询,信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,专业设计服务,对外承包工程,日用百货销售,城市绿化管理,普通机械设备安装服务,五金产品零售,五金产品批发,图文设计制作,办公服务,打字复印,办公设备租赁服务,机械设备租赁,工程管理服务,建筑物清洁服务,物业管理,陆地管道运输,环境卫生公共设施安装服务,与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务,土地整治服务,土地调查评估服务,土地使用权租赁,园区管理服务,房屋拆迁服务,环保咨询服务,自然生态系统保护管理,生态恢复及生态保护服务,水环境污染防治服务,水污染治理,生态资源监测,表面功能材料销售,涂料制造（不含危险化学品）,涂料销售（不含危险化学品）,化工产品生产（不含许

可类化工产品）,专用化学产品销售（不含危险化学品）,专用化学产品制造（不含危险化学品）,新材料技术研发,工程和技术研究和试验发展,电力电子元器件销售,电力电子元器件制造,电子元器件与机电组件设备销售,新型有机活性材料销售,日用化学产品销售,日用化学产品制造,3D 打印基础材料销售,合成材料制造（不含危险化学品）,再生资源加工,新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）,再生资源回收（除生产性废旧金属）,光电子器件制造,其他电子器件制造,集成电路制造,电子元器件制造,电子专用材料制造,集成电路芯片及产品制造,非居住房地产租赁,柜台、摊位出租,3D 打印服务,电子专用材料研发。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（三）项目基本信息

1.项目名称

武汉化工区产业园区及配套基础设施项目。

2.项目建设地点与内容

本项目建设地点位于湖北省武汉市化学工业区，以武汉化工区基础设施产业园及配套设施综合提升，通过建设乙烯下游产业园、半导体新材料产业园、园区应急管理平台及生态停车场及关于公共管廊二期等工程，整体提升产业园配套设施运营管理的能力。

本项目包括武汉市化工区乙烯下游产业园区配套基础设施项目、园区半导体新材料产业园项目、园区应急管理平台及生态停车场项目及武汉化工园区公共管廊二期项目 4 个子项目。

具体项目情况如下：

（1）武汉市化工区乙烯下游产业园区配套基础设施项目

①建设规模

用地规模：本项目建设用地规模为 706 亩；

效益规模：力争通过努力，使乙烯下游产业园区成为年产值过 90 亿、利税达 9 亿元以上的生态型、环保型的华中地区高分子产业重要集聚区。

②园区配套建设内容

A.拟建产业区规划建筑面积 410,000.00 ㎡，主要建设 1～2 层标准框架厂房；

B.配套道路三条，分别为：外环南路长约 2128 米，宽 40 米；联丰大道长约 6605 米，宽 50 米；清潭路长约 1562 米，宽 30 米。

C.配套绿化整治、停车场、智慧系统、污水处理厂提标改造、园区供水管网改善、园区配电管网完善等项目。

（2）园区半导体新材料产业园项目

①项目建设地点：

本项目拟新建项目建设地址位于湖北省武汉市化学工业区

②项目建设规模与目标：

A.拟建产业区规划建筑面积 592,000.00 ㎡，主要建设 1～2 层标准框架厂房；

B.配套道路三条，分别为：青江大道长 2326 米；胡墩路长 2778 米；绿色大道 2925 米。

C.依据《市人民政府关于印发武汉化学工业区发展“十三五”规划的通知》及《“十三五”国家科技创新规划》，武汉市将实现转型升级，形成“一轴一城两园三带”的空间布局，建立和完善“一核六链三集群”的产业体系，努力打造一流生态工业园区、国家重要石化产业基地、长江中游重要化工物流基地和国家新型工业化产业示范基地。青山区（化工区）以打造“新材料产业基地”为目标，建立以半导体为主的化工新材料产业园，重点引进全球半导体材料细分领域龙头企业，进口替代企业。打造全国第一个统一规划、系统配套服务，聚集全球新材料行业龙头企业的园区。通过引进国外先进材料投资，对芯片及面板企业形成稳定供应，促进形成泛半导体生态链，并逐步实现国产化。

（3）园区应急管理平台及生态停车场项目

本项目建设内容包括信息化应急平台管理系统（包含综合信息管理系统、物联设备管理系统、安防管理系统、环境监测预警系统、安全监管系统、协同应急救援系统、预警信息发布管理系统、综合情景专题可视化、移动应用系统），综

合楼（利旧改造）、停车位、初期雨水收集池、消防事故水池。

本项目规划总用地面积 71.3 亩，原规划用地上老楼立面改造面积 1800 平方米，平整停车场（含道路）用地面积 35500 平方米，修建初期雨水收集池 350 ㎡。

（4）武汉化工园区公共管廊二期项目

工程沿吴沙大道向南（湖墩路）直到赛山路，沿赛山路向东过联丰大道至恒阳仓储接口，全长约 2720 米。其中吴沙大道（湖墩路～赛山路）全长约 2000 米，赛山路（吴沙大道～恒阳仓储）全长 720 米。管廊形式采用独立式管架，材质为钢结构，基础形式采用桩基础。管廊宽度为 6 米，断面尺寸为 1.5 米+3.0 米+1.5 米。管廊基准高度为 6.5 米，基准跨度为 12 米，共设置 2 层，每层的间距为 2.2 米。

工程同步配套公共管廊巡检通道、弱电桥架、静电接地、视频监控系统、公共广播呼叫系统、数据传输和显示系统等附属设施。

3.项目建设期

整个项目建设工期约为 68 个月，于 2020 年 4 月开工，预计 2026 年 12 月完成。

4.项目属性

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

5.项目领域

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

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

6.项目批复情况

项目报批情况如下：

项目名称	可研报告批复或立项批文	用地规划或选址意见书	用地审批文件	环评批复等相关文件	施工许可证	是否为有一定收益的公益性项目	对应资产、收益权是否抵质押	工期及进度
武汉市化工区乙烯下游产业园区配套基础设施项目	已取得	办理中	办理中	办理中	办理中	是	否	已开工
园区半导体新材料产业园	已取得	办理中	办理中	办理中	办理中	是	否	已开工
园区应急管理平台及生态停车场项目	已取得	办理中	办理中	办理中	办理中	是	否	已开工
武汉化工园区公共管廊二期项目	已取得	已取得	已取得	已取得	已取得	是	否	已开工

目前本项目取得批文情况如下：

（1）武汉市化工区乙烯下游产业园区配套基础设施项目：

2020 年 4 月 20 日审批的武化管（2020）2 号《武汉化工区管委会关于乙烯下游产业园配套基础设施项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》

（2）园区半导体新材料产业园

2020 年 4 月 20 日审批的《武汉化工区管委会关于园区半导体新材料产业园项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》武化管（2020）3 号

（3）园区应急管理平台及生态停车场项目

2020 年 4 月 20 日审批的武化管（2020）5 号《武汉化工区管委会关于园区应急管理平台及生态停车场项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》。

（4）武汉化工园区公共管廊二期项目

2018 年 12 月 7 日发布的武汉化学工业区管理委员会园区经济发展处《关于加快公共管廊二期建设的函》

武汉化工园区公共管廊二期项目于 2019 年 1 月 28 日，取得《湖北省固定资产投资项目备案证》，登记备案项目代码：2019-420121-57-03-003501

2019 年 10 月 12 日审批的《关于武汉化工区城市建设发展有限公司武汉化工园区公共管廊二期项目环境影响报告的批复》青行审批（2019）第 38 号

2019 年 10 月 23 日发布的《武汉市工程咨询部关于〈武汉化工园区公共管

廊二期工程初步设计〉的评审意见》

2019 年 9 月 18 日审批的《建设工程规划许可证》武规（青）建〔2019〕016 号

2020 年 3 月 27 日审批的《建筑工程施工许可证》编号 420107201909200011 4BJ4001

项目其他手续目前正在办理中。

7.项目现状

本项目包括武汉市化工区乙烯下游产业园区配套基础设施项目、园区半导体新材料产业园项目、园区应急管理平台及生态停车场项目及武汉化工园区公共管廊二期项目 4 个子项目。

各子项目现状如下：

（1）武汉市化工区乙烯下游产业园区配套基础设施项目

①四环线生态带建设二期项目。已竣工验收，正在办理结算

②长江两岸植树造林项目。已竣工验收，已办理结算

③园区道路绿化提档升级项目。已完工，正在办理竣工验收

④武汉化工区工业供水二期项目。已竣工验收，正在办理结算

⑤花山大道及化工大道生活供水管道工程项目。已完工，正在办理竣工验收

⑥生活污水提升泵站项目。已竣工验收，已办理完结算

⑦外环南路项目。已竣工验收，正在办理结算

⑧联丰大道项目。已竣工验收，正在办理结算

⑨清潭路项目。已完成桥梁下部结构和 300 米路面，剩余路段征地拆迁未完成，不具备实施条件

⑩配套道路路灯项目。已竣工验收

⑪产业园项目已开工，正在施工中。

（2）园区半导体新材料产业园项目

①青江大道。已完工，正在办理竣工验收

②胡墩路。已竣工验收，正在办理结算

③绿色大道。已竣工验收，正在办理结算

④产业园项目已开工，正在施工中。

（3）园区应急管理平台及生态停车场项目

园区应急管理平台已竣工验收，正在办理结算。

（4）武汉化工园区公共管廊二期项目

公共管廊二期项目已竣工验收，正在办理结算。

二、评估要素

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.45。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1、项目投资估算

根据本各子项目可研批复、初设批复及债券发行费用、建设期的利息，本项目总投资 533,619.25 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**子项目 1：武汉市化工区乙烯下游产业园区配套基础设施项目**	**156,988.73**	**36,988.73**		**120,000.00**		
1	工程费用	90,123.45	123.45		90,000.00		
2	工程建设其他费用	66,865.28	36,865.28		30,000.00		
二	**子项目 2：园区半导体新材料产业园项目**	**303,398.91**	**65,998.91**		**237,400.00**		
1	工程费用	174,174.00	174.00		174,000.00		
2	工程建设其他费用	129,224.91	65,824.91		63,400.00		
三	**子项目 3：园区应急管理平台及生态停车场项目**	**6,444.93**	**1,364.93**		**5,080.00**		
1	工程费用	1,772.89	-		1,772.89		
2	设备费	2,043.26	-		2,043.26		
3	安装工程费	373.77	-		373.77		
4	其他费用	2,255.01	1,364.93		890.08		
四	**子项目 4：武汉化工园区公共管廊二期项目**	**7,481.14**	**4,481.14**		**3,000.00**		
1	工程费用	6,791.46	3,791.46		3,000.00		
2	工程建设其他费用	689.68	689.68				
五	**预备费用**	**34,065.30**	**34,058.30**		**7.00**		
六	**静态总投资**	**508,379.01**	**142,892.01**		**365,487.00**		
七	**建设期利息**	**24,874.75**	**24,874.75**				
八	**债券发行兑付费用**	**365.49**	**365.49**				
九	**合计**	**533,619.25**	**168,132.25**		**365,487.00**		

2、资金筹措

（1）项目资本金情况

本项目总投资 533,619.25 万元，建设资金来源为财政安排资金

168,132.25 万元、专项债券资金 365,487.00 万元。目前已到位资金 267,745.42 万元，其中财政安排资金 144,058.42 万元、专项债券资金 123,687.00 万元。

项目建设期资金使用计划表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资本金	49,058.42	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	44,073.83	168,132.25
政府专项债	98,687.00	0.00	0.00	25,000.00	0.00	28,000.00	213,800.00	365,487.00
资金筹措小计	**147,745.42**	**15,000.00**	**15,000.00**	**40,000.00**	**15,000.00**	**43,000.00**	**257,873.83**	**533,619.25**
工程支出	147,646.73	11,339.49	11,339.49	36,314.49	10,577.99	38,549.99	252,610.82	508,379.01
债券发行费用	98.69	0.00		25.00	0.00	28.00	213.80	365.49
建设期利息	0	3,660.51	3,660.51	3,660.51	4,422.01	4,422.01	5,049.21	24,874.75
资金使用小计	**147,745.42**	**15,000.00**	**15,000.00**	**40,000.00**	**15,000.00**	**43,000.00**	**257,873.83**	**533,619.25**

（2）专项债券

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2020	1,300.00	1,300.00	20	3.65%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2020	97,387.00	97,387.00	20	3.71%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2023	15,000.00	15,000.00	20	3.03%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2023	10,000.00	10,000.00	20	3.07%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025	28,000.00		20	2.24%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026	213,800.00		20	2.24%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
合计	**365,487.00**	**123,687.00**				/

本项目已发行专项债券 123,687.00 万元，已使用专项债券资金 123,687.00 万

元，使用进度占比 100%。形成实物工作量 123,687.00 万元。

（3）市场化融资情况

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

3、资金覆盖倍数

本项目偿债资金来源为运营期的厂房出租收入、物业费收入、停车位收入、洗车收入、广告牌收入、餐饮收入、管廊出租收入等。项目预期收入总额为 1,202,110.10 万元，扣除运营成本及相关税费 453,049.23 万元后预计用于资金平衡相关收益为 749,060.86 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉化工区产业园区及配套基础设施项目	749,060.86	517,981.08	365,487.00	1.45

4、小结

综上，在项目建设期内，本项目筹措资金能项目建设及政府专项债券还本付息的要求。在整个债券存续期本项目专项债券本息资金覆盖倍数超过法定要求的 1.1 倍，资金充足，可以保证债券存续期政府专项债券还本付息的要求。

（二）资金稳定性

本项目专项债券还本付息以项目经营收入，主要包括厂房出租收入、物业费收入、停车位收入、洗车收入、广告牌收入、餐饮收入、管廊出租收入等为基础，扣除经营期运营成本后的净收益，本项目可用于平衡的运营期收益为 749,060.86 万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为 255,954.53 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。

综上，针对武汉市青山区公共基础设施提升项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目现金流稳定，可保证债券存续期各年度的还本付息。

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

本项目收入来源主要包括：厂房租赁收入、物业收入和园区配套收入、管廊管位费收入。项目收入将作为专项收入纳入政府性基金预算管理，专门用于本项目的运营支出和还本付息，本次发行的专项债还本付息具有可靠、稳定的资金保障。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券的形式募集项目资金额 365,480.00 万元，各年利率情况如下：

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2020	1,300.00	1,300.00	20	3.65%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2020	97,387.00	97,387.00	20	3.71%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2023	15,000.00	15,000.00	20	3.03%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2023	10,000.00	10,000.00	20	3.07%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025	28,000.00		20	2.24%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026	213,800.00		20	2.24%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
合计	**365,487.00**	**123,687.00**				/

2025 及 2026 年拟发行利率参考湖北省 2025 年 4 月 17 日发行的 20 年期政府专项债券利率 2.14%，上浮 10BP，按照 2.24%计算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

1. 机构基本情况

项目实施单位：武汉市化学工业区管理委员会

建设地点：湖北省武汉市化学工业区

2. 项目概况

(1) 项目主要建设内容为：以武汉化工区基础设施产业园及配套设施综合提升，通过建设乙烯下游产业园、半导体新材料产业园、园区应急管理平台及生态停车场及关于公共管廊二期等工程，整体提升产业园配套设施运营管理的能力。

本项目包括武汉市化工区乙烯下游产业园区配套基础设施项目、园区半导体新材料产业园项目、园区应急管理平台及生态停车场项目及武汉化工园区公共管廊二期项目 4 个子项目。

(2) 项目计算期

本项目建设工期约为 68 个月，于 2020 年 4 月开工，预计 2026 年 12 月完成。

3.项目收入来源

本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2046 年 12 月。主要收入为厂房租赁收入、物业收入和园区配套收入、管廊管位费收入等。上述收入可为本次发行的项目专项债按期提供可靠、稳定的资金保障。债券存续期内项目总收入为

1,202,110.10 万元。具体测算如下：

（1）厂房租赁收入

根据武汉市化工区新材料产业园项目可研报告，拟建设可出租厂房面积 410,000.00 ㎡；根据园区半导体新材料产业园项目可研报告，拟建设可出租厂房面积 592,000.00 ㎡，则出租面积合计 1,002,000.00 ㎡。出租单价根据项目地区域周边邻近厂房出租平均价格为 40 元/㎡/月，租金价格每隔 2 年上涨 5%，按园区建成后第一年 35%的厂房出租，第二年 40%的厂房出租，以后每年递增 10%，达 80%后按 5%递增，达到 85%后保持稳定。

项目所在区域周边厂房出租价格一览表

办公楼	图片	出租单价（元/㎡/月）	地址	网址
武汉青山北湖循环经济产业园		45	湖北省武汉市青山区湖园路 18 号	https://wh.58.com/fangchan/54787661329313x.shtml?prd=8ZrtiAmlK7BNhLoGrCXTig%3D%3D&houseId=3090778966516738&gpos=12&positionType=promationinfo&key=%E9%9D%92%E5%B1%B1%E5%8C%BA%E5%8E%82%E6%88%BF%E5%87%BA%E7%A7%9F&cocoTestType=coco_area_expand_test&legoCocoTestType=coco_area_expand_test&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLpnZLlsbHljLrljoLmiL_lh7rnp58iLCJ2YWwiOiLpnZLlsbHljLrljoLmiL_lh7rnp58ifV19&jx_abtest=cHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLGNvY29fYXJlYV9leHBhbmRfdGVzdA&list_type=main&PGTID=0d30576d-0009-e0e0-c3c7-259bada66400&ClickID=22

武汉青山化学工业区八吉铺街工业园		32	青山武汉化学工业区八吉铺街胡教工业园（工商所旁）	https://wuhan.baixing.com/changfang/a1093480106.html?from=regular
白玉山厂房		30	武汉市青山区白玉山街群力村郭家湾	https://wuhan.baixing.com/changfang/a2604642336.html?from=regular

（2）物业费收入

根据武汉市化工区新材料产业园项目可研报告，拟建设可出租厂房面积410,000.00 ㎡；根据园区半导体新材料产业园项目可研报告，拟建设可出租厂房面积 592,000.00 ㎡，则出租面积合计 1,002,000.00 ㎡，初始物业费为 2.4 元/㎡/月，物业费每隔 2 年上涨 5%，按园区建成后第一年 35%的厂房出租，第二年 40%的厂房出租，以后每年递增 10%，达 80%后按 5%递增，达到 85%后保持稳定。

项目所在区域周边同类物业费一览表

产业园区	图片	物业费单价（元/㎡/月）	地址	网址
中国一冶高新技术产业园		2.8	湖北省武汉市青山区工业路 3 号	https://shangban.58.com/xa/xiezilou/loupan-l1727599549071616.shtml
创青谷产业园		2.98	湖北省武汉市青山区和平大道 1540 号	https://whqscqgcyy.010b.com/intro
5.5 互联网产业园		3.2	湖北武汉青山	https://hbwhhlwcyy.010b.c

			区临江大道	om/

（3）停车收入

依据《湖北省机动车停放服务收费管理实施细则》以及停车楼所处地段，其中临时停车收费 5.00 元/小时，一天按 9 小时计算，每月 30 天，合计 1,350.00 元/月，包月收费 1,050.00 元/月，临时停车、包月停车按各占 50.00%测算，每个停车位综合平均收费 1,200.00 元/月，每隔五年增长 10%，最高不超过 1,800.00 元/月，根据武汉市化工区新材料产业园项目可研报告，建设停车位 100 个；根据园区半导体新材料产业园项目可研报告，建设停车位 200 个，项目总停车位数共 300 个。停车位初始出租率按 30%，以后每年递增 10%，达 80%后按 5%递增，达到 85%后保持稳定。

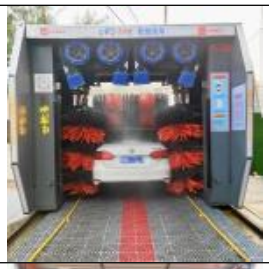
（4）特种车辆停车费收入

根据园区应急管理平台及生态停车场项目可研报告，建设特种车辆停车位 165 个，主要针对园区特种车辆，每车位每天收费 50 元，每天营业收入为 165*50=8,250 元，年营业天数按 330 天计，则每年营业收入为 272.25 万元。

（5）洗车收入

武汉市化工区新材料产业园项目有洗车设备 30 套；园区半导体新材料产业园项目有洗车设备 60 套，合计 90 套，对武汉自助洗车场情况进行查询，一般武汉自助洗车场收费为 25 元/辆/次。洗车单价在运营期第一年的单价为 25 元/辆/次，单价增长率按每隔两年增长 5%，单套设备每月洗 10 辆，一年按 12 个月计。

项目所在区域周边业态收费一览表

名称	图片	单次洗车单价（元/㎡/月）	地址
云自助洗车（五里行站）		25	湖北省武汉市青山区和平大道 1248 号
一洗来便民洗车点		30	武汉市青山区和平立交桥奥山

			世纪广场南侧约 100 米
腾飞汽车装饰美容中心（南干渠街店）		30	湖北省武汉市青山区南干渠路 1 附 2 号

（6）广告牌收入

根据《湖北省户外广告管理实施办法》及青山区户外广告牌租赁市场综合分析，一个广告牌位暂按 12 万元/年进行测算，单价每隔两年上涨 5%，武汉市化工区新材料产业园项目有广告牌 15 个；园区半导体新材料产业园项目有广告牌 30 个，本项目园区内总广告牌位数 45 个。

表 4-4 项目所在类似广告牌收费一览表

项目	图片	挂牌价格	地址	网址
哈大高速公路 1 处广告牌出租		12 万	哈大高速公路 K490+700 处	https://www.bidcenter.com.cn/news-240473045-9.html

（7）餐饮收入

根据武汉市平均用餐物价水平，餐费约为 15-25 元/天，初始餐费按 20 元/天，用餐单价每隔两年上涨 5%，一年工作日 260 天，正常运营后武汉市化工区新材料产业园项目用餐员工按 1500 人进行估算；园区半导体新材料产业园项目用餐员工按 3000 人进行估算，本项目园区内总用餐员工 4500 人，初始就餐率按 30%，以后每年递增 10%，达 80%后按 5%递增，达到 85%后保持稳定。

（8）应急管理平台租金收入

园区应急管理平台及生态停车场项目中园区应急管理平台每年收取租金 40.6 万元。

（9）安全管理能力提升服务收入

每年为企业建立数字化安全档案、在线监测预警、安全诊断分析、隐患排查

治理、安全培训教育、安全管理咨询等服务。按园区内 8 家企业，每家企业每年安全服务费 45.00 万元，每年收取服务费 360 万元。

（10）管廊入廊费收入

本项目收入主要为管位出租收入。本项目预计于 2025 年开始运营根据《武汉化工园区公共管廊二期项目可行性研究报告》及项目单位提供的相关资料，本项目债券存续期收入测算依据如下：

根据一期管廊运营情况、现有与待建企业情况测算管位收入，营运第一年出租率按 30%计算，每年增加 10%；出租单价按 475 元/平方米/年计算，每 3 年上调 5%；可供出租面积总数=2720 米（管廊长度）*（6 米（管廊宽度）-0.25*2（钢柱宽度））*2 层-1.5 米*2720 米（走道桥架所占面积）=25840 平方米。

综上，本项目运营期为 2026—2045 年，在债券存续期内，用于本项目还款的以上收入为 1,202,110.10 万元。

4.项目经营成本预测

（1）人工成本

本项目人员暂定按 100 人计（武汉市化工区乙烯下游产业园区配套基础设施项目 40 人，园区半导体新材料产业园 40 人，武汉化工园区公共管廊二期项目 20 人），考虑技工、门卫等因素，人均年薪综合年薪为 5 万元，年薪每隔两年增长 5%。

（2）外购燃力费

本项目洗车设备 90 套，单次洗车用水量 0.6t/套，水价 3.5 元/t，单套设备单月洗车数量 10 辆，一年按照 12 个月计算。则每年水费为 2.27 万元。

（3）固定资产维护管理费用

本项目维护管理费用按照固定资产原值 1%计算。即 4,977.01 万元每年。

（4）其他管理费用

其他管理费用按营业收入的 0.8%进行测算。

（5）停车位成本

本项目停车位成本参考2021年湖北省政府专项债券-武汉市南泥湾健康产业园及基础设施建设项目，按照在参考案例停车位成本按照停车位收入3%考虑，本项目停车位成本按照停车位收入5%考虑。

（6）房屋出租成本

本项目房屋出租成本参考2021年湖北省政府专项债券-汉口火车站北广场工程、光谷科技金融产业园，本项目房屋出租成本成本按照租金收入3%考虑。

（7）广告成本

本项目广告成本参考2021年湖北省政府专项债券-汉口火车站北广场工程项目、汉阳区医养结合示范基地及12号线（汉阳段）沿线地下空间配套建设项目，广告成本占广告收入的15%。

（8）餐饮成本

餐饮成本这里只考虑原材料购买成本，原材料成本按照餐饮收入的50%计算。

5.项目税费预测

税费主要涉及增值税、增值税附加、房产税等。

（1）项目增值税

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定，增值税计算中，项目销项税额计税基数为出租收入、停车收入、广告收入，适用税率为9.00%，餐饮收入适用税率为13.00%其他收入适用税率6%；本项目总投资533,619.25万元，形成固定资产价值499,782.11万元、固定资产进项税33,837.14万元。

（2）增值税附加

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

地方教育附加征收率为 1.50%。

（3）房产税

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

（4）企业所得税

所得税为应纳税所得额的 25%。

6. 固定资产折旧

项目固定资产折旧采用直线法折旧，残值按 5%计列，折旧总额为总投资扣除建设期进项税额之和。根据折旧年限按 30 年考虑，则本项目固定资产年折旧额为 15,826.43 万元。

7. 项目财务费用预测

根据本项目资金需求，计划发行专项债券的形式募集项目资金额 365,480.00 万元，发行情况如下：

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2020	1,300.00	1,300.00	20	3.65%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2020	97,387.00	97,387.00	20	3.71%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2023	15,000.00	15,000.00	20	3.03%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2023	10,000.00	10,000.00	20	3.07%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025	28,000.00		20	2.24%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026	213,800.00		20	2.24%	半年付息	第 11 年－第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
合计	**365,487.00**	**123,687.00**				/

利率：2025 及 2026 年拟发行利率参考湖北省 2025 年 4 月 17 日发行的 20 年期政府专项债券利率 2.14%，上浮 10BP，按照 2.24%计算。

本项目财务费用支出具体见债券还本付息表：

项目还本付息预测明细表

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
期初专项债券余额	0.00	98,687.00	98,687.00	98,687.00	123,687.00	123,687.00	151,687.00
2020 年	0.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
2020 年	0.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00
2023 年		0.00	0.00	0.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
2023 年		0.00	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
2025 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28,000.00
2026 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行合计	98,687.00	0.00	0.00	25,000.00	0.00	28,000.00	213,800.00
2020 年	1,300.00						
2020 年	97,387.00						
2023 年				15,000.00			
2023 年				10,000.00			
2025 年						28,000.00	
2026 年							213,800.00
还款合计	0.00	3,660.51	3,660.51	3,660.51	4,422.01	4,422.01	5,049.21
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2020 年							
2020 年							
2023 年							
2023 年							
2025 年							
2026 年							
利息合计	0.00	3,660.51	3,660.51	3,660.51	4,422.01	4,422.01	5,049.21
2020 年	0.00	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45
2020 年	0.00	3,613.06	3,613.06	3,613.06	3,613.06	3,613.06	3,613.06
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	454.50	454.50	454.50
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	307.00	307.00	307.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	627.20
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期末专项债券余额	98,687.00	98,687.00	98,687.00	123,687.00	123,687.00	151,687.00	365,487.00
2020 年	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
2020 年	97,387.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28,000.00	28,000.00

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	213,800.00

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
期初专项债券余额	365,487.00	365,487.00	365,487.00	365,487.00	365,487.00	355,618.30	345,749.60
2020 年	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,170.00	1,040.00
2020 年	97,387.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00	87,648.30	77,909.60
2023 年	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
2023 年	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
2025 年	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
2026 年	213,800.00	213,800.00	213,800.00	213,800.00	213,800.00	213,800.00	213,800.00
发行合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2020 年							
2020 年							
2023 年							
2023 年							
2025 年							
2026 年							
还款合计	9,838.33	9,838.33	9,838.33	9,838.33	19,707.03	19,340.98	18,974.93
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	9,868.70	9,868.70	9,868.70
2020 年					130.00	130.00	130.00
2020 年					9,738.70	9,738.70	9,738.70
2023 年							
2023 年							
2025 年							
2026 年							
利息合计	9,838.33	9,838.33	9,838.33	9,838.33	9,838.33	9,472.28	9,106.23
2020 年	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	42.71	37.96
2020 年	3,613.06	3,613.06	3,613.06	3,613.06	3,613.06	3,251.75	2,890.45
2023 年	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50
2023 年	307.00	307.00	307.00	307.00	307.00	307.00	307.00
2025 年	627.20	627.20	627.20	627.20	627.20	627.20	627.20
2026 年	4,789.12	4,789.12	4,789.12	4,789.12	4,789.12	4,789.12	4,789.12
期末专项债券余额	365,487.00	365,487.00	365,487.00	365,487.00	355,618.30	345,749.60	335,880.90
2020 年	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,170.00	1,040.00	910.00
2020 年	97,387.00	97,387.00	97,387.00	97,387.00	87,648.30	77,909.60	68,170.90
2023 年	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
2023 年	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
2025 年	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
2026 年	213,800.00	213,800.00	213,800.00	213,800.00	213,800.00	213,800.00	213,800.00

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
期初专项债券余额	335,880.90	323,512.20	311,143.50	295,974.80	259,426.10	222,877.40	186,328.70
2020 年	910.00	780.00	650.00	520.00	390.00	260.00	130.00
2020 年	68,170.90	58,432.20	48,693.50	38,954.80	29,216.10	19,477.40	9,738.70
2023 年	15,000.00	13,500.00	12,000.00	10,500.00	9,000.00	7,500.00	6,000.00
2023 年	10,000.00	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00
2025 年	28,000.00	28,000.00	28,000.00	25,200.00	22,400.00	19,600.00	16,800.00
2026 年	213,800.00	213,800.00	213,800.00	213,800.00	192,420.00	171,040.00	149,660.00
发行合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2020 年							
2020 年							
2023 年							
2023 年							
2025 年							
2026 年							
还款合计	21,108.88	20,666.67	23,024.47	43,899.55	42,915.72	41,931.89	40,948.05
其中：还本	12,368.70	12,368.70	15,168.70	36,548.70	36,548.70	36,548.70	36,548.70
2020 年	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
2020 年	9,738.70	9,738.70	9,738.70	9,738.70	9,738.70	9,738.70	9,738.70
2023 年	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
2023 年	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2025 年			2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
2026 年			0.00	21,380.00	21,380.00	21,380.00	21,380.00
利息合计	8,740.18	8,297.97	7,855.77	7,350.85	6,367.02	5,383.19	4,399.35
2020 年	33.22	28.47	23.73	18.98	14.24	9.49	4.75
2020 年	2,529.14	2,167.83	1,806.53	1,445.22	1,083.92	722.61	361.31
2023 年	454.50	409.05	363.60	318.15	272.70	227.25	181.80
2023 年	307.00	276.30	245.60	214.90	184.20	153.50	122.80
2025 年	627.20	627.20	627.20	564.48	501.76	439.04	376.32
2026 年	4,789.12	4,789.12	4,789.12	4,789.12	4,310.21	3,831.30	3,352.38
期末专项债券余额	323,512.20	311,143.50	295,974.80	259,426.10	222,877.40	186,328.70	149,780.00
2020 年	780.00	650.00	520.00	390.00	260.00	130.00	0.00
2020 年	58,432.20	48,693.50	38,954.80	29,216.10	19,477.40	9,738.70	0.00
2023 年	13,500.00	12,000.00	10,500.00	9,000.00	7,500.00	6,000.00	4,500.00
2023 年	9,000.00	8,000.00	7,000.00	6,000.00	5,000.00	4,000.00	3,000.00
2025 年	28,000.00	28,000.00	25,200.00	22,400.00	19,600.00	16,800.00	14,000.00
2026 年	213,800.00	213,800.00	213,800.00	192,420.00	171,040.00	149,660.00	128,280.00

年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
期初专项债券余额	149,780.00	123,100.00	96,420.00	69,740.00	45,560.00	21,380.00	

年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2023 年	4,500.00	3,000.00	1,500.00	0.00	0.00	0.00	
2023 年	3,000.00	2,000.00	1,000.00	0.00	0.00	0.00	
2025 年	14,000.00	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00	0.00	
2026 年	128,280.00	106,900.00	85,520.00	64,140.00	42,760.00	21,380.00	
发行合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	365,487.00
2020 年							1,300.00
2020 年							97,387.00
2023 年							15,000.00
2023 年							10,000.00
2025 年							
2026 年							213,800.00
还款合计	30,095.52	29,477.74	28,859.96	25,742.18	25,200.54	21,858.91	517,981.08
其中：还本	26,680.00	26,680.00	26,680.00	24,180.00	24,180.00	21,380.00	365,487.00
2020 年							1,300.00
2020 年				0.00		0.00	97,387.00
2023 年	1,500.00	1,500.00	1,500.00				15,000.00
2023 年	1,000.00	1,000.00	1,000.00				10,000.00
2025 年	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00		28,000.00
2026 年	21,380.00	21,380.00	21,380.00	21,380.00	21,380.00	21,380.00	213,800.00
利息合计	3,415.52	2,797.74	2,179.96	1,562.18	1,020.54	478.91	152,494.08
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	735.48
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56,002.39
2023 年	136.35	90.90	45.45	0.00	0.00	0.00	7,044.75
2023 年	92.10	61.40	30.70	0.00	0.00	0.00	4,758.50
2025 年	313.60	250.88	188.16	125.44	62.72	0.00	9,721.60
2026 年	2,873.47	2,394.56	1,915.65	1,436.74	957.82	478.91	74,231.36
期末专项债券余额	123,100.00	96,420.00	69,740.00	45,560.00	21,380.00	0.00	
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2023 年	3,000.00	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2023 年	2,000.00	1,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025 年	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00	0.00	0.00	
2026 年	106,900.00	85,520.00	64,140.00	42,760.00	21,380.00	0.00	

（二）债券存续期内资金平衡测算

本项目偿债资金来源为运营期的厂房出租收入、物业费收入、停车位收入、洗车收入、广告牌收入、餐饮收入、管廊出租收入等。项目预期收入总额为1,202,110.10万元，扣除运营成本及相关税费453,049.23万元后预计用于资金平衡相关收益为749,060.86万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.45倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉化工区产业园区及配套基础设施项目	749,060.86	517,981.08	365,487.00	1.45

（三）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.37	1.45	1.52	1.59
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.49	1.47	1.45	1.43	1.40

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

基于上表，当运营收入、债券利率影响债券还本付息的因素在±10.00%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然能大于1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足本项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

五、风险分析

(一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：

(1）项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

(2）项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

2.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失。工程事故会引起工程延期、人员工伤、投资增加等。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格按照技术措施施工，确保施工安全。

(二）影响项目收益的风险及控制措施

1.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

2.成本上升风险

由于本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，对物质设备的技术性能要求高，项目建设期间有可能会发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

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

(三）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包括项目建设期间环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：

(1）在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。

(2）成立项目管理协调机构，加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题。

(3）项目建设过程中，建设单位与施工单位应加强协调合作，一是要求施工单位科学安排运输车辆和路线，尽量做到安全、快捷运送，不影响周边群众和单位。社会组织的正常生活和出行；二是施工过程中产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放。

(4）实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险的紧迫感。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

(四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现

金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建议书经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠(与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2.存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》(财库〔2017〕59 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于本项目工程建设期较长，用于还款的项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3.资金管理不规范风险

本项目建设周期长，本次发行的为长期债券，采用每半年付息，分年还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目经营收入等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目经营收入统一管理，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

六、结论

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

案例为依据，项目成本预测完整、准确、合理。

本项目项目经营活动产生的净现金流入为 749,060.86 万元，累计支付债券本息 517,981.08 万元，可以覆盖本息，还本付息后，期末现金结余 255,954.53 万元，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为 1.45。项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以厂房租赁收入、物业收入和园区配套收入、管廊管位费收入等所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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

附件：

项目收入预测明细表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	厂房出租收入	16,833.60	19,238.40	25,250.40	30,300.48	37,118.09
	单价（元/平方米）	40.00	40.00	42.00	42.00	44.10
	面积（万平方米）	100.20	100.20	100.20	100.20	100.20
	出租率	0.35	0.40	0.50	0.60	0.70
2	物业费收入	1,010.02	1,154.30	1,515.02	1,818.03	2,227.09
	单价（元/平方米）	2.40	2.40	2.52	2.52	2.65
	面积（万平方米）	100.20	100.20	100.20	100.20	100.20
	出租率	0.35	0.40	0.50	0.60	0.70
3	停车位收入	129.60	172.80	216.00	259.20	302.40
	单价(元/月）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	使用率	0.30	0.40	0.50	0.60	0.70
4	特种车辆停车位收入	272.25	272.25	272.25	272.25	272.25
	单价(元/天）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	天数	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	数量（个）	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
5	洗车收入	27.00	27.00	28.35	28.35	29.77
	单价（元/次）	25.00	25.00	26.25	26.25	27.56
	车辆数（辆）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	数量（个）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
6	广告牌收入	4,536.00	4,536.00	4,762.80	4,762.80	5,000.94
	单价（万元/月）	12.00	12.00	12.60	12.60	13.23
	个数	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	出租率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
7	餐饮收入	819.00	936.00	1,228.50	1,474.20	1,805.90
	单价（元/天）	20.00	20.00	21.00	21.00	22.05
	人数	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	天数	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	就餐率	0.35	0.40	0.50	0.60	0.70
8	应急管理平台租金收入	40.60	40.60	40.60	40.60	40.60

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
9	安全管理能力提升服务收入	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
10	管廊出租收入	368.22	490.96	613.70	736.44	859.18
	可供出租面积（万㎡）	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58
	出租单价（元/平方米/年）	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00
	出租率（%）	0.30	0.40	0.50	0.60	0.70
	收入总计	24,396.29	27,228.31	34,287.62	40,052.35	48,016.21

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	厂房出租收入	42,420.67	47,325.56	47,325.56	49,691.84
	单价（元/平方米）	44.10	46.31	46.31	48.62
	面积（万平方米）	100.20	100.20	100.20	100.20
	出租率	0.80	0.85	0.85	0.85
2	物业费收入	2,545.24	2,839.53	2,839.53	2,981.51
	单价（元/平方米）	2.65	2.78	2.78	2.92
	面积（万平方米）	100.20	100.20	100.20	100.20
	出租率	0.80	0.85	0.85	0.85
3	停车位收入	380.16	403.92	403.92	403.92
	单价(元/月）	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00
	数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00
	使用率	0.80	0.85	0.85	0.85
4	特种车辆停车位收入	299.48	299.48	299.48	299.48
	单价(元/天）	55.00	55.00	55.00	55.00
	天数	330.00	330.00	330.00	330.00
	数量（个）	165.00	165.00	165.00	165.00
5	洗车收入	29.77	31.26	31.26	32.82
	单价（元/次）	27.56	28.94	28.94	30.39
	车辆数（辆）	10.00	10.00	10.00	10.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00
	数量（个）	90.00	90.00	90.00	90.00
6	广告牌收入	5,000.94	5,250.99	5,250.99	5,513.54
	单价（万元/月）	13.23	13.89	13.89	14.59
	个数	45.00	45.00	45.00	45.00
	出租率	0.70	0.70	0.70	0.70
7	餐饮收入	2,063.88	2,302.52	2,302.52	2,417.64
	单价（元/天）	22.05	23.15	23.15	24.31

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	人数	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	天数	260.00	260.00	260.00	260.00
	就餐率	0.80	0.85	0.85	0.85
8	应急管理平台租金收入	40.60	40.60	40.60	40.60
9	安全管理能力提升服务收入	360.00	360.00	360.00	360.00
10	管廊出租收入	981.92	1,104.66	1,227.40	1,227.40
	可供出租面积（万㎡）	2.58	2.58	2.58	2.58
	出租单价（元/平方米/年）	475.00	475.00	475.00	475.00
	出租率（%）	0.80	0.90	1.00	1.00
	收入总计	54,122.65	59,958.51	60,081.25	62,968.74

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	厂房出租收入	49,691.84	52,176.43	52,176.43	54,785.25
	单价（元/平方米）	48.62	51.05	51.05	53.60
	面积（万平方米）	100.20	100.20	100.20	100.20
	出租率	0.85	0.85	0.85	0.85
2	物业费收入	2,981.51	3,130.59	3,130.59	3,287.12
	单价（元/平方米）	2.92	3.06	3.06	3.22
	面积（万平方米）	100.20	100.20	100.20	100.20
	出租率	0.85	0.85	0.85	0.85
3	停车位收入	403.92	444.31	444.31	444.31
	单价(元/月）	1,320.00	1,452.00	1,452.00	1,452.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00
	数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00
	使用率	0.85	0.85	0.85	0.85
4	特种车辆停车位收入	299.48	329.42	329.42	329.42
	单价(元/天）	55.00	60.50	60.50	60.50
	天数	330.00	330.00	330.00	330.00
	数量（个）	165.00	165.00	165.00	165.00
5	洗车收入	32.82	34.46	34.46	36.18
	单价（元/次）	30.39	31.91	31.91	33.50
	车辆数（辆）	10.00	10.00	10.00	10.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00
	数量（个）	90.00	90.00	90.00	90.00
6	广告牌收入	5,513.54	5,789.21	5,789.21	6,078.67
	单价（万元/月）	14.59	15.32	15.32	16.08

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	个数	45.00	45.00	45.00	45.00
	出租率	0.70	0.70	0.70	0.70
7	餐饮收入	2,417.64	2,538.52	2,538.52	2,665.45
	单价（元/天）	24.31	25.53	25.53	26.80
	人数	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	天数	260.00	260.00	260.00	260.00
	就餐率	0.85	0.85	0.85	0.85
8	应急管理平台租金收入	40.60	40.60	40.60	40.60
9	安全管理能力提升服务收入	360.00	360.00	360.00	360.00
10	管廊出租收入	1,227.40	1,227.40	1,227.40	1,227.40
	可供出租面积（万㎡）	2.58	2.58	2.58	2.58
	出租单价（元/平方米/年）	475.00	475.00	475.00	475.00
	出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00
	收入总计	62,968.74	66,070.95	66,070.95	69,254.41

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	厂房出租收入	54,785.25	57,524.52	57,524.52	60,400.74
	单价（元/平方米）	53.60	56.28	56.28	59.10
	面积（万平方米）	100.20	100.20	100.20	100.20
	出租率	0.85	0.85	0.85	0.85
2	物业费收入	3,287.12	3,451.47	3,451.47	3,624.04
	单价（元/平方米）	3.22	3.38	3.38	3.55
	面积（万平方米）	100.20	100.20	100.20	100.20
	出租率	0.85	0.85	0.85	0.85
3	停车位收入	444.31	444.31	488.74	488.74
	单价(元/月）	1,452.00	1,452.00	1,597.20	1,597.20
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00
	数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00
	使用率	0.85	0.85	0.85	0.85
4	特种车辆停车位收入	329.42	329.42	362.36	362.36
	单价(元/天）	60.50	60.50	66.55	66.55
	天数	330.00	330.00	330.00	330.00
	数量（个）	165.00	165.00	165.00	165.00
5	洗车收入	36.18	37.99	37.99	39.89
	单价（元/次）	33.50	35.18	35.18	36.94
	车辆数（辆）	10.00	10.00	10.00	10.00

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00
	数量（个）	90.00	90.00	90.00	90.00
6	广告牌收入	6,078.67	6,382.61	6,382.61	6,701.74
	单价（万元/月）	16.08	16.89	16.89	17.73
	个数	45.00	45.00	45.00	45.00
	出租率	0.70	0.70	0.70	0.70
7	餐饮收入	2,665.45	2,798.72	2,798.72	2,938.66
	单价（元/天）	26.80	28.14	28.14	29.55
	人数	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	天数	260.00	260.00	260.00	260.00
	就餐率	0.85	0.85	0.85	0.85
8	应急管理平台租金收入	40.60	40.60	40.60	40.60
9	安全管理能力提升服务收入	360.00	360.00	360.00	360.00
10	管廊出租收入	1,227.40	1,227.40	1,227.40	1,227.40
	可供出租面积（万㎡）	2.58	2.58	2.58	2.58
	出租单价（元/平方米/年）	475.00	475.00	475.00	475.00
	出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00
	收入总计	69,254.41	72,597.04	72,674.42	76,184.18

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	厂房出租收入	60,400.74	63,420.78	63,420.78	941,811.89
	单价（元/平方米）	59.10	62.05	62.05	
	面积（万平方米）	100.20	100.20	100.20	
	出租率	0.85	0.85	0.85	
2	物业费收入	3,624.04	3,805.25	3,805.25	56,508.71
	单价（元/平方米）	3.55	3.72	3.72	
	面积（万平方米）	100.20	100.20	100.20	
	出租率	0.85	0.85	0.85	
3	停车位收入	488.74	488.74	488.74	7,741.12
	单价(元/月）	1,597.20	1,597.20	1,597.20	
	月份	12.00	12.00	12.00	
	数量（个）	300.00	300.00	300.00	
	使用率	0.85	0.85	0.85	
4	特种车辆停车位收入	362.36	362.36	362.36	6,317.56
	单价(元/天）	66.55	66.55	66.55	
	天数	330.00	330.00	330.00	

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	合计
	数量（个）	165.00	165.00	165.00	
5	洗车收入	39.89	41.89	41.89	679.21
	单价（元/次）	36.94	38.78	38.78	
	车辆数（辆）	10.00	10.00	10.00	
	月份	12.00	12.00	12.00	
	数量（个）	90.00	90.00	90.00	
6	广告牌收入	6,701.74	7,036.82	7,036.82	114,106.64
	单价（万元/月）	17.73	18.62	18.62	
	个数	45.00	45.00	45.00	
	出租率	0.70	0.70	0.70	
7	餐饮收入	2,938.66	3,085.59	3,085.59	45,821.69
	单价（元/天）	29.55	31.03	31.03	
	人数	4,500.00	4,500.00	4,500.00	
	天数	260.00	260.00	260.00	
	就餐率	0.85	0.85	0.85	
8	应急管理平台租金收入	40.60	40.60	40.60	812.00
9	安全管理能力提升服务收入	360.00	360.00	360.00	7,200.00
10	管廊出租收入	1,227.40	1,227.40	1,227.40	21,111.28
	可供出租面积（万㎡）	2.58	2.58	2.58	
	出租单价（元/平方米/年）	475.00	475.00	475.00	
	出租率（%）	1.00	1.00	1.00	
	收入总计	76,184.18	79,869.44	79,869.44	1,202,110.10

项目成本预测明细表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	工资	500.00	500.00	525.00	525.00	551.25
	每人每年	5.00	5.00	5.25	5.25	5.51
	人数	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	外购燃料及动力	2.27	2.27	2.27	2.27	2.27
3	固定资产维护管理费用	4,977.01	4,977.01	4,977.01	4,977.01	4,977.01
4	其他管理费用	195.17	217.83	274.30	320.42	384.13
5	停车位成本	20.09	22.25	24.41	26.57	28.73
6	房屋出租成本	505.01	577.15	757.51	909.01	1,113.54

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
7	广告成本	680.40	680.40	714.42	714.42	750.14
8	餐饮成本	409.50	468.00	614.25	737.10	902.95
	成本合计	7,289.45	7,444.91	7,889.18	8,211.81	8,710.02

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	工资	551.25	578.81	578.81	607.75
	每人每年	5.51	5.79	5.79	6.08
	人数	100.00	100.00	100.00	100.00
2	外购燃料及动力	2.27	2.27	2.27	2.27
3	固定资产维护管理费用	4,977.01	4,977.01	4,977.01	4,977.01
4	其他管理费用	432.98	479.67	480.65	503.75
5	停车位成本	33.98	35.17	35.17	35.17
6	房屋出租成本	1,272.62	1,419.77	1,419.77	1,490.76
7	广告成本	750.14	787.65	787.65	827.03
8	餐饮成本	1,031.94	1,151.26	1,151.26	1,208.82
	成本合计	9,052.19	9,431.60	9,432.59	9,652.56

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	工资	607.75	638.14	638.14	670.05
	每人每年	6.08	6.38	6.38	6.70
	人数	100.00	100.00	100.00	100.00
2	外购燃料及动力	2.27	2.27	2.27	2.27
3	固定资产维护管理费用	4,977.01	4,977.01	4,977.01	4,977.01
4	其他管理费用	503.75	528.57	528.57	554.04
5	停车位成本	35.17	38.69	38.69	38.69
6	房屋出租成本	1,490.76	1,565.29	1,565.29	1,643.56
7	广告成本	827.03	868.38	868.38	911.80
8	餐饮成本	1,208.82	1,269.26	1,269.26	1,332.73
	成本合计	9,652.56	9,887.61	9,887.61	10,130.13

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	工资	670.05	703.55	703.55	738.73
	每人每年	6.70	7.04	7.04	7.39
	人数	100.00	100.00	100.00	100.00
2	外购燃料及动力	2.27	2.27	2.27	2.27

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
3	固定资产维护管理费用	4,977.01	4,977.01	4,977.01	4,977.01
4	其他管理费用	554.04	580.78	581.40	609.47
5	停车位成本	38.69	38.69	42.56	42.56
6	房屋出租成本	1,643.56	1,725.74	1,725.74	1,812.02
7	广告成本	911.80	957.39	957.39	1,005.26
8	餐饮成本	1,332.73	1,399.36	1,399.36	1,469.33
	成本合计	10,130.13	10,384.78	10,389.27	10,656.65

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	工资	738.73	775.66	775.66	12,577.89
	每人每年	7.39	7.76	7.76	
	人数	100.00	100.00	100.00	
2	外购燃料及动力	2.27	2.27	2.27	45.40
3	固定资产维护管理费用	4,977.01	4,977.01	4,977.01	99,540.20
4	其他管理费用	609.47	638.96	638.96	9,616.88
5	停车位成本	42.56	42.56	42.56	702.93
6	房屋出租成本	1,812.02	1,902.62	1,902.62	28,254.36
7	广告成本	1,005.26	1,055.52	1,055.52	17,116.00
8	餐饮成本	1,469.33	1,542.80	1,542.80	22,910.84
	成本合计	10,656.65	10,937.40	10,937.40	190,764.50

项目税费预测明细表

单位：万元

序号	项目	期初留抵	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	销项增值税						
1.1	出租收入		1,423.69	1,632.38	2,138.92	2,566.03	3,139.09
1.2	停车位收入		33.18	36.75	40.31	43.88	47.45
1.3	物业费收入		57.17	65.34	85.76	102.91	126.06
1.4	洗车收入		1.53	1.53	1.6	1.6	1.68
1.5	广告收入		374.53	374.53	393.26	393.26	412.92
1.6	安全管理能力提升服务收入		20.38	20.38	20.38	20.38	20.38
1.7	餐饮服务收入		94.22	107.68	141.33	169.6	207.76
1.8	销项增值税合计		2,004.70	2,238.59	2,821.56	3,297.66	3,955.34
2	可抵扣	33,837.14	408.37	420.59	452.87	478.31	514.72

序号	项目	期初留抵	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3	应纳增值税		0	0	0	0	0
4	城建税（7%）		0	0	0	0	0
5	教育附件税（3%）		0	0	0	0	0
6	地方教育附加（1.5%）		0	0	0	0	0
7	房产税（12%）		1,853.24	2,117.99	2,779.86	3,335.83	4,086.40
8	增值税及附加应纳税额合计		1,853.24	2,117.99	2,779.86	3,335.83	4,086.40
9	企业所得税		-	-	-	105.80	1,638.00

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	销项增值税						
1.1	出租收入	3,587.05	4,002.18	4,012.31	4,207.69	4,207.69	4,412.84
1.2	停车位收入	56.12	58.08	58.08	58.08	58.08	63.89
1.3	物业费收入	144.07	160.73	160.73	168.76	168.76	177.2
1.4	洗车收入	1.68	1.77	1.77	1.86	1.86	1.95
1.5	广告收入	412.92	433.57	433.57	455.25	455.25	478.01
1.6	安全管理能力提升服务收入	20.38	20.38	20.38	20.38	20.38	20.38
1.7	餐饮服务收入	237.44	264.89	264.89	278.14	278.14	292.04
1.8	销项增值税合计	4,459.66	4,941.59	4,951.72	5,190.15	5,190.15	5,446.31
2	可抵扣	541.63	568.51	568.57	582.75	582.75	597.86
3	应纳增值税	0	0	0	0	94.91	4,848.45
4	城建税（7%）	0	0	0	0	6.64	339.39
5	教育附件税（3%）	0	0	0	0	2.85	145.45
6	地方教育附加（1.5%）	0	0	0	0	1.42	72.73
7	房产税（12%）	4,670.17	5,210.15	5,210.15	5,470.66	5,470.66	5,744.19
8	增值税及附加应纳税额合计	4,670.17	5,210.15	5,210.15	5,470.66	5,576.49	10,567.31
9	企业所得税	2,819.28	4,030.51	4,149.39	4,791.34	4,896.09	5,609.51

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	销项增值税						
1.1	出租收入	4,412.84	4,628.25	4,628.25	4,854.43	4,854.43	5,091.91
1.2	停车位收入	63.89	63.89	63.89	63.89	70.27	70.27
1.3	物业费收入	177.2	186.06	186.06	195.37	195.37	205.13
1.4	洗车收入	1.95	2.05	2.05	2.15	2.15	2.26
1.5	广告收入	478.01	501.91	501.91	527	527	553.35
1.6	安全管理能力提升服务	20.38	20.38	20.38	20.38	20.38	20.38

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	收入						
1.7	餐饮服务收入	292.04	306.64	306.64	321.98	321.98	338.08
1.8	销项增值税合计	5,446.31	5,709.18	5,709.18	5,985.19	5,991.58	6,281.39
2	可抵扣	597.86	613.49	613.49	629.91	630.16	647.39
3	应纳增值税	4,848.45	5,095.68	5,095.68	5,355.28	5,361.42	5,634.00
4	城建税（7%）	339.39	356.7	356.7	374.87	375.3	394.38
5	教育附件税（3%）	145.45	152.87	152.87	160.66	160.84	169.02
6	地方教育附加（1.5%）	72.73	76.44	76.44	80.33	80.42	84.51
7	房产税（12%）	5,744.19	6,031.40	6,031.40	6,332.97	6,332.97	6,649.62
8	增值税及附加应纳税额合计	11,150.21	11,713.09	11,713.09	12,304.12	12,310.96	12,931.53
9	企业所得税	5,590.01	6,432.49	6,678.45	7,554.26	7,813.64	8,629.51

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	销项增值税				
1.1	出租收入	5,091.91	5,341.28	5,341.28	79,574.46
1.2	停车位收入	70.27	70.27	70.27	1,160.81
1.3	物业费收入	205.13	215.39	215.39	3,198.61
1.4	洗车收入	2.26	2.37	2.37	38.45
1.5	广告收入	553.35	581.02	581.02	9,421.65
1.6	安全管理能力提升服务收入	20.38	20.38	20.38	407.55
1.7	餐饮服务收入	338.08	354.98	354.98	5,271.52
1.8	销项增值税合计	6,281.39	6,585.69	6,585.69	99,073.04
2	可抵扣	647.39	665.49	665.49	11,427.61
3	应纳增值税	5,634.00	5,920.20	5,920.20	53,808.27
4	城建税（7%）	394.38	414.41	414.41	3,766.58
5	教育附件税（3%）	169.02	177.61	177.61	1,614.25
6	地方教育附加（1.5%）	84.51	88.8	88.8	807.13
7	房产税（12%）	6,649.62	6,982.10	6,982.10	103,685.67
8	增值税及附加应纳税额合计	12,931.53	13,583.13	13,583.13	163,099.04
9	企业所得税	8,783.96	9,764.02	9,899.43	99,185.69

项目利润预测表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
含税收入	24,396.29	27,228.31	34,287.62	40,052.35	48,016.21	54,122.65
不含税收入	22,695.54	25,374.25	31,915.22	37,243.19	44,620.77	50,271.81
含税成本	7,289.45	7,444.91	7,889.18	8,211.81	8,710.02	9,052.19
不含税成本	6,897.07	7,052.53	7,496.78	7,819.41	8,317.60	8,659.77
税金及附加	1,853.24	2,117.99	2,779.86	3,335.83	4,086.40	4,670.17
固定资产折旧	15,826.43	15,826.43	15,826.43	15,826.43	15,826.43	15,826.43
财务费用	5,049.21	9,838.33	9,838.33	9,838.33	9,838.33	9,838.33
利润	-6,930.41	-9,461.03	-4,026.18	423.19	6,552.01	11,277.11
所得税	-	-	-	105.80	1,638.00	2,819.28
净利润	-6,930.41	-9,461.03	-4,026.18	317.39	4,914.01	8,457.83

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
含税收入	59,958.51	60,081.25	62,968.74	62,968.74	66,070.95
不含税收入	55,670.05	55,780.53	58,462.70	58,450.44	61,334.21
含税成本	9,431.60	9,432.59	9,652.56	9,652.56	9,887.61
不含税成本	9,039.16	9,040.15	9,260.09	9,260.09	9,495.12
税金及附加	5,210.15	5,210.15	5,470.66	5,481.57	5,718.86
固定资产折旧	15,826.43	15,826.43	15,826.43	15,826.43	15,826.43
财务费用	9,472.28	9,106.23	8,740.18	8,297.97	7,855.77
利润	16,122.03	16,597.57	19,165.34	19,584.37	22,438.03
所得税	4,030.51	4,149.39	4,791.34	4,896.09	5,609.51
净利润	12,091.52	12,448.18	14,374.01	14,688.28	16,828.52

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
含税收入	66,070.95	69,254.41	69,254.41	72,597.04	72,674.42
不含税收入	61,334.21	64,278.45	64,278.45	67,383.90	67,442.77
含税成本	9,887.61	10,130.13	10,130.13	10,384.78	10,389.27
不含税成本	9,495.12	9,737.61	9,737.61	9,992.23	9,996.72
税金及附加	6,301.76	6,617.41	6,617.41	6,948.84	6,949.54
固定资产折旧	15,826.43	15,826.43	15,826.43	15,826.43	15,826.43
财务费用	7,350.85	6,367.02	5,383.19	4,399.35	3,415.52
利润	22,360.05	25,729.98	26,713.81	30,217.05	31,254.56
所得税	5,590.01	6,432.49	6,678.45	7,554.26	7,813.64
净利润	16,770.04	19,297.48	20,035.36	22,662.78	23,440.92

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计

含税收入	76,184.18	76,184.18	79,869.44	79,869.44	1,202,110.10
不含税收入	70,703.81	70,703.81	74,110.77	74,110.77	1,116,165.65
含税成本	10,656.65	10,656.65	10,937.40	10,937.40	190,764.50
不含税成本	10,264.07	10,264.07	10,544.79	10,544.79	182,914.78
税金及附加	7,297.53	7,297.53	7,662.93	7,662.93	109,290.76
固定资产折旧	15,826.43	15,826.43	15,826.43	15,826.43	316,528.60
财务费用	2,797.74	2,179.96	1,020.54	478.91	131,106.36
利润	34,518.04	35,135.82	39,056.08	39,597.71	376,325.14
所得税	8,629.51	8,783.96	9,764.02	9,899.43	99,185.69
净利润	25,888.53	26,351.87	29,292.06	29,698.28	277,139.45

现金流量表

单位：万元

年　份		**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
现金流入	运营收入						
	补贴收入						
	资本金	49,058.42	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	债券资金	98,687.00	0.00	0.00	25,000.00	0.00	28,000.00
现金流入总额		**147,745.42**	**15,000.00**	**15,000.00**	**40,000.00**	**15,000.00**	**43,000.00**
现金流出	工程支出	147,646.73	11,339.49	11,339.49	36,314.49	10,577.99	38,549.99
	运营期资金流出						
	债券发行费用	98.69	0.00	0.00	25.00	0.00	28.00
	债券付息	0.00	3,660.51	3,660.51	3,660.51	4,422.01	4,422.01
	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额		**147,745.42**	**15,000.00**	**15,000.00**	**40,000.00**	**15,000.00**	**43,000.00**
当年现金净流量			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可用于专项债券还本付息的净收益				0.00	0.00	0.00	0.00

年　份		**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
现金流入	运营收入		24,396.29	27,228.31	34,287.62	40,052.35	48,016.21
	补贴收入						
	资本金	44,073.83					
	债券资金	213,800.00					
现金流入总额		**257,873.83**	**24,396.29**	**27,228.31**	**34,287.62**	**40,052.35**	**48,016.21**
现金流出	工程支出	252,610.82					
	运营期资金流出		9,142.69	9,562.90	10,669.04	11,653.44	14,434.42
	债券发行费用	213.80					

年　份		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	债券付息	5,049.21	9,838.33	9,838.33	9,838.33	9,838.33	9,838.33
	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,868.70
现金流出总额		**257,873.83**	**18,981.02**	**19,401.23**	**20,507.37**	**21,491.77**	**34,141.45**
当年现金净流量		0.00	5,415.27	7,827.08	13,780.25	18,560.58	13,874.76
期末项目累计现金结存额		0.00	5,415.27	13,242.35	27,022.61	45,583.19	59,457.95
可用于专项债券还本付息的净收益		0.00	15,253.60	17,665.41	23,618.58	28,398.91	33,581.79

年　份		2032	2033	2034	2035	2036	2037
现金流入	运营收入	54,122.65	59,958.51	60,081.25	62,968.74	62,968.74	66,070.95
	补贴收入						
	资本金						
	债券资金						
现金流入总额		**54,122.65**	**59,958.51**	**60,081.25**	**62,968.74**	**62,968.74**	**66,070.95**
现金流出	工程支出						
	运营期资金流出	16,541.64	18,672.26	18,792.13	19,914.56	20,125.14	26,064.43
	债券发行费用						
	债券付息	9,472.28	9,106.23	8,740.18	8,297.97	7,855.77	7,350.85
	债券还本	9,868.70	9,868.70	12,368.70	12,368.70	15,168.70	36,548.70
现金流出总额		**35,882.62**	**37,647.18**	**39,901.01**	**40,581.23**	**43,149.61**	**69,963.98**
当年现金净流量		18,240.03	22,311.33	20,180.24	22,387.51	19,819.13	-3,893.03
期末项目累计现金结存额		77,697.99	100,009.31	120,189.55	142,577.06	162,396.19	158,503.16
可用于专项债券还本付息的净收益		37,581.01	41,286.25	41,289.12	43,054.18	42,843.60	40,006.52

年　份		2038	2039	2040	2041	2042	2043
现金流入	运营收入	66,070.95	69,254.41	69,254.41	72,597.04	72,674.42	76,184.18
	补贴收入	0.00					
	资本金						
	债券资金						
现金流入总额		**66,070.95**	**69,254.41**	**69,254.41**	**72,597.04**	**72,674.42**	**76,184.18**
现金流出	工程支出						
	运营期资金流出	26,627.83	28,275.71	28,521.67	30,243.16	30,513.87	32,217.69
	债券发行费用						
	债券付息	6,367.02	5,383.19	4,399.35	3,415.52	2,797.74	2,179.96
	债券还本	36,548.70	36,548.70	36,548.70	26,680.00	26,680.00	26,680.00
现金流出总额		**69,543.55**	**70,207.60**	**69,469.73**	**60,338.68**	**59,991.61**	**61,077.65**
当年现金净流量		-3,472.60	-953.19	-215.32	12,258.36	12,682.81	15,106.53
期末项目累计现金结存额		155,030.56	154,077.36	153,862.04	166,120.40	178,803.21	193,909.74
可用于专项债券还本付息的净收益		39,443.12	40,978.70	40,732.74	42,353.88	42,160.55	43,966.49

年　份		2044	2045	2046	合计
现金流入	运营收入	76,184.18	79,869.44	79,869.44	1,202,110.09
	补贴收入				0.00
	资本金				168,132.25
	债券资金				365,487.00
现金流入总额		**76,184.18**	**79,869.44**	**79,869.44**	1,735,729.34
现金流出	工程支出				508,379.01
	运营期资金流出	32,372.14	34,284.55	34,419.96	453,049.23
	债券发行费用				365.49
	债券付息	1,562.18	1,020.54	478.91	152,494.08
	债券还本	24,180.00	24,180.00	21,380.00	365,487.00
现金流出总额		**58,114.31**	**59,485.09**	**56,278.87**	1,479,774.81
当年现金净流量		18,069.87	20,384.35	23,590.57	255,954.53
期末项目累计现金结存额		211,979.61	232,363.96	255,954.53	
可用于专项债券还本付息的净收益		43,812.04	45,584.89	45,449.48	749,060.86

统一社会信用代码

91420106753440019 5

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张莹莹

经营范围　资本验证、财务审计、企业合并、分立、破产清算审计，基建工程预决算审计，财务咨询；商务信息咨询。（国家有专项规定的项目经审批后凭许可证在核定期限内经营）；

出 资 额　壹佰万圆人民币

成立日期　2000年3月17日

主要经营场所　洪山区卓刀泉路108号凯乐桂园S-1栋B单元8层3室

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2024 年 2 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张莹莹

主任会计师：

经营场所：洪山区卓刀泉路108号凯乐桂园S-1栋B单元8层3室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42000313

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕169号

批准执业日期：2000年3月1日

证书序号：0017834

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

湖北龙华联合会计师事务所与原件一致　再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年　三月　五日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 蒋德洪

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1968-11-27

工作单位 Working unit 湖北龙华联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422202196811270011 X

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

4201111023007 8

湖北龙华联合会计师事务所
与原件一致 再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

蒋德洪

会员编号 420401722014

最后年检时间 2023年06月

年检结果 年检通过

证书编号：
No. of Certificate 420401722014

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协

发证日期：
Date of Issuance 年 1996 月 4 日 9

4

蒋德洪 420401722014

年检凭证

蒋德洪

会员编号 420401722014

2022年07月

年检通过

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 张莹莹
Full name

性　　别 女
Sex

出生日期 1988-05-04
Date of Birth

工作单位 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
Working unit

身份证号码 23010419880504122
Identity card No.

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）
42011110230078

湖北龙华联合会计师事务所
复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

武汉诚合通元会计师事务所（普通合伙）　事务所 CPAs

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

2014年 1月 25日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）　事务所 CPAs

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

2014年 1月 25日

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让，涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

证书编号：110101384063
No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014年 08月 08日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

...r another year after

2015年 5月 5日

巴东县江南城区巴山路、民族路、西陵路、北京大道老旧小区改造工程

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0101 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、 区域概况 ..... - 1 -
二、 评价分析 ..... - 3 -
（一） 项目概况 ..... - 3 -
（二）投资估算 ..... - 5 -
（三）资金筹措 ..... - 7 -
（四）债券应还本付息情况 .....- 7 -
（五）项目资金充足性 .....- 8 -
（六）压力测试 ..... - 8 -
（七）项目资金稳定性 .....- 9 -
三、 风险分析 ..... - 9 -
四、 评价结论 ..... - 10 -
附件一：项目收入明细表 .....- 11 -
附件二：成本费用明细表 .....- 17 -
附件三：税费估算表 ..... - 22 -
附件四：利润估算表 ..... - 23 -
附件五：债券存续期现金流估算表 .....- 24 -

巴东县江南城区巴山路、民族路、西陵路、北京大道
老旧小区改造工程
地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0101 号

一、区域概况

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

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

恩施州财政经济数据

单位：亿元

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

其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.59	34.60	29.90

巴东县财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,485,000.00	1,605,000.00	1,755,402.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,944.00	37,404.00	39,140.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,164.00	15,303.00	16,319.00
4.地方财政总收入	85,894.00	112,598.00	121,036.00
4.1 地方公共预算收入	61,290.00	69,166.00	80,399.00
其中：税收收入	40,313.00	43,528.00	45,749.00
非税收入	20,977.00	25,638.00	34,650.00
4.2 政府性基金收入	24,604.00	43,432.00	40,637.00
其中：国有土地使用权出让收益	17,141.00	32,414.00	25,510.00
5.地方财政总支出	667,771.00	661,098.00	715,242.00
5.1 一般公共预算支出	536,606.00	519,895.00	541,758.00
5.2 政府性基金支出	131,165.00	141,203.00	173,484.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	876.00	12,078.00	14,567.00

本地区专项债务情况表

单位：亿元

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

巴东县专项债务期限结构表

单位：万元

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

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于巴东县江南城区巴山路、民族路、西陵路、北京大道老旧小区改造工程债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》国办发〔2024〕52号)中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的巴东县江南城区巴山路、民族路、西陵路、北京大道老旧小区改造工程的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.16，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

本项目主要对巴东县江南城区巴山路、民族路、西陵路、北京大道老旧小区的配套基础设施工程进行改造，改造楼栋数905栋，总户数10870户，主要建设内容包括：

1.对北京大道老旧小区配套附属工程进行改造，改造面积29700㎡，置入适宜的功能场地。建设基础服务设施、停车场、便民服务实施、活动场地等。

2.对西陵路老旧小区公共场地进行改造，改造面积22800㎡,主要包括健身设施、充电桩、停车位、无障碍服务设施、便民服务及驿站等。

3.对西陵路老旧小区活动场地建设工程进行改造，改造面积12000㎡,包括儿童活动设施、文化体育设施、便民服务设施、停车场等。

4.对巴山路老旧小区配套附属工程进行改造，改造面积2800㎡,满足人民便捷出行的需求，设置百步梯、栈道、步道等服务设施。

5.宅间通道工程，增设宅间通道500m,满足人民便捷出行的需求。

6.配套服务用房工程

(1)营沱社区综合服务用房，利用空闲地改造社区综合服务用房1栋，建筑面积900㎡。

(2)便民服务中心，利用西滚坡社区内空闲地改造便民服

务用房1栋，建筑面积930㎡、停车场12400㎡。

7.停车场工程

(1)利用闲置地，改造西滚坡社区光明小学南侧停车场1栋，建筑面积5900㎡,增设停车位280个，充电桩90个。

(2)利用闲置地,改造西滚坡社区九组停车场1栋,建筑面积6500㎡,增设停车位174个，充电桩77个。

8.小区弱电管网改造工程，对巴山路、民族路、西陵路、北京大道老旧小区内弱电改造,其中2x2Φ110双壁波纹管1568米,2x3Φ110双壁波纹管3937米，2x4直径110双壁波纹管1183米，90x120手孔

井 246 座。

9.小区排水管网改造工程，对巴山路、民族路、西陵路、北京大道老旧小区内排水管网进行改造，其中 DN300 排水管长度 7734 米，DN400 排水管长度 7874 米，Φ1000 检查井 579 座。

10.“燃气入户”三件套改造工程，对巴山路、民族路、西陵路、北京大道老旧小区内安装“燃气入户”三件套，共计 10037 套。

11.老旧小区加装电梯工程，巴山路、民族路、西陵路、北京大道老旧小区加装电梯 4 部。

12.广告牌改造工程，城南岸营沱、西滚坡社区楼栋广告牌、公交车站牌改造 52 个。

（二）投资估算

根据本项目初设批复，本项目概算总投资 11,145.76 万元，其中：工程费用 9,708.28 万元；工程建设其它费用 917.73 万元；预备费 519.75 万元，静态总投资 11,145.76 万元，建设期利息 212.00 万元；债券发行兑付费用 5.00 万元，项目总投资合计 11,362.76 万元。具体投资估算明细如下表所示：

单位：万元

序号	工程和费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	9,708.28	4,708.28		5,000.00		
1	小区内排水管网改造	935.96	935.96				

序号	工程和费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
2	小区内弱电改造	522.38	522.38				
3	“燃气入户”工程	254.74	254.74				
4	宅间通道	84.20	84.20				
5	营沱社区社区综合服务用房	324.00	324.00				
6	便民服务中心	360.80	360.80				
7	停车场	3,855.91	0.00		3,855.91		
8	巴山路老旧小区配套附属工程	190.25	190.25				
9	北京大道老旧小区配套附属工程	1,535.17	391.08		1,144.09		
10	西陵路老旧小区公共场地建设	933.53	933.53				
11	西陵路老旧小区活动场地建设	588.18	588.18				
12	城南岸营沱、西滚坡社区公交车站	123.16	123.16				
二	工程建设其他费用	917.73	917.73				
1	工程前期咨询费	42.87	42.87				
2	水土保持方案编制、监测及评估费	16.00	16.00				
3	环境影响评价费及环境监测服务费	31.40	31.40				
4	检测费	20.00	20.00				
5	测绘测量费	35.58	35.58				
6	建设单位管理费	154.91	154.91				
7	工程监理费	97.12	97.12				
8	工程勘察费	74.78	74.78				
9	工程设计编制费	26.38	26.38				
10	施工图设计审查费	286.80	286.80				
11	造价咨询费	71.09	71.09				
12	招标代理费	60.80	60.80				
三	基本预备费	519.75	519.75				
四	静态总投资	11,145.76	6,145.76		5,000.00		

序号	工程和费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
五	建设期利息	212.00	212.00				
六	债券发行费	5.00	5.00				
七	项目总投资	11,362.76	6,362.76		5,000.00		

（三）资金筹措

本项目总投资 11,362.76 万元，项目资金筹措方式为资本金 6,362.76 万元，主要用于前期款项的支付和利息的支付；申请政府专项债 5,000.00 万元，主要用于工程款项的支付。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划于 2025 年发行专项债券 3,000.00 万元，2026 年发行专项债券 2,000.00 万元，期限为 20 年。假设按照 2025 年 10 月 17 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.20 倍作为发行债券的测算利率，即 20 年期债券发行利率为 2.65%，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	3,000.00	-	3,000.00	39.75	39.75
2026 年	3,000.00	2,000.00	-	3,000.00	106.00	106.00
2027 年	5,000.00		-	5,000.00	132.50	132.50
2028 年	5,000.00		-	5,000.00	132.50	132.50
2029 年	5,000.00		-	5,000.00	132.50	132.50
2030 年	5,000.00		-	5,000.00	132.50	132.50

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2031 年	5,000.00		-	5,000.00	132.50	132.50
2032 年	5,000.00		-	5,000.00	132.50	132.50
2033 年	5,000.00		-	5,000.00	132.50	132.50
2034 年	5,000.00		-	5,000.00	132.50	132.50
2035 年	5,000.00	-	-	5,000.00	132.50	132.50
2036 年	5,000.00	-	300.00	4,700.00	128.53	428.53
2037 年	4,700.00	-	500.00	4,200.00	117.93	617.93
2038 年	4,200.00	-	500.00	3,700.00	104.68	604.68
2039 年	3,700.00	-	500.00	3,200.00	91.43	591.43
2040 年	3,200.00	-	500.00	2,700.00	78.18	578.18
2041 年	2,700.00	-	500.00	2,200.00	64.93	564.93
2042 年	2,200.00	-	500.00	1,700.00	51.68	551.68
2043 年	1,700.00	-	500.00	1,200.00	38.43	538.43
2044 年	1,200.00	-	500.00	700.00	25.18	525.18
2045 年	700.00	-	500.00	200.00	11.93	511.93
2046 年	200.00		200.00	-	2.65	202.65
合计	——	5,000.00	5,000.00	——	2,053.80	7,053.80

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四、附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
巴东县江南城区巴山路、民族路、西陵路、北京大道老旧小区改造工程	8,199.79	7,053.80	5,000.00	1.16

（六）压力测试

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

压力测试表

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28
利率变动	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.18	1.16	1.14	1.11

（七）项目资金稳定性

巴东县江南城区巴山路、民族路、西陵路、北京大道老旧小区改造工程专项债券还本付息以物业管理服务收入、停车费收入、充电服务收入、广告收入为基础，该部分收益优先用于偿还本项目债券本息。债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 8,199.79 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.16 倍。且在 2046 年债券本金偿还后仍有 1,357.99 元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内

以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

四、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为保障性安居工程—城镇老旧小区改造，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、〔2016〕155号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为8,199.79万元，对债券的本息覆盖倍数为1.16，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有1,357.99万元的期末结余。综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：人民币万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.物业管理服务收入（万元）					
出租面积（平方米）	67,300.00	67,300.00	67,300.00	67,300.00	67,300.00
出租率	80%	85%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
含税收入小计	12.92	82.38	87.22	87.22	87.22
销项税	0.73	4.66	4.94	4.94	4.94
2.停车费收入					
停车位（个）	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
价格（元/月）	200.00	200.00	201.00	201.00	201.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	10.90	65.38	65.70	65.70	65.70
销项税	0.90	5.40	5.42	5.42	5.42
3.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	167.00	167.00	167.00	167.00	167.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	83.94	503.63	503.63	503.63	503.63
销项税	9.66	57.94	57.94	57.94	57.94
4.广告收入	18.71	119.27	127.16	127.16	127.16
（1）电视广告屏收入					
广告屏位(个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
收费标准（元/周）	368.00	368.00	369.84	369.84	369.84
使用率	80%	85%	90%	90%	90%
销项税	0.97	6.20	6.60	6.60	6.60
（2）灯箱广告收入					
广告牌(个)	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
投放单价(万元/个/年)	1.00	1.00	1.01	1.01	1.01
使用率	80%	85%	90%	90%	90%
销项税	0.57	3.65	3.90	3.90	3.90
含税收入合计	126.47	770.66	783.71	783.71	783.71
不含税收入合计	113.64	692.81	704.91	704.91	704.91

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.物业管理服务收入（万元）					
出租面积（平方米）	67,300.00	67,300.00	67,300.00	67,300.00	67,300.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
含税收入小计	87.22	87.22	87.22	87.22	87.22
销项税	4.94	4.94	4.94	4.94	4.94
2.停车费收入					
停车位（个）	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
价格（元/月）	202.01	202.01	202.01	203.02	203.02
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	66.03	66.03	66.03	66.36	66.36
销项税	5.45	5.45	5.45	5.48	5.48
3.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	167.00	167.00	167.00	167.00	167.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	503.63	503.63	503.63	503.63	503.63
销项税	57.94	57.94	57.94	57.94	57.94
4.广告收入	128.03	128.03	128.03	128.89	128.89
（1）电视广告屏收入					
广告屏位(个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
收费标准（元/周）	371.69	371.69	371.69	373.55	373.55
使用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	6.63	6.63	6.63	6.66	6.66
（2）灯箱广告收入					
广告牌(个)	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
投放单价(万元/个/年)	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03
使用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	3.94	3.94	3.94	3.98	3.98
含税收入合计	784.91	784.91	784.91	786.10	786.10
不含税收入合计	706.01	706.01	706.01	707.10	707.10

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.物业管理服务收入（万元）					
出租面积（平方米）	67,300.00	67,300.00	67,300.00	67,300.00	67,300.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
收费标准（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
含税收入小计	87.22	87.22	87.22	87.22	87.22
销项税	4.94	4.94	4.94	4.94	4.94
2.停车费收入					
停车位（个）	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00
价格（元/月）	203.02	204.04	204.04	204.04	205.06
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	66.36	66.70	66.70	66.70	67.03
销项税	5.48	5.51	5.51	5.51	5.53
3.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	167.00	167.00	167.00	167.00	167.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	503.63	503.63	503.63	503.63	503.63
销项税	57.94	57.94	57.94	57.94	57.94
4.广告收入	128.89	129.76	129.76	129.76	130.64
（1）电视广告屏收入					
广告屏位(个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
收费标准（元/周）	373.55	375.42	375.42	375.42	377.30
使用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	6.66	6.70	6.70	6.70	6.73
（2）灯箱广告收入					
广告牌(个)	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
投放单价(万元/个/年)	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05
使用率	90%	90%	90%	90%	90%
销项税	3.98	4.02	4.02	4.02	4.06
含税收入合计	786.10	787.31	787.31	787.31	788.52
不含税收入合计	707.10	708.20	708.20	708.20	709.32

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.物业管理服务收入（万元）						
出租面积（平方米）	67,300.00	67,300.00	67,300.00	67,300.00	67,300.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	
收费标准（元/㎡/月）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
含税收入小计	87.22	87.22	87.22	87.22	43.61	1,621.65

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税	4.94	4.94	4.94	4.94	2.47	91.84
2.停车费收入						
停车位（个）	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	
价格（元/月）	205.06	205.06	206.09	206.09	206.09	
使用率	60%	60%	60%	60%	60%	
含税收入小计	67.03	67.03	67.37	67.37	33.68	1,240.16
销项税	5.53	5.53	5.56	5.56	2.78	102.37
3.充电服务收入						
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	
充电桩数量（个）	167.00	167.00	167.00	167.00	167.00	
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	
充电桩功率（kw/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
使用率	60%	60%	60%	60%	60%	
含税收入小计	503.63	503.63	503.63	503.63	251.82	9,401.10
销项税	57.94	57.94	57.94	57.94	28.97	1,081.55
4.广告收入	130.64	130.64	131.52	131.52	65.75	2,400.21
（1）电视广告屏收入						
广告屏位(个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
收费标准（元/周）	377.30	377.30	379.19	379.19	379.19	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
销项税	6.73	6.73	6.76	6.76	3.38	124.03
（2）灯箱广告收入						
广告牌(个)	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	
投放单价(万元/个/年)	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
销项税	4.06	4.06	4.10	4.10	2.05	74.17
含税收入合计	788.52	788.52	789.74	789.74	394.86	14,663.12
不含税收入合计	709.32	709.32	710.44	710.44	355.21	13,189.16

1.物业管理服务收入

根据本项目初设批复，本项目总建设面积94430m²，房屋建筑面积67300m²。依照《恩施市物业服务收费管理实施细则》，《恩施市实行政府定价的收费标准清单》（第十次动态调整），物业费执行标准按1.2元/平方米/月，因此本项目物业费为1.2元/平方米/月计算。运营期第一年按照80%负荷率计算，每年增长5%，增长至90%后保持不变。

2.停车费收入

根据本项目初设批复，本项目改造西滚坡社区光明小学南侧停车场1栋，建筑面积5900m²,增设停车位280个，充电桩90个；改造西滚坡社区九组停车场1栋，建筑面积6500m²,增设停车位174个，充电桩77个。合计增设停车位454个，增设充电桩167个。

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

本项目停车场月卡办理率按照运营期使用率达到为60%估算，保持不变。结合未来年份消费价格上升趋势(近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑（2026年为基准年）。

3.充电服务收入

根据本项目初设批复，本项目改造西滚坡社区光明小学南侧停车场1栋，建筑面积5900m²,增设停车位280个，充电桩90个；改造西滚坡社区九组停车场1栋，建筑面积6500m²,增设停车位174个，充电桩77个。合计增设停车位454个，增设充电桩167个。

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

桩为60kw，根据谨慎性原则，本项目充电桩功率按60kw计算，年运营天数按365天进行测算，运营按照运营期使用率达到为60%估算，保持不变。

4.广告收入

（1）电视广告屏收入

老旧小区改造的主要受众是居住在城市或县城建成年代较早的住宅小区的居民。这类群体具有本地性，安装电视广告能吸引周边商家（如超市、家政服务）投放广告，提升居民生活便利性。同时，根据国家智慧社区建设需求，广告屏可集成信息发布、紧急通知、便民服务（如快递取件提醒）等功能，增强社区智能化水平。根据可研报告，本项目总建筑面积为94430m²，房屋建筑面积67300m²，可安装电视广告屏50个。根据第一户外传媒网（https://www.qmtmedia.com/）调查显示，电视广告租赁价格分别为628元/周/台、468元/周/台、368/周/台，谨慎性估计本项目电视广告租赁价格为368元/周/台。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑（2026年为基准年）。

（2）灯箱广告收入

根据可研报告，本项目改造灯箱广告牌52个。参考周边价格，恩施国投(https://eszgtgs.com/show-46-1445-1.html)恩施州工人文化宫停车场广告位单价，分别为三面翻广告位34.10元/天；灯箱-1广告位76.03元/天；52.27元/天；69.70元/天；91.24元/天；63.36元/天。按最低单价34.10元/天即12,446.5元/年/个。考虑到市与县的物价差异，谨慎性估价本项目广告牌投放单价按12,446.5元/年/个的80%左右估算，即10,000元/个/年计算。结合未来年份消费价格上升趋势(近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑（2026年为基准年）。同时考虑到闲置情况，运营期第一年按照80%出租率估算，第二年按照85%出租率估算，运营期第三年及以后年度按照90%估算。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：人民币万元

项目/年份		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、人工成本		10.67	64.00	64.32	64.32	64.32
人员数量（人）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
人均工资（万元/人/年）		4.00	4.00	4.02	4.02	4.02
二、水电费		34.63	207.81	207.81	207.81	207.81
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	298.26	298.26	298.26	298.26	298.26
	电费支出合计（不含税）	26.84	161.06	161.06	161.06	161.06
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m^3）	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35
	水费支出合计（不含税）	7.79	46.75	46.75	46.75	46.75
三、维修费		3.29	19.73	19.83	19.83	19.83
四、其他费用		2.27	13.86	14.10	14.10	14.10
五、设备更新成本						
六、折旧费用		70.89	425.31	425.31	425.31	425.31
（1）建筑物折旧费		70.15	420.88	420.88	420.88	420.88
（2）设备折旧费		0.74	4.43	4.43	4.43	4.43
七、摊销费用		14.43	86.58	86.58	86.58	86.58
成本费用合计		136.18	817.29	817.95	817.95	817.95
其中付现运营成本(不含税)		50.86	305.40	306.06	306.06	306.06
其中付现运营成本(含税)		55.48	333.11	333.78	333.78	333.78

（续）

项目/年份		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、人工成本		64.64	64.64	64.64	64.96	64.96
人员数量（人）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
人均工资（万元/人/年）		4.04	4.04	4.04	4.06	4.06
二、水电费		207.81	207.81	207.81	207.81	207.81
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	298.26	298.26	298.26	298.26	298.26
	电费支出合计（不含税）	161.06	161.06	161.06	161.06	161.06
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m^3）	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35
	水费支出合计（不含税）	46.75	46.75	46.75	46.75	46.75
三、维修费		19.93	19.93	19.93	20.03	20.03
四、其他费用		14.12	14.12	14.12	14.14	14.14
五、设备更新成本						44.34
六、折旧费用		425.31	425.31	425.31	425.31	425.31

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
（1）建筑物折旧费	420.88	420.88	420.88	420.88	420.88
（2）设备折旧费	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43
七、摊销费用	86.58	86.58	86.58	86.58	86.58
成本费用合计	818.39	818.39	818.39	818.83	863.17
其中付现运营成本(不含税)	306.50	306.50	306.50	306.94	351.28
其中付现运营成本(含税)	334.24	334.24	334.24	334.69	379.03

（续）

项目/年份		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、人工成本		64.96	65.28	65.28	65.28	65.60
人员数量（人）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
人均工资（万元/人/年）		4.06	4.08	4.08	4.08	4.10
二、水电费		207.81	207.81	207.81	207.81	207.81
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
	年用电量(万千瓦时)	298.26	298.26	298.26	298.26	298.26
	电费支出合计（不含税）	161.06	161.06	161.06	161.06	161.06
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m^3）	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35
	水费支出合计（不含税）	46.75	46.75	46.75	46.75	46.75
三、维修费		20.03	20.13	20.13	20.13	20.23
四、其他费用		14.14	14.16	14.16	14.16	14.19
五、设备更新成本						
六、折旧费用		424.61	420.88	420.88	420.88	420.88
（1）建筑物折旧费		420.88	420.88	420.88	420.88	420.88
（2）设备折旧费		3.73				
七、摊销费用		72.13				
成本费用合计		803.68	728.26	728.26	728.26	728.71
其中付现运营成本(不含税)		306.94	307.38	307.38	307.38	307.83
其中付现运营成本(含税)		334.69	335.14	335.14	335.14	335.61

（续）

项目/年份		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、人工成本		65.60	65.60	65.92	65.92	32.96	1,213.87
人员数量（人）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	
人均工资（万元/人/年）		4.10	4.10	4.12	4.12	4.12	
二、水电费		207.81	207.81	207.81	207.81	103.91	3,879.12
电费	电价（元/千瓦时）	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	
	年用电量(万千瓦时)	298.26	298.26	298.26	298.26	298.26	
	电费支出合计（不含税）	161.06	161.06	161.06	161.06	80.53	
水费	水价（元/m^3）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	年水耗（万 m^3）	9.35	9.35	9.35	9.35	9.35	
	水费支出合计（不含税）	46.75	46.75	46.75	46.75	23.38	

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
三、维修费	20.23	20.23	20.33	20.43	10.17	374.40
四、其他费用	14.19	14.19	14.21	14.21	7.10	263.78
五、设备更新成本						44.34
六、折旧费用	420.88	420.88	420.88	420.88	210.44	7,900.77
（1）建筑物折旧费	420.88	420.88	420.88	420.88	210.44	7,856.43
（2）设备折旧费						44.34
七、摊销费用						865.78
成本费用合计	728.71	728.71	729.15	729.25	364.58	14,542.06
其中付现运营成本(不含税)	307.83	307.83	308.27	308.37	154.14	5,775.51
其中付现运营成本(含税)	335.61	335.61	336.06	336.17	168.04	6,293.58

1.人工成本

本项目建成后需配备人员共16人，根据巴东县财政经济数据，巴东县近三年城镇居民人均可支配收入分别为32,957.00元/年、34,944.00元/年、37,404.00元/年，平均工资标准为35,101.67元/年，按14%计提职工福利费，工资合计40,000.00元/年。结合未来年份消费价格上升趋势(近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑（2026年为基准年）。

2.水电费

本项目年用电量为298.26万kWh，年用水量为9.35万m^3。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表(1~10千伏)两部制每度0.6117元，该项目电价参照标准0.6117元/度（含税）、不含税0.54元/度计取。巴东县水费价格执行依据参考巴发改发[2016]218号，水费按照5.45元/立方米（含税）、不含税5.00元/立方米计算。

3.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额的0.2%估算。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，

收费标准按照每3年增长0.5%考虑（2026年为基准年）。

4.其他费用

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

5.设备更新成本

根据最新版《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定：第六十条　除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：(二)飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；因此，本项目第十年预一次性购买充电位桩167个，计44.34万元。

6.折旧费用

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

其中设备折旧费为工程费用包含充电位桩167个按照设备进行折旧计算，折旧金额合计为44.34万元（不含税）;其余均按照建筑物进行折旧，折旧金额为8,860.72（不含税）万元。公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

7.摊销费用

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

增原值按不含税工程建设其他费用865.78万元计算。

附件三：税费估算表

税费估算表

项目/年份	留抵进项	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项税额		12.83	77.85	78.80	78.80	78.80
进项税额		4.62	27.71	27.72	27.72	27.72
建设期留抵进项税	801.6					
应缴纳的增值税		-	-	-	-	-
城市维护建设税		-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-
税金及附加小计		-	-	-	-	-

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税额	78.90	78.90	78.90	79.00	79.00	79.00
进项税额	27.74	27.74	27.74	27.75	27.75	27.75
建设期留抵进项税						
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
税金及附加小计	-	-	-	-	-	-

（续）

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
销项税额	79.11	79.11	79.11	79.20	79.20
进项税额	27.76	27.76	27.76	27.78	27.78
建设期留抵进项税					
应缴纳的增值税					
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-
税金及附加小计	-	-	-	-	-

（续）

项目/年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税额	79.20	79.30	79.30	39.65	1,473.96
进项税额	27.78	27.79	27.80	13.90	518.07
建设期留抵进项税					801.6
应缴纳的增值税	25.53	51.51	51.50	25.75	154.29
城市维护建设税	1.28	2.58	2.58	1.29	7.73
教育费附加（含地方教育费附加）	1.28	2.58	2.58	1.29	7.73
税金及附加小计	2.56	5.16	5.16	2.58	15.46

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
不含税营业收入	113.64	692.81	704.91	704.91	704.91	706.01
运营成本费用	136.18	817.29	817.95	817.95	817.95	818.39
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	66.25	132.50	132.50	132.50	132.50	132.50
利润总额	-88.79	-256.98	-245.54	-245.54	-245.54	-244.88
所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-88.79	-256.98	-245.54	-245.54	-245.54	-244.88

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
不含税营业收入	706.01	706.01	707.10	707.10	707.10
运营成本费用	818.39	818.39	818.83	863.17	803.68
税金及附加	-	-	-	-	-
财务费用	132.50	132.50	132.50	128.53	117.93
利润总额	-244.88	-244.88	-244.23	-284.60	-214.51
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-244.88	-244.88	-244.23	-284.60	-214.51

（续）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
不含税营业收入	708.20	708.20	708.20	709.32	709.32
运营成本费用	728.26	728.26	728.26	728.71	728.71
税金及附加	-	-	-	-	-
财务费用	104.68	91.43	78.18	64.93	51.68
利润总额	-124.74	-111.49	-98.24	-84.32	-71.07
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-124.74	-111.49	-98.24	-84.32	-71.07

（续）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
不含税营业收入	709.32	710.44	710.44	355.21	13,189.16
运营成本费用	728.71	729.15	729.25	364.58	14,542.06
税金及附加	2.56	5.16	5.16	2.58	15.46
财务费用	25.18	11.93	2.65	2.65	1,806.02
利润总额（可抵五年）	-47.13	-35.80	-26.62	-14.60	-3,174.38
所得税	-				0.00
净利润	-47.13	-35.80	-26.62	-14.60	-3,174.38

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：人民币万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金			126.47	770.66	783.71
运营成本费用支付的现金			55.48	333.11	333.78
经营活动支付税费			-	-	-
经营活动现金净流量			70.99	437.55	449.93
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金	3,457.25	2,392.00	5,296.51		
投资活动现金净流量	-3,457.25	-2,392.00	-5,296.51		
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入	3,500.00	2,500.00	5,362.76		
自有资金	500.00	500.00	5,362.76		
专项资金					
债券融资	3,000.00	2,000.00			
2.融资流出	42.75	108.00	132.50	132.50	132.50
支付利息	39.75	106.00	132.50	132.50	132.50
偿还本金	-	-	-	-	-
发行费用	3.00	2.00	-	-	
融资活动现金净流量	3,457.25	2,392.00	5,230.26	-132.50	-132.50
本年现金净流量	-	-	4.74	305.05	317.43
本年累计现金净流量	-	-	4.74	309.79	627.22
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	783.71	783.71	784.91	784.91	784.91
运营成本费用支付的现金	333.78	333.78	334.24	334.24	334.24
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	449.93	449.93	450.67	450.67	450.67
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
专项资金					
债券融资					

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2.融资流出	132.50	132.50	132.50	132.50	132.50
支付利息	132.50	132.50	132.50	132.50	132.50
偿还本金	-	-	-	-	-
发行费用					
融资活动现金净流量	-132.50	-132.50	-132.50	-132.50	-132.50
本年现金净流量	317.43	317.43	318.17	318.17	318.17
本年累计现金净流量	944.65	1,262.08	1,580.25	1,898.42	2,216.59
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	786.10	786.10	786.10	787.31	787.31
运营成本费用支付的现金	334.69	379.03	334.69	335.14	335.14
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	451.41	407.07	451.41	452.17	452.17
二、投资活动产生的现金					
构建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
1.融资流入					
自有资金					
专项资金					
债券融资					
2.融资流出	132.50	428.53	617.93	604.68	591.43
支付利息	132.50	128.53	117.93	104.68	91.43
偿还本金	-	300.00	500.00	500.00	500.00
发行费用					
融资活动现金净流量	-132.50	-428.53	-617.93	-604.68	-591.43
本年现金净流量	318.91	-21.46	-166.52	-152.51	-139.26
本年累计现金净流量	2,535.50	2,514.04	2,347.52	2,195.01	2,055.75
本息覆盖倍数					

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动现金流量				
运营收入收到的现金	787.31	788.52	788.52	788.52
运营成本费用支付的现金	335.14	335.61	335.61	335.61
经营活动支付税费	-	-	-	28.09
经营活动现金净流量	452.17	452.91	452.91	424.82
二、投资活动产生的现金				
构建固定资产所支付的现金				

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
投资活动现金净流量				
三、融资活动产生的现金				
1.融资流入				
自有资金				
专项资金				
债券融资				
2.融资流出	578.18	564.93	551.68	538.43
支付利息	78.18	64.93	51.68	38.43
偿还本金	500.00	500.00	500.00	500.00
发行费用				
融资活动现金净流量	-578.18	-564.93	-551.68	-538.43
本年现金净流量	-126.01	-112.02	-98.77	-113.61
本年累计现金净流量	1,929.74	1,817.72	1,718.95	1,605.34
本息覆盖倍数				

（续）

项目/年份	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量				
运营收入收到的现金	789.74	789.74	394.86	14,663.12
运营成本费用支付的现金	336.06	336.17	168.04	6,293.58
经营活动支付税费	56.67	56.66	28.33	169.75
经营活动现金净流量	397.01	396.91	198.49	8,199.79
二、投资活动产生的现金				
构建固定资产所支付的现金				11,145.76
投资活动现金净流量				-11,145.76
三、融资活动产生的现金				
1.融资流入				11,362.76
自有资金				6,362.76
专项资金				0.00
债券融资				5,000.00
2.融资流出	525.18	511.93	202.65	7,058.80
支付利息	25.18	11.93	2.65	2,053.80
偿还本金	500.00	500.00	200.00	5,000.00
发行费用				5.00
融资活动现金净流量	-525.18	-511.93	-202.65	4,303.96
本年现金净流量	-128.17	-115.02	-4.16	1,357.99
本年累计现金净流量	1,477.17	1,362.15	1,357.99	
本息覆盖倍数				1.16

巴东县徐家咀水库及管网工程

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0106 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、评价分析 2
二、区域概况 3
三、项目概况 6
（一）项目建设内容 6
（二）投资估算 7
（三）资金筹措 7
（四）债券应还本付息情况 8
（五）项目资金充足性 10
（六）压力测试 12
（七）项目资金稳定性 12
四、风险分析 12
五、评价结论 13
附件一：项目收入明细表 14
附件二：成本费用明细表 16
附件三：税费估算表 18
附件四：利润估算表 22
附件五：债券存续期现金流估算表 23

巴东县徐家咀水库及管网工程

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0106 号

一、评价分析

我们接受巴东县水利局委托，对巴东县徐家咀水库及管网工程专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

根据中央最新投向领域，基于巴东县徐家咀水库及管网工程债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位巴东县水利局确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的巴东县徐家咀水库及管网工程的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.49，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

二、区域概况

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

按照《中共恩施州委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》要求，特编制《恩施州国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，明确了恩施州未来五年的发展目标是：

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

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

推进全面开放,打造内陆开放重要节点,主动服务和融入新发展格

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

目标。

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

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,400.00	1481.29	1,661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,756.70	38,248.00	40,015.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,301.80	15,571.00	16,571.00
4.地方财政总收入	170.99	188.96	201.49
4.1地方公共预算收入	76.81	93.07	102.04
其中：税收收入	54.37	60.63	63.39
非税收入	22.44	32.44	38.65
4.2政府性基金收入	57.99	57.88	59.57
其中：国有土地使用权出让收益	54.76	50.14	48.06
5.地方财政总支出	566.05	584.78	691.91
5.1一般公共预算支出	425.13	473.00	501.49
5.2政府性基金支出	137.08	111.78	190.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.59	34.60	29.90

巴东县财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,4818,000.00	1,6018,000.00	1,755,402.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,944.00	37,404.00	39,140.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,164.00	15,303.00	16,319.00
4.地方财政总收入	85,894.00	112,598.00	121,036.00
4.1地方公共预算收入	61,290.00	69,166.00	80,399.00
其中：税收收入	40,313.00	43,528.00	45,749.00
非税收入	20,977.00	25,638.00	34,650.00
4.2政府性基金收入	24,604.00	43,432.00	40,637.00
其中：国有土地使用权出让收益	17,141.00	32,414.00	25,510.00
5.地方财政总支出	667,771.00	661,098.00	715,242.00
5.1一般公共预算支出	536,606.00	519,895.00	541,758.00
5.2政府性基金支出	131,165.00	141,203.00	173,484.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的	876.00	12,078.00	14,567.00

支出			

本地区专项债务情况表

单位：亿元

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

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
2 年期	8,831.00
3 年期	631.00
5 年期	24,920.00
7 年期	61,801.00
10 年期	134,465.00
15 年期	183,834.00
20 年期	167,732.00
30 年期	125,300.00

三、项目概况

（一）项目建设内容

1.徐家咀水库及管网工程的工程任务为城乡供水为主，兼顾灌溉。用以解决巴东主城区江北片、高铁新区及周边农村共 12 万人的城乡供水和东攘河下游及长江沿岸 8000 亩柑橘种植区的灌溉用水。

2.供水区需水量预测分析方法及成果。现状水平年取 2018 年，规划水平年 2030 年，供水设计保证率 95%,灌溉设计保证率 80%,设计多年平均需水量 1047.5 万立方米，其中城乡供水年均需水量为 990.7 万

立方米，灌溉年均需水量为56.8万立方米。

3.兴利调节计算方法及成果。水库死水位567.00米，死库容21万立方米，水库正常蓄水位609.00米，相应库容477.00万立方米，水库兴利库容456.00万立方米，库容系数0.223。

4.洪水调节计算方法及成果。起调水位为正常蓄水位609.00米，设计洪水位611.83米，校核洪水位612.92米，总库容567.00万立方米。

5.供水设计流量和生态流量计算方法及成果。水库供水流量为0.53立方米每秒，坝址生态泄放流量为0.09立方米每秒。

6.水库回水计算方法及成果。

（二）投资估算

根据本项目初设批复，本项目概算总投资31,905.02万元，其中：建筑工程16,682.61万元，占比52.29%；机电设备及安装工程1,724.41万元，占比5.40%；金属结构设备及安装工程365.70万元，占比1.15%；临时工程1,640.94万元，占比5.14%；独立费用3,338.39万元，占比10.46%；基本预备费1,187.60万元，占比3.72%；建设征地移民补偿5,286.34万元，占比16.57%；环境保护工程342.90万元，占比1.07%；水土保持工程1,336.13万元，占比4.19%，静态总投资31,905.02万元，建设期利息618.26万元，债券发行兑付费用13.00万元，调整后总投资合计为32,536.28万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	投资费用（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程部分投资**	**23,752.05**	**10,752.05**		**13,000.00**		
（一）	**建筑工程**	**16,682.61**	**3,682.61**		**13,000.00**		
1	挡水工程	6,005.10			6,005.10		
2	溢洪道工程	2,416.58			2,416.58		
3	输水(导流)工程	892.14			892.14		
4	输水管线工程	6,236.19	2,550.01		3,686.18		
5	交通工程	591.83	591.83				
6	房屋建筑工程	123.07	123.07				
7	其他建筑工程	417.70	417.70				
（二）	**机电设备及安装工程**	**1,724.41**	**1,724.41**				
（三）	**金属结构设备及安装工程**	**365.70**	**365.70**				
（四）	**临时工程**	**1,640.94**	**1,640.94**				
1	导流工程	217.71	57.92				
2	施工交通工程	523.75	59.37				
3	施工房屋建筑工程	265.84	73.72				
4	其他施工临时工程	345.20	18.83				
5	安全生产措施工程	288.44	51.81				
（五）	**独立费用**	**3,338.39**	**3,338.39**				
二	**建设征地移民补偿**	**5,286.34**	**5,286.34**				
三	**环境保护工程**	**342.90**	**342.90**				
四	**水土保持工程**	**1,336.13**	**1,336.13**				
五	**基本预备费**	**1,187.60**	**1,187.60**				
六	**静态总投资**	**31,905.02**	**18,905.02**		**13,000.00**		
七	**建设期利息**	**618.26**	**618.26**				
八	**发行费用**	**13.00**	**13.00**				
九	**项目总投资**	**32,536.28**	**19,536.28**		**13,000.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资 32,536.28 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 19,536.28 万元，占比 60.04%；专项债券资金 13,000.00 万元，占比 39.96%，主要用于工程款项的支付。

（四）债券应还本付息情况

1.已发行专项债券

湖北省人民政府已发行2024年湖北省政府专项债券（十一期），发行总额度152.2800亿元，其中3,000.00万元用于巴东县徐家咀水库及管网工程，发行利率为2.61%，债券发行期限为20年，每半年支付一次利息,分期还本,第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。应还本付息表如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024年	-	3,000.00		3,000.00	39.15	39.15
2025年	3,000.00			3,000.00	78.30	78.30
2026年	3,000.00			3,000.00	78.30	78.30
2027年	3,000.00			3,000.00	78.30	78.30
2028年	3,000.00			3,000.00	78.30	78.30
2029年	3,000.00			3,000.00	78.30	78.30
2030年	3,000.00			3,000.00	78.30	78.30
2031年	3,000.00		-	3,000.00	78.30	78.30
2032年	3,000.00		-	3,000.00	78.30	78.30
2033年	3,000.00		-	3,000.00	78.30	78.30
2034年	3,000.00		-	3,000.00	78.30	78.30
2035年	3,000.00		300.00	2,700.00	74.39	374.39
2036年	2,700.00		300.00	2,400.00	66.56	366.56
2037年	2,400.00		300.00	2,100.00	58.73	358.73
2038年	2,100.00		300.00	1,800.00	50.90	350.90
2039年	1,800.00		300.00	1,500.00	43.07	343.07
2040年	1,500.00		300.00	1,200.00	35.24	335.24
2041年	1,200.00		300.00	900.00	27.41	327.41
2042年	900.00		300.00	600.00	19.58	319.58
2043年	600.00		300.00	300.00	11.75	311.75
2044年	300.00		300.00	-	3.92	303.92
合计	——	3,000.00	3,000.00	——	1,213.70	4,213.70

2.计划发行债券

本项目计划于2025年发行专项债券10,000.00万元,期限为20年。假设按照2025年7月30日中债网公布的相同期限国债5日平均收益

率的 1.2 倍作后续拟发行债券的测算利率，即 20 年期债券发行利率为 2.38%。每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。应还本付息表如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	10,000.00		10,000.00		-
2026 年	10,000.00			10,000.00	238.00	238.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	238.00	238.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	238.00	238.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	238.00	238.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	238.00	238.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	238.00	238.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	238.00	238.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	238.00	238.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	238.00	238.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	238.00	238.00
2036 年	10,000.00		1,000.00	9,000.00	238.00	1,238.00
2037 年	9,000.00		1,000.00	8,000.00	214.20	1,214.20
2038 年	8,000.00		1,000.00	7,000.00	190.40	1,190.40
2039 年	7,000.00		1,000.00	6,000.00	166.60	1,166.60
2040 年	6,000.00		1,000.00	5,000.00	142.80	1,142.80
2041 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	119.00	1,119.00
2042 年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	95.20	1,095.20
2043 年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	71.40	1,071.40
2044 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	47.60	1,047.60
2045 年	1,000.00		1,000.00	-	23.80	1,023.80
合计	——	10,000.00	10,000.00	——	3,689.00	13,689.00

合计还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	3,000.00	-	3,000.00	39.15	39.15
2025 年	3,000.00	10,000.00	-	13,000.00	78.30	78.30
2026 年	13,000.00	-	-	13,000.00	316.30	316.30
2027 年	13,000.00	-	-	13,000.00	316.30	316.30

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	13,000.00	-	-	13,000.00	316.30	316.30
2029 年	13,000.00	-	-	13,000.00	316.30	316.30
2030 年	13,000.00	-	-	13,000.00	316.30	316.30
2031 年	13,000.00	-	-	13,000.00	316.30	316.30
2032 年	13,000.00	-	-	13,000.00	316.30	316.30
2033 年	13,000.00	-	-	13,000.00	316.30	316.30
2034 年	13,000.00	-	-	13,000.00	316.30	316.30
2035 年	13,000.00	-	300.00	12,700.00	312.39	612.39
2036 年	12,700.00	-	1,300.00	11,400.00	304.56	1,604.56
2037 年	11,400.00	-	1,300.00	10,100.00	272.93	1,572.93
2038 年	10,100.00	-	1,300.00	8,800.00	241.30	1,541.30
2039 年	8,800.00	-	1,300.00	7,500.00	209.67	1,509.67
2040 年	7,500.00	-	1,300.00	6,200.00	178.04	1,478.04
2041 年	6,200.00	-	1,300.00	4,900.00	146.41	1,446.41
2042 年	4,900.00	-	1,300.00	3,600.00	114.78	1,414.78
2043 年	3,600.00	-	1,300.00	2,300.00	83.15	1,383.15
2044 年	2,300.00	-	1,300.00	1,000.00	51.52	1,351.52
2045 年	1,000.00	-	1,000.00	-	23.80	1,023.80
合计	——	13,000.00	13,000.00	——	4,902.70	17,902.70

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
巴东县徐家咀水库及管网工程	26,642.75	17,902.70	13,000.00	1.49

（六）压力测试

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

压力测试表

项目收益变动	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.41	1.49	1.56	1.64
利率变动	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.53	1.51	1.49	1.47	1.45

（七）项目资金稳定性

巴东县徐家咀水库及管网工程专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为26,642.75万元，且在2045年债券本金偿还后仍有9,358.31万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目

收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为农林水利-水利。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为26,642.75万元，对债券的本息覆盖倍数为1.49，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有9,358.31万元的期末结余。综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目 \ 年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
供水量（万 m³）	412.79	990.70	990.70	990.70	990.70	990.70
漏损率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%
水价（元/m³）	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
不含税营业收入（万元）	936.21	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91
含税营业收入（万元）	964.30	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32

（续）

项目 \ 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
供水量（万 m³）	990.70	990.70	990.70	990.70	990.70	990.70	990.70
漏损率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
水价（元/吨）	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
不含税营业收入（万元）	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91
含税营业收入（万元）	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32

（续）

项目 \ 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
供水量（万 m³）	990.70	990.70	990.70	990.70	990.70	495.35	
漏损率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
水价（元/吨）	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	
不含税营业收入（万元）	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	1,123.45	40,257.13
含税营业收入（万元）	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	1,157.15	41,464.89

说明：1、供水规模：根据本项目初设批复，本项目供水区城乡供水年均需水量为 990.70 万 m³；

2、漏损率：根据本项目初设批复，本项目供水区城乡供水保证率为 95%。根据恩施土家族苗族自治州人民政府公告的《恩施州人民政府办公室关于印发恩施州市政公用设施补短板三年行动方案（2023—2025 年）的通知》（http://www.enshi.gov.cn/zt/n2023/xfshgtdz/

xgzc/202309/t20230927_1485448.shtml）“供水管网漏损率控制在10%以下”，本项目取10%进行测算；

3、供水价格：根据巴东水务官网公示的《巴东县城区供水价格》（https://zls.cjbd.com.cn/gsgg/259626.htm）居民生活用水第一级2.60元/m³，第二级3.90元/m³，第三级5.20元/m³。本项目水费按2.60元/m³（含税价）计算，不含税价格为2.52元/m³，运营期内保持不变。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1、人工成本	16.29	41.10	41.10	41.10	43.20	43.20
人数（人）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
费用（万元/年）	3.91	4.11	4.11	4.11	4.32	4.32
2、维修费用	58.82	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17
3、药剂费用	3.99	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58
聚合氯化铝耗用量（吨/年）	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60
聚合氯化铝单价（万元/吨）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
次氯酸钠耗用量（吨/年）	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60
次氯酸钠单价（万元/吨）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
5.设备更新费						
6、管理费用	74.90	179.75	179.75	179.75	179.75	179.75
7、固定资产折旧费	378.81	909.16	909.16	909.16	909.16	909.16
建筑折旧	302.91	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99
设备折旧	75.90	182.17	182.17	182.17	182.17	182.17
8、长期待摊费用	465.49	465.49	465.49	465.49	465.49	465.49
运营成本费用合计（含增值税）	998.30	1,746.25	1,746.25	1,746.25	1,748.35	1,748.35
其中付现运营成本费用（含增值税）	154.00	371.60	371.60	371.60	373.70	373.70

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1、人工成本	43.20	45.40	45.40	45.40	47.70	47.70	47.70
人数（人）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
费用（万元/年）	4.32	4.54	4.54	4.54	4.77	4.77	4.77
2、维修费用	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17
3、药剂费用	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58
聚合氯化铝耗用量（吨/年）	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60
聚合氯化铝单价（万元/吨）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
次氯酸钠耗用量（吨/年）	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60
次氯酸钠单价（万元/吨）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
5.设备更新费		574.80	574.80	574.81			

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
6、管理费用	179.75	179.75	179.75	179.75	179.75	179.75	179.75
7、固定资产折旧费	909.16	909.16	909.16	818.07	726.99	726.99	726.99
建筑折旧	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99
设备折旧	182.17	182.17	182.17	91.08	-	-	-
8、长期待摊费用	465.49	465.49	465.49	465.46	-	-	-
运营成本费用合计（含增值税）	1,748.35	2,325.35	2,325.35	2,234.24	1,105.19	1,105.19	1,105.19
其中付现运营成本费用（含增值税）	373.70	950.70	950.70	950.71	378.20	378.20	378.20

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1、人工成本	50.10	50.10	50.10	52.60	52.60	26.30	830.29
人数（人）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
费用（万元/年）	5.01	5.01	5.01	5.26	5.26	5.26	
2、维修费用	141.17	141.17	141.17	141.17	141.17	70.59	2,529.30
3、药剂费用	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	4.79	171.64
聚合氯化铝耗用量（吨/年）	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	
聚合氯化铝单价（万元/吨）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	
次氯酸钠耗用量（吨/年）	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	45.60	
次氯酸钠单价（万元/吨）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	
5.设备更新费				696.70	696.70	696.71	3,814.52
6、管理费用	179.75	179.75	179.75	179.75	179.75	89.88	3,220.53
7、固定资产折旧费	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	363.50	14,649.58
建筑折旧	726.99	726.99	726.99	726.99	726.99	363.50	13,025.24
设备折旧	-	-	-	-	-	-	1,624.34
8、长期待摊费用	-	-	-	-	-	-	4,654.87
运营成本费用合计（含增值税）	1,107.59	1,107.59	1,107.59	1,806.79	1,806.79	1,251.77	29,870.73
其中付现运营成本费用（含增值税）	380.60	380.60	380.60	1,079.80	1,079.80	888.27	10,566.28

说明：1.人工成本

本项目建成后需配备人员共10人，根据巴东县财政经济数据，2024年巴东县城镇常住居

民人均可支配收入为39,140.00元/年。结合未来年份消费价格上升趋势（近五年，全年CPI同比涨幅分别为2.07%、2.90%、2.42%、0.98%、1.97%，则每3年滚动增长率为6.35%），根据谨慎性原则，增长率按每3年5%计。

2.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目投资总额的0.5%估算。

3.药剂费

主要包括处理水所需的混凝剂、消毒剂。混凝剂采用聚合氯化铝、消毒剂采用次氯酸钠。

参考市场价格，聚合氯化铝售价在1,200.00元-1,800.00元/吨之间，本项目按照1,500.00元/吨计算。

次氯酸钠的价格在500.00元-700.00元/吨左右，本项目按照600.00元/吨计算。

根据药品使用量说明，聚合氯化铝投加量一般为10g/吨（http://www.bkscl.com/news/1992.html），次氯酸钠投加量一般为10g/吨（https://www.xiaohe.cn/medical/qa/70000004189751）。本项目聚合氯化铝和次氯酸钠的投加量按照10g/吨计算，项目城乡供水年均需水量为990.70万吨/年，则药剂投加量分别为99.07吨/年。

4.设备更新费

本项目新增设备原值为1,917.53万元（构成：机电设备及安装工程1,724.41万元，金属结构设备安装工程365.70万元，增值税率9），其中机电设备更新年限一般为10-15年，金属结构设备更新年限一半为20-30年，考虑不同类别的设备使用年限具体情况不同，另根据会计准则及税法规定，单位价值不超过500万元的允许一次性计入当期成本费用，本项目设备总额原值较大，且考虑项目经营活动现金流量的情况，本项目在2034年-2036年进行一次机电设备的更新（合计1,724.41万元），在2043年-2045年进行一次机电设备和金属结构设备的更新（合计2,090.11万元）。

5.管理费用

管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包含公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、业务招待费、其他费用等。参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）计取方式，管理费用按不含税收入的8%计。

6.固定资产折旧

新增固定资产折旧费按直线法计提、折旧年限20年，残值率5.00%。新增固定资产原值为17,222.68万元，其中建筑物15,305.15万元（构成：建筑工程16,682.61万元，增值税率9%），设备1,917.53万元（构成：机电设备及安装工程1,724.41万元，金属结构设备安装工程365.70万元，增值税率9%）。

7.长期待摊费用

原值为4,654.87万元(构成：临时工程1,640.94万元，增值税率9%，独立费用3,338.39万元，增值税率6%），按10年进行摊销，无净残值。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
应缴纳的增值税	28.09	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41
城市维护建设税	1.40	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37
教育费附加（含地方教育费附加）	1.40	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37
水资源税	41.28	99.07	99.07	99.07	99.07	99.07	99.07
税金及附加	44.08	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81

（续）

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
应缴纳的增值税	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41
城市维护建设税	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37
教育费附加（含地方教育费附加）	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37
水资源税	99.07	99.07	99.07	99.07	99.07	99.07
税金及附加	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81

（续）

年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
应缴纳的增值税	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	33.70	1,207.76
城市维护建设税	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	1.69	60.38
教育费附加（含地方教育费附加）	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	1.69	60.38
水资源税	99.07	99.07	99.07	99.07	99.07	99.07	1,824.54
税金及附加	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81	102.45	1,945.30

说明：根据《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号）和《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9 号）规定，对属于一般纳税人的自来水公司销售自来水可按简易办法依照 3%征收率征收增值税，本项目采用简易办法计税。

增值税进项税：本项目采用简易办法计税，税法规定，按简易办法征收增值税的不得抵扣进项。

税金及附加：城市维护建设税 5%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%，根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》，开征水资源税后，停止征收水资源费。城镇公共供水地下水水资源税按 0.1 元/立方米收取。

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

附件四：利润估算表

项目模拟利润表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
含税营业收入	964.30	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32
减：增值税销项税	28.09	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41
不含税营业收入	936.21	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91
成本费用合计	998.30	1,746.25	1,746.25	1,746.25	1,748.35	1,748.35	1,748.35
税金及附加	44.08	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81
财务费用	131.79	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30
利润总额	-237.96	78.55	78.55	78.55	76.45	76.45	76.45
所得税	-	-	-	-	18.53	19.11	19.11
净利润	-237.96	78.55	78.55	78.55	57.92	57.34	57.34

（续）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
含税营业收入	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32
减：增值税销项税	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41
不含税营业收入	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91
成本费用合计	2,325.35	2,325.35	2,234.24	1,105.19	1,105.19	1,105.19	1,107.59
税金及附加	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81	105.81
财务费用	316.30	312.39	304.56	272.93	241.30	209.67	178.04
利润总额	-500.55	-496.64	-397.70	762.98	794.61	826.24	855.47
所得税	-	-	-	-	40.67	206.56	213.87
净利润	-500.55	-496.64	-397.70	762.98	753.94	619.68	641.60

（续）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
含税营业收入	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	1,157.15	41,464.89
减：增值税销项税	67.41	67.41	67.41	67.41	33.70	1,207.76
不含税营业收入	2,246.91	2,246.91	2,246.91	2,246.91	1,123.45	40,257.13
成本费用合计	1,107.59	1,107.59	1,806.79	1,806.79	1,251.77	29,870.73
税金及附加	105.81	105.81	105.81	105.81	102.45	1,945.30
财务费用	146.41	114.78	83.15	51.52	23.80	4,284.44
利润总额	887.10	918.73	251.16	282.79	-254.57	4,156.66
所得税	221.78	229.68	62.79	70.70	-	1,102.80
净利润	665.32	689.05	188.37	212.09	-254.57	3,053.86

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目 / 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入		-	-	964.30	2,314.32	2,314.32
运营成本费用支付的现金			-	154.00	371.60	371.60
经营活动支付税费			-	72.17	173.22	173.22
经营活动现金净流量	-	-	-	738.13	1,769.50	1,769.50
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金	5,957.85	13,411.70	7,683.70	4,851.77		
投资活动现金净流量	-5,957.85	-13,411.70	-7,683.70	-4,851.77	-	
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	6,000.00	13,500.00	8,000.00	5,036.28	-	-
自有资金	3,000.00	3,500.00	8,000.00	5,036.28		
债券融资	3,000.00	10,000.00				
2.融资活动现金流出	42.15	88.30	316.30	316.30	316.30	316.30
支付利息	39.15	78.30	316.30	316.30	316.30	316.30
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行费用	3.00	10.00	-	-	-	
融资活动现金净流量	5,957.85	13,411.70	7,683.70	4,719.98	-316.30	-316.30
四、本年现金净流量	-	-	-	606.34	1,453.20	1,453.20
五、累计现金净流量	-	-	-	606.34	2,059.54	3,512.74
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 / 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32
运营成本费用支付的现金	371.60	373.70	373.70	373.70	950.70	950.70
经营活动支付税费	173.22	191.75	192.33	192.33	173.22	173.22
经营活动现金净流量	1,769.50	1,748.87	1,748.29	1,748.29	1,190.40	1,190.40
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金						
债券融资						
2.融资活动现金流出	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	612.39

项目 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
支付利息	316.30	316.30	316.30	316.30	316.30	312.39
偿还本金	-	-	-	-	-	300.00
发行费用						
融资活动现金净流量	-316.30	-316.30	-316.30	-316.30	-316.30	-612.39
四、本年现金净流量	1,453.20	1,432.57	1,431.99	1,431.99	874.10	578.01
五、累计现金净流量	4,965.94	6,398.51	7,830.50	9,262.49	10,136.59	10,714.60
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32	2,314.32
运营成本费用支付的现金	950.71	378.20	378.20	378.20	380.60	380.60
经营活动支付税费	173.22	173.22	213.89	379.78	387.09	395.00
经营活动现金净流量	1,190.39	1,762.90	1,722.23	1,556.34	1,546.63	1,538.72
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金						
债券融资						
2.融资活动现金流出	1,604.56	1,572.93	1,541.30	1,509.67	1,478.04	1,446.41
支付利息	304.56	272.93	241.30	209.67	178.04	146.41
偿还本金	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
发行费用						
融资活动现金净流量	-1,604.56	-1,572.93	-1,541.30	-1,509.67	-1,478.04	-1,446.41
四、本年现金净流量	-414.17	189.97	180.93	46.67	68.59	92.31
五、累计现金净流量	10,300.43	10,490.40	10,671.33	10,718.00	10,786.59	10,878.90
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	2,314.32	2,314.32	2,314.32	1,157.15	41,464.89
运营成本费用支付的现金	380.60	1,079.80	1,079.80	888.27	10,566.28

项目年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
经营活动支付税费	402.90	236.01	243.92	136.15	4,255.86
经营活动现金净流量	1,530.82	998.51	990.60	132.73	26,642.75
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金					31,905.02
投资活动现金净流量					-31,905.02
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入	-	-	-		32,536.28
自有资金					19,536.28
债券融资					13,000.00
2.融资活动现金流出	1,414.78	1,383.15	1,351.52	1,023.80	17,915.70
支付利息	114.78	83.15	51.52	23.80	4,902.70
偿还本金	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,000.00	13,000.00
发行费用					13.00
融资活动现金净流量	-1,414.78	-1,383.15	-1,351.52	-1,023.80	14,620.58
四、本年现金净流量	116.04	-384.64	-360.92	-891.07	9,358.31
五、累计现金净流量	10,994.94	10,610.30	10,249.38	9,358.31	
六、本息覆盖倍数					1.49

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　北京中喜国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 4 月 7 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区北湖西路2号双玺中心A栋11层08号房

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46号

批准执业日期：2022年11月25日

证书序号：5005058

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五 年 四 月 二十日

中华人民共和国财政部制

2025年湖北省（咸宁市）政府专项债券

赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程

收益与融资自求平衡

财务评估报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

财务评估报告.....2
一、项目收益及现金流入预测编制基础.....3
二、项目收益及现金流入预测假设.....3
三、项目概况.....3
（一） 债券申报单位基本情况.....3
（二） 债券基本信息.....5
（三） 建设内容与规模.....5
（四）债券发行计划.....5
（五）项目建设计划进度.....6
四、项目收益及现金流入预测编制说明.....6
（一）债券应付本息情况.....6
（二）投资估算与资金筹措.....6
（三）项目收益及现金流入预测说明.....7
五、执行的主要程序.....13
六、财务评估结论.....14

2025年湖北省（咸宁市）政府专项债券
赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程
项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

赤壁市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程预期收入为基础，结合项目的建设期、本市或同级别的其他地市类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制2025年赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用；

（六）各项收费价格在正常范围内变动；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目概况

（一）债券申报单位基本情况

本次项目实施主体为赤壁市住房和城乡建设局，其基本情况如下表：

项目单位名称：	赤壁市住房和城乡建设局
法定代表人/负责人：	杨赤明
注册资本：	/
地址：	湖北省咸宁市赤壁市赤马港街道砂子岭社区河北大道东风路68号
统一社会信用代码：	11421281011346154H
单位性质：	行政机关

业务范围：	/
成立日期：	/
登记状态：	正常

区域概况：赤壁市位于湖北省东南部。东与咸安区接壤，南与崇阳县交界，西隔蟠河与湖南省临湘市相邻，东北与嘉鱼县连接，西北隔长江与洪湖市相望。地理位置为东经113°32′—114°13′，北纬29°28′—29°59′。京广铁路、107国道、京港澳高速公路和京广高速铁路自东北向西南贯穿全境，素有“湖北南大门”之称。

赤壁市呈头西尾东奔兔形，东西长68.9千米，南北宽60千米，中部最窄处仅25.98千米，版图面积为1723平方千米。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，赤壁市常住人口470355人。

赤壁市辖赤马港、蒲圻、陆水湖3个街道办事处，新店、赵李桥、茶庵岭、中伙铺、官塘驿、神山、车埠、赤壁、柳山湖、黄盖湖10个镇，余家桥1个乡，官塘驿林场、羊楼洞茶场2个场，沧湖生态农业开发区、赤壁高新区、蒲纺工业园区3个区，共辖144个村、34个社区居委会和4个居民委员会。

（2）经济发展情况

2024年赤壁市实现地区生产总值575.79亿元，同比增长8.21%。全市一般公共预算收入26.06亿元，一般公共预算支出56.51亿元。政府性基金收入13.35亿元，政府性基金支出15.42亿元。

2023年全市实现地区生产总值532.09亿元，同比下降2.19%。全市一般公共预算收入23.51亿元，一般公共预算支出56.51亿元。政府性基金收入13.35亿元，政府性基金支出10.07亿元。

城镇居民人均可支配收入42372元，增长5.6%；农村居民人均可支配收入24313元，增长8.0%。

2022年全市实现地区生产总值544.00亿元，同比增长6.4%。全市完成财政总收入32.19亿元，增长11.9%。其中，地方一般公共预算收入20.75亿元，增长12.2%。在地方一般公共预算收入中，地方税收收入15.71亿元，增长11.1%；按自然口径计算，地方税收占地方一般公共预算收入比重为75.7%，较上年下降1.5个百分点。一般公共预算支出52.89亿元，下降4.3 %。政府性基金预算收

入总计 40.22 亿元，支出总计 40.22 亿元。

城镇居民人均可支配收入 40144 元，增长 7.2%；农村居民人均可支配收入 22512 元，增长 8.3%。城镇居民人均消费支出 26426 元，增长 4.2%；农村居民人均消费支出 16576 元，增长 8.8%。

赤壁市 2022—2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	544.00	532.09	575.79
城镇居民人均可支配收入（元）	40,144.00	42,372.00	44,152.00
农村居民人均可支配收入（元）	22,512.00	24,313.00	25,880.00
一般公共预算收入	20.75	23.51	26.06
一般公共预算支出	52.89	56.51	59.70
政府性基金收入	15.09	13.35	7.86
政府性基金支出	23.33	10.07	15.42

（二） 债券基本信息

项目名称	赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程
发行规模	25,500.00 万元
项目地址	建设地点位于赤壁市全域（含城区及 12 个乡镇）。
募集资金用途	赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程
债券期限	20 年
债券利率	参考 2025 年湖北省政府专项债券（四十二期（20 年期）利率 2.27%，上浮 1.1 倍，利率为 2.50%
还本付息方式	每半年支付一次利息，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

（三） 建设内容与规模

（1）建设内容及规模

（1）建成区合流区域进行雨污分流改造，现状管网作为雨水管，新建污水管网，分流区域污水空白区新建污水管网，共计污水干管 d300-d1200mm 长度 66.36km。（2）对存在混接错接的管网进行整理，雨水接雨水、污水接污水改造，城区市政管网雨污混错接点 272 处，小区出口雨污混错接点 708 处。（3）对污水管网存在结构性缺陷的III级和Ⅳ级管段进行整治及功能性缺陷的管段进行疏通。（4）完善 12 个乡镇污水收集干、支管网及污水提升泵站，共计新增主次管道及接户管共计 118.221 公里、泵站 8 座。

（四）债券发行计划

本项目计划发行专项债券25,500.00万元，2025年计划发行专项债券10,000.00万元，2026年计划发行专项债券15,500.00万元，期限为20年，参考2025年湖北省政府专项债券（四十二期（20年期）利率2.27%，上浮1.1倍，利率为2.50%，每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

（五）项目建设计划进度

本项目计划从以下三个阶段实施：

第一阶段为前期准备阶段，主要工作内容包括编制项目可研报告；编制计划任务书；办理相关审批手续；进行项目工程设计等工作。

第二阶段为施工阶段，主要工作内容包括制定工作计划、建设准备、组织施工、生产准备等。

第三阶段为竣工投产阶段，主要工作包括项目竣工验收和交付使用工作。

根据项目设计工程量、工程地质情况和施工难度，项目从完成前期准备工作到竣工验收投入使用合理工期为24个月，到2027年10月竣工。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券25,500.00万元，2025年计划发行专项债券10,000.00万元，2026年计划发行专项债券15,500.00万元，期限为20年，参考2025年湖北省政府专项债券（四十二期（20年期）利率2.27%，上浮1.1倍，利率为2.50%，每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

（二）投资估算与资金筹措

根据赤壁市发展和改革局《关于赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程初步设计的批复》（赤发改审批〔2024〕175号），“项目静态总投资60,142.86万元，其中工程费用52,859.64万元，其他费用4,419.27万元，预备费2,863.95万元”现根据实际发行情况，需对项目建设期利息及债券发行费进行调整，调整后的项目总投资为61,268.36万元，其中工程费用52,859.64万元，其他费用

4,419.27 万元，预备费 2,863.95 万元，建设期利息 1,100.00 万元，债券发行费 25.50 万元。具体投资估算明细如下表所示：

表 4-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**52,859.64**	**27,359.64**	**0.00**	**25,500.00**	**0.00**	**0.00**
1	新建城南污水系统污水管网工程	27,365.21	1,865.21		25,500.00		
2	新建城东污水系统污水管网工程	6,299.00	6,299.00				
3	管网混错接改造	3,535.54	3,535.54				
4	管道清淤工程	1,422.29	1,422.29				
5	现状管网修复工程	5,863.90	5,863.90				
6	乡镇污水收集处理管网工程	8,373.70	8,373.70				
二	**工程建设其他费**	**4,419.27**	**4,419.27**				
1	建设管理费	1,454.49	1,454.49				
1.1	建设单位管理费	621.46	621.46				
1.2	工程监理费	833.03	833.03				
2	项目前期工作咨询费	84.80	84.79				
2.1	编制项目建议书	22.77	22.77				
2.2	编制可行性研究报告	45.99	45.99				
2.3	评估项目建议书	7.06	7.06				
2.4	评估可行性研究报告	8.97	8.97				
3	工程设计费	1,080.43	1,080.43				
	工程设计费	1,080.43	1,080.43				
4	工程勘察费	621.10	621.10				
	工程勘察费	621.10	621.10				
5	招标代理服务费	38.13	38.13				
5.1	工程招标	20.97	20.97				
5.2	服务招标	17.16	17.16				
6	环境影响咨询服务费	31.92	31.92				
6.1	编制环境影响报告书(含大纲)	25.05	25.05				
6.2	编制环境影响报告表	3.08	3.08				
6.3	评估环境影响报告书(含大纲)	2.81	2.81				
6.4	评估环境影响报告表	0.98	0.98				
7	造价咨询费	540.50	540.51				
7.1	工程量清单编制或审核	44.73	44.73				

7.2	控制价编制(不含工程量清单编制	35.73	35.73				
7.3	控制价、工程结算审核	33.06	33.06				
7.4	施工阶段全过程工程造价控制	246.44	246.44				
7.5	竣工决算编制或审核	180.55	180.55				
8	施工图审查费	39.30	39.30				
8.1	工程勘察设计审查咨询	11.32	11.32				
8.2	施工图设计审查咨询	27.98	27.98				
9	专项费用	528.60	528.60				
9.1	场地准备及临时设施费	264.30	264.30				
9.2	工程保险费	158.58	158.58				
9.3	劳动安全卫生评审费	105.72	105.72				
三	**预备费**	**2,863.95**	**2,863.95**				
1	基本预备费	2,863.95	2,863.95				
2	价差预备费	0.00	0.00				
四	**总投资**	**60,142.86**	**34,642.86**	**0.00**	**25,500.00**	**0.00**	**0.00**
五	**建设期利息**	**1,100.00**	**1,100.00**				
六	**债券发行费用**	**25.50**	**25.50**				
七	**建设项目总投资**	**61,268.36**	**35,768.36**	**0.00**	**25,500.00**	**0.00**	**0.00**

（三）项目收益及现金流入预测说明

我们复核了项目实施单位对赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1.项目运营收入预测

项目建设期24个月，运营期从2027年11月开始，依此类推进行测算。根据债券存续期截至2046年12月，故相关收入成本运营数据截至2046年12月。本项目收入主要来源于项目建成后的运营收入，项目计算期20年，本项目收入主要来源于污水处理费收入。

各项收入预测详细说明如下：

污水处理费收入

根据本项目可研报告，项目建成后日均污水总量为11万m^3/d，根据赤壁市发展和改革局发布《赤壁市实行政府定价收费标准清单》，污水处理费收费标准为“城区居民:0.95元/吨，非居民1.40元/吨。重点建制镇居民:0.85元/吨，非居民1.20元/吨。”。本项目污水处理费单价暂按0.5元/吨进行测算，参考湖北省过去年份CPI增长趋势(2018-2023年CPI同比涨幅分别为1.90%、3.10%、2.70%、1.50%，2.10%，1.00%则每3年滚动增长率约为7.00%)，结合赤壁市实际情况，本项目污水处理费单价按每3年上涨5.00%测算。负荷率为运营期首年40%，每年增长10%，直至60%维持不变。

综上所述，在本期债券存续期内，该项目各项收入测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

债券存续期的各项收入测算数据如下见附表二：

2.项目运营成本费用预测

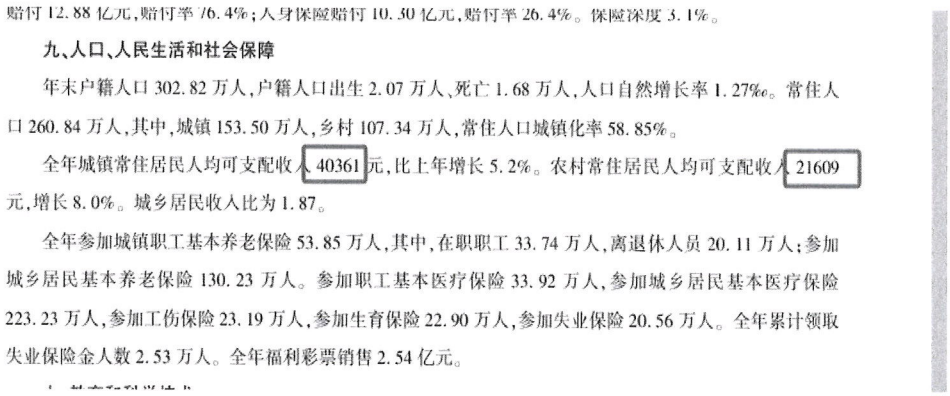
本项目经营成本按照生产要素估算法，其计算公式为：

经营成本=工资与薪酬+外购燃料和动力费+修理费+其他费用

（1）工资与薪酬

由于赤壁市未公示近两年居民平均收入，本项目参考《咸宁市2024年统计年

鉴》中2023年全年城镇常住居民人均可支配收入40,361元/年，农村常住居民人均可支配收入21,609元/年本项目工资与薪酬管理人员10人，考虑一定增长，本项目暂按5万元/年/人，每3年增长3%测算。



赔付12.88亿元，赔付率76.4%；人身保险赔付10.30亿元，赔付率26.4%。保险深度3.1%。

九、人口、人民生活和社会保障

年末户籍人口302.82万人，户籍人口出生2.07万人、死亡1.68万人，人口自然增长率1.27‰。常住人口260.84万人，其中，城镇153.50万人，乡村107.34万人，常住人口城镇化率58.85%。

全年城镇常住居民人均可支配收入40361元，比上年增长5.2%。农村常住居民人均可支配收入21609元，增长8.0%。城乡居民收入比为1.87。

全年参加城镇职工基本养老保险53.85万人，其中，在职职工33.74万人，离退休人员20.11万人；参加城乡居民基本养老保险130.23万人。参加职工基本医疗保险33.92万人，参加城乡居民基本医疗保险223.23万人，参加工伤保险23.19万人，参加生育保险22.90万人，参加失业保险20.56万人。全年累计领取失业保险金人数2.53万人。全年福利彩票销售2.54亿元。

（2）外购燃料和动力费

根据可行性研究报告，项目建成后，根据赤壁市水电费定价标准，中等用电量电费为0.6080元/千瓦时，本项目年耗电量约为8.41万千瓦时，电费为暂按定额5.11万元/年测算。

赤壁市水电费定价标准：

http://www.chibi.gov.cn/xxgk/xxgkml/jgsf/201608/t20160822_1225916.shtml#:text

3	用电	居民生活用电实行阶梯价格制度:城乡“一户一表”居民用电:年用电2160千瓦时以内0.5580元/千瓦时；年用电2160至4800千瓦时0.6080元/千瓦时；年用电4800千瓦时以上0.8580元/千瓦时； 居民合表用电0.5800元/千瓦时。	城乡“低保户”和农村“五保户”家庭每户每月设置10千瓦时免费用电基数,免费用电基数包含在居民阶梯电价第一档电量基数内。每户每月10千瓦时电量按扣除政府性基金及附加的电费金额退费。	市供电公司	鄂价环资〔2016〕38号 鄂价环资规[2012]98号

（3）修理费用

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

与行业特征、本项目实际情况相符。

（4）其他费用

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

（5）固定资产折旧及摊销费

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

（6）利息支出

本项目计划发行专项债券25,500.00万元，2025年计划发行专项债券10,000.00万元，2026年计划发行专项债券15,500.00万元，期限为20年，参考2025年湖北省政府专项债券（四十二期（20年期）利率2.27%，上浮1.1倍，利率为2.50%，每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

本项目总成本费用主要由经营成本、折旧摊销费以及运营期专项债券利息组成。运营期总成本费用合计为64,066.08万元。

3.税费预测

项目税费估算主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税；

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目污水处理费收入增值税适用税率13.0%。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程

费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的100%计算，适用税率分别为9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。

2.附加税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》《征收教育费附加的暂行规定》《省人民政府关于征收地方教育附加的通知》（鄂政发〔2009〕14号，鄂政发〔2015〕4号修改），本项目城市维护建设税按增值税的5.0%计算，教育费附加按增值税的3.0%计算，地方教育费附加按照增值税的2.0%计算。

3.所得税按25%的税率计算。

详见附表四：项目营运税费表

4.现金流量分析

经过对收入，经营性付现现金流进行分析，净现金流量额合计48,082.44万元。现金流量具体情况详见附表六项目现金流模拟测算表。

5.项目资金稳定性

赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程专项债券还本付息以污水处理费收入为基础，在考虑还本付息后，赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为48,082.44万元,且在2046年债券本金偿还后仍有13,907.44万元的期末结余。本项目债券存续期20年内资金留存情况详见附表四项目现金流模拟测算表。

6.项目资金充足性

在对该项目运行期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目拟发债本金25,500.00万元，预计2046年到期，2046年还清债务本金。

本项目本息覆盖倍数=（运行期收入－运行期成本-相关税费）/（债券本金+债券付息），计算：（50,417.63-1,815.13-520.06）/（25,500.00+9,881.25）=1.36，根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.36，具体现金流测算见附表五项目现金流模拟测算情况表。

综上所述，在本期债券存续期内，该项目资金能够满足还本付息的要求。

通过对赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程收益与融资自求平衡情况的分析，在本期债券存续期内，该项目资金能够满足还本付息要求。整个项目的资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数可以达到财政部的相关规定。

7.风险分析（压力测试）

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以可用于偿还债券本息的净收益为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有较高的风险抵抗能力，压力测试结果详情下表。

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。

压力测试	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.22	1.29	1.36	1.43	1.50
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.36	1.36	1.36	1.36	1.35
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.40	1.38	1.36	1.34	1.32

五、执行的主要程序

1.获取并检查了赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，不存在拟发行债券不符合地方政府专项债券的公益性特征或其他异常迹象。

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

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

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

六、财务评估结论

根据上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程政府专项债券的经营净收益48,082.44万元，能够合理保障偿还融资本金及利息35,381.25万元，债券本息资金覆盖倍数为1.36倍。当项目净收益变动及利率浮动5.00%、10.00%的时候，本项目债券本息资金覆盖倍数依然大于1.0，完全可覆盖债券的应付本息。本次项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

本项目专项债券还本付息以污水处理费收入等为基础，在考虑还本付息后，赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，发行债券在2046年到期还本付息后，期末累计现金结存为13,907.44万元，项目资金稳定性较可靠。

经上述测算，本次评价的赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.36，综上所述赤壁市沿江城镇污水收集处理管网建设工程能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附表一 债券还本付息计划表

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	10,000.00		10,000.00	2.50%	125.00	125.00
2026 年	10,000.00	15,500.00		25,500.00	2.50%	443.75	443.75
2027 年	25,500.00			25,500.00	2.50%	637.50	637.50
2028 年	25,500.00			25,500.00	2.50%	637.50	637.50
2029 年	25,500.00			25,500.00	2.50%	637.50	637.50
2030 年	25,500.00			25,500.00	2.50%	637.50	637.50
2031 年	25,500.00			25,500.00	2.50%	637.50	637.50
2032 年	25,500.00			25,500.00	2.50%	637.50	637.50
2033 年	25,500.00			25,500.00	2.50%	637.50	637.50
2034 年	25,500.00			25,500.00	2.50%	637.50	637.50
2035 年	25,500.00			25,500.00	2.50%	637.50	637.50
2036 年	25,500.00		1,000.00	24,500.00	2.50%	625.00	1,625.00
2037 年	24,500.00		2,550.00	21,950.00	2.50%	580.63	3,130.63
2038 年	21,950.00		2,550.00	19,400.00	2.50%	516.88	3,066.88
2039 年	19,400.00		2,550.00	16,850.00	2.50%	453.13	3,003.13
2040 年	16,850.00		2,550.00	14,300.00	2.50%	389.38	2,939.38
2041 年	14,300.00		2,550.00	11,750.00	2.50%	325.63	2,875.63
2042 年	11,750.00		2,550.00	9,200.00	2.50%	261.88	2,811.88
2043 年	9,200.00		2,550.00	6,650.00	2.50%	198.13	2,748.13
2044 年	6,650.00		2,550.00	4,100.00	2.50%	134.38	2,684.38
2045 年	4,100.00		2,550.00	1,550.00	2.50%	70.63	2,620.63
2046 年	1,550.00		1,550.00	0.00	2.50%	19.38	1,569.38
合计		**25,500.00**	**25,500.00**			**9,881.25**	**35,381.25**

附表二 营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	运营期										
		2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	**污水处理费收入**											
	日污水处理量（万吨）	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	年处理时间	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	处理费单价（元/吨）	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10
	负荷率	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	收入（不含增值税）	225.03	1,687.73	2,025.27	2,126.53	2,126.53	2,126.53	2,232.86	2,232.86	2,232.86	2,344.50	2,344.50
	销项税额(13%)	29.25	219.40	263.28	276.45	276.45	276.45	290.27	290.27	290.27	304.78	304.78
	收入（含增值税）	254.28	1,907.13	2,288.55	2,402.98	2,402.98	2,402.98	2,523.13	2,523.13	2,523.13	2,649.28	2,649.28
	总收入											
	收入合计（不含增值税）	**225.03**	**1,687.73**	**2,025.27**	**2,126.53**	**2,126.53**	**2,126.53**	**2,232.86**	**2,232.86**	**2,232.86**	**2,344.50**	**2,344.50**
	销项税合计	**29.25**	**219.40**	**263.28**	**276.45**	**276.45**	**276.45**	**290.27**	**290.27**	**290.27**	**304.78**	**304.78**
	收入合计（含增值税）	**254.28**	**1,907.13**	**2,288.55**	**2,402.98**	**2,402.98**	**2,402.98**	**2,523.13**	**2,523.13**	**2,523.13**	**2,649.28**	**2,649.28**

附表二 营业收入估算表 （续表）

单位：人民币万元

序号	项目	运营期									合计
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一	**污水处理费收入**										
	日污水处理量（万吨）	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	
	年处理时间	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
	处理费单价（元/吨）	1.10	1.15	1.15	1.15	1.21	1.21	1.21	1.27	1.27	
	负荷率	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	收入（不含增值税）	2,344.50	2,461.73	2,461.73	2,461.73	2,584.81	2,584.81	2,584.81	2,714.05	2,714.05	**44,617.42**
	销项税额(13%)	304.78	320.02	320.02	320.02	336.02	336.02	336.02	352.83	352.83	**5,800.21**
	收入（含增值税）	2,649.28	2,781.75	2,781.75	2,781.75	2,920.83	2,920.83	2,920.83	3,066.88	3,066.88	**50,417.63**
	总收入										
	收入合计（不含增值税）	**2,344.50**	**2,461.73**	**2,461.73**	**2,461.73**	**2,584.81**	**2,584.81**	**2,584.81**	**2,714.05**	**2,714.05**	44,617.42
	销项税合计	**304.78**	**320.02**	**320.02**	**320.02**	**336.02**	**336.02**	**336.02**	**352.83**	**352.83**	5,800.21
	收入合计（含增值税）	**2,649.28**	**2,781.75**	**2,781.75**	**2,781.75**	**2,920.83**	**2,920.83**	**2,920.83**	**3,066.88**	**3,066.88**	50,417.63

附表三 成本费用总额测算表

单位：人民币万元

序号	项目	运营期									
		2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	工资及福利费	8.33	50.00	50.00	51.50	51.50	51.50	53.05	53.05	53.05	54.64	54.64
	人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	工资及福利费（万元）	5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30	5.46	5.46
2	外购燃料动力费	0.85	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11
3	维修费用	2.54	19.07	22.89	24.03	24.03	24.03	25.23	25.23	25.23	26.49	26.49
4	其他费用	1.17	7.42	7.80	8.06	8.06	8.06	8.34	8.34	8.34	8.62	8.62
5	经营成本（不含增值税）	12.37	77.96	81.68	84.42	84.42	84.42	87.28	87.28	87.28	90.24	90.24
6	经营成本进项税	0.53	3.64	4.12	4.28	4.28	4.28	4.45	4.45	4.45	4.63	4.63
7	经营成本（含增值税）	12.90	81.60	85.80	88.70	88.70	88.70	91.72	91.72	91.72	94.86	94.86
8	折旧和摊销	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90
9	财务成本	106.25	637.50	637.50	637.50	637.50	637.50	637.50	637.50	637.50	625.00	580.63
10	总成本费用	2,796.52	3,393.36	3,397.07	3,399.82	3,399.82	3,399.82	3,402.67	3,402.67	3,402.67	3,393.13	3,348.76

附表三 成本费用总额测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	运营期									合计
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
1	工资及福利费	54.64	56.28	56.28	56.28	57.96	57.96	57.96	59.70	59.70	**1,048.00**
	人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	工资及福利费（万元）	5.46	5.63	5.63	5.63	5.80	5.80	5.80	5.97	5.97	
2	外购燃料动力费	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	5.11	**97.94**
3	维修费用	26.49	27.82	27.82	27.82	29.21	29.21	29.21	30.67	30.67	**504.18**
4	其他费用	8.62	8.92	8.92	8.92	9.23	9.23	9.23	9.55	9.55	**165.01**
5	经营成本（不含增值税）	90.24	93.31	93.31	93.31	96.50	96.50	96.50	99.81	99.81	**1,726.87**
6	经营成本进项税	4.63	4.81	4.81	4.81	5.01	5.01	5.01	5.21	5.21	**88.25**
7	经营成本（含增值税）	94.86	98.12	98.12	98.12	101.51	101.51	101.51	105.03	105.03	**1,815.13**
8	折旧和摊销	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	2,677.90	**53,557.96**
9	财务成本	516.88	453.13	389.38	325.63	261.88	198.13	134.38	70.63	19.38	**8,781.25**
10	总成本费用	3,285.01	3,224.33	3,160.58	3,096.83	3,036.27	2,972.52	2,908.77	2,848.34	2,797.09	**64,066.08**

附表四 项目营运税费表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期								
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项税			29.25	219.40	263.28	276.45	276.45	276.45	290.27	290.27	290.27	304.78
进项税（当年可抵扣增值税额）	1,655.09	2,094.20	1,142.80	3.64	4.12	4.28	4.28	4.28	4.45	4.45	4.45	4.63
建筑安装工程费进项税	1,476.77	1,868.58	1,019.21									
工程建设其他费进项税	123.46	156.22	85.21									
预备费进项税	54.85	69.40	37.86									
外购燃料动力及服务进项税			0.53	3.64	4.12	4.28	4.28	4.28	4.45	4.45	4.45	4.63
当年抵扣进项税			29.25	219.40	263.28	276.45	276.45	276.45	290.27	290.27	290.27	304.78
留抵进项税	1,655.09	3,749.29	4,862.84	4,647.07	4,387.91	4,115.74	3,843.57	3,571.40	3,285.58	2,999.76	2,713.94	2,413.79
当年应缴纳增值税额												
当年应缴纳增值税附加												
当年实际缴纳增值税及附加												

附表四 项目营运税费表（续表）

单位：人民币万元

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
销项税	304.78	304.78	320.02	320.02	320.02	336.02	336.02	336.02	352.83	352.83	**5,800.21**
进项税（当年可抵扣增值税额）	4.63	4.63	4.81	4.81	4.81	5.01	5.01	5.01	5.21	5.21	**4,979.82**
建筑安装工程费进项税											**4,364.56**
工程建设其他费进项税											**364.89**
预备费进项税											**162.11**
外购燃料动力及服务进项税	4.63	4.63	4.81	4.81	4.81	5.01	5.01	5.01	5.21	5.21	**88.25**
当年抵扣进项税	304.78	304.78	320.02	320.02	320.02	336.02	336.02	336.02	352.83	352.83	
留抵进项税	2,113.64	1,813.48	1,498.28	1,183.07	867.87	536.86	205.85				
当年应缴纳增值税额								125.16	347.62	347.62	**820.39**
当年应缴纳增值税附加								12.52	34.76	34.76	**82.04**
当年实际缴纳增值税及附加								137.68	382.38	382.38	**902.43**

附表五 所得税测算表

单位：人民币万元

项目	运营期										
	2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营收入（不含税）	225.03	1,687.73	2,025.27	2,126.53	2,126.53	2,126.53	2,232.86	2,232.86	2,232.86	2,344.50	2,344.50
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	2,796.52	3,393.36	3,397.07	3,399.82	3,399.82	3,399.82	3,402.67	3,402.67	3,402.67	3,393.13	3,348.76
补贴收入											
利润总额（1-2-3+4）	-2,571.49	-1,705.63	-1,371.80	-1,273.29	-1,273.29	-1,273.29	-1,169.81	-1,169.81	-1,169.81	-1,048.63	-1,004.26
弥补以前年度亏损											
应纳税所得额（5-6）											
所得税											
净利润（7-8）											
息税前利润（利润总额+利息支出）	-2,465.24	-1,068.13	-734.30	-635.79	-635.79	-635.79	-532.31	-532.31	-532.31	-423.63	-423.63
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	212.66	1,609.77	1,943.59	2,042.11	2,042.11	2,042.11	2,145.58	2,145.58	2,145.58	2,254.26	2,254.26

附表五 所得税测算表（续表）

单位：人民币万元

项目	运营期									合计
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
经营收入（不含税）	2,344.50	2,461.73	2,461.73	2,461.73	2,584.81	2,584.81	2,584.81	2,714.05	2,714.05	**44,617.42**
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.52	34.76	34.76	**82.04**
总成本费用	3,285.01	3,224.33	3,160.58	3,096.83	3,036.27	2,972.52	2,908.77	2,848.34	2,797.09	**64,066.08**
补贴收入										**0.00**
利润总额（1-2-3+4）	-940.51	-762.60	-698.85	-635.10	-451.46	-387.71	-336.48	-169.05	-117.80	**-19,530.70**
弥补以前年度亏损										**0.00**
应纳税所得额（5-6）										**0.00**
所得税										**0.00**
净利润（7-8）										**0.00**
息税前利润（利润总额+利息支出）	-423.63	-309.48	-309.48	-309.48	-189.59	-189.59	-202.11	-98.42	-98.42	**-10,749.45**
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	2,254.26	2,368.42	2,368.42	2,368.42	2,488.31	2,488.31	2,475.79	2,579.48	2,579.48	**42,808.51**

附表六 项目现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期								
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金			254.28	1,907.13	2,288.55	2,402.98	2,402.98	2,402.98	2,523.13	2,523.13	2,523.13	2,649.28
运营成本费用支付的现金			12.90	81.60	85.80	88.70	88.70	88.70	91.72	91.72	91.72	94.86
经营活动支付的税金			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量			241.38	1,825.53	2,202.75	2,314.28	2,314.28	2,314.28	2,431.41	2,431.41	2,431.41	2,554.42
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	20,595.51	25,771.26	13,669.84									
投资活动现金净流量	-20,595.51	-25,771.26	-13,669.84									
三、筹资活动现金流量												
单位自筹资金	10,730.51	10,730.51	14,307.34									
发行债券收到的现金	10,000.00	15,500.00	0.00									
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00
偿还债券利息支付的现金	125.00	443.75	637.50	637.50	637.50	637.50	637.50	637.50	637.50	637.50	637.50	625.00
支付发行费用	10.00	15.50										
筹资活动现金净流量	20,595.51	25,771.26	13,669.84	-637.50	-637.50	-637.50	-637.50	-637.50	-637.50	-637.50	-637.50	-1,625.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	241.38	1,188.03	1,565.25	1,676.78	1,676.78	1,676.78	1,793.91	1,793.91	1,793.91	929.42
五、累计现金净流量	0.00	0.00	241.38	1,429.41	2,994.67	4,671.44	6,348.22	8,025.00	9,818.90	11,612.81	13,406.71	14,336.13

附表六 项目现金流模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

项目	运营期										合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	2,649.28	2,649.28	2,781.75	2,781.75	2,781.75	2,920.83	2,920.83	2,920.83	3,066.88	3,066.88	**50,417.63**
运营成本费用支付的现金	94.86	94.86	98.12	98.12	98.12	101.51	101.51	101.51	105.03	105.03	**1,815.13**
经营活动支付的税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	137.68	382.38	**520.06**
经营活动现金净流量	2,554.42	2,554.42	2,683.63	2,683.63	2,683.63	2,819.32	2,819.32	2,819.32	2,824.17	2,579.48	**48,082.44**
二、投资活动现金流量											**0.00**
投资支付的现金											**60,036.61**
投资活动现金净流量											**-60,036.61**
三、筹资活动现金流量											**0.00**
单位自筹资金											**35,768.36**
发行债券收到的现金											**25,500.00**
偿还债券本金支付的现金	2,550.00	2,550.00	2,550.00	2,550.00	2,550.00	2,550.00	2,550.00	2,550.00	2,550.00	1,550.00	**25,500.00**
偿还债券利息支付的现金	580.63	516.88	453.13	389.38	325.63	261.88	198.13	134.38	70.63	19.38	**9,881.25**
支付发行费用											**25.50**
筹资活动现金净流量	-3,130.63	-3,066.88	-3,003.13	-2,939.38	-2,875.63	-2,811.88	-2,748.13	-2,684.38	-2,620.63	-1,569.38	**25,861.61**
四、本年现金净流量	-576.21	-512.46	-319.50	-255.75	-192.00	7.44	71.19	134.94	203.54	1,010.10	**13,907.44**
五、累计现金净流量	13,759.92	13,247.46	12,927.96	12,672.21	12,480.22	12,487.66	12,558.86	12,693.80	12,897.34	13,907.44	

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次复印无效

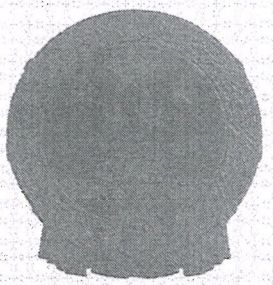
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

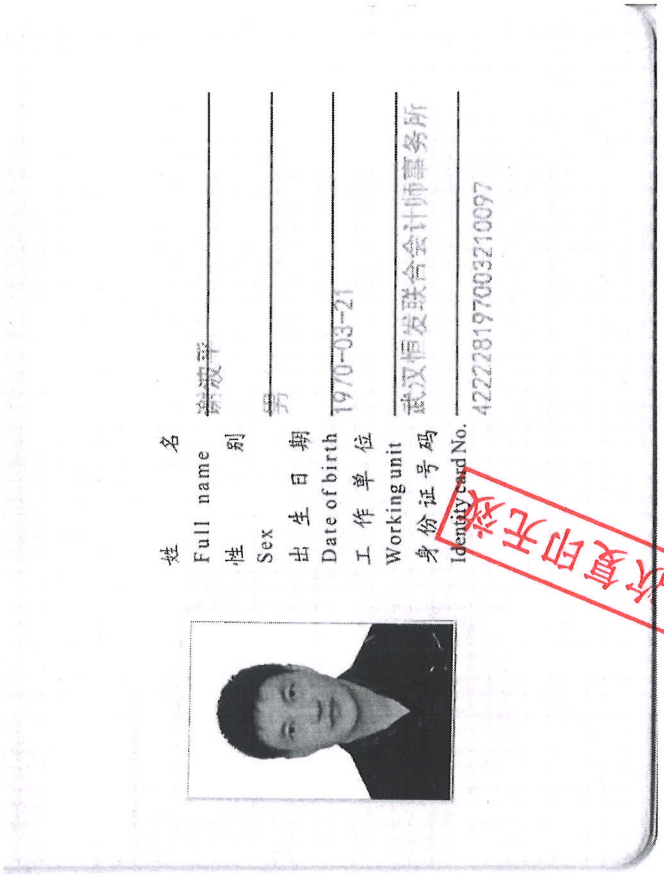
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



2025 年已通过

谢波平 420002043500







2025 年已通过

夏世华 420100430002

2025年湖北省（咸宁市）政府专项债券
赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目
收益与融资自求平衡

财务评估报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

财务评估报告 1
一、项目收益及现金流入预测编制基础 2
二、项目收益及现金流入预测假设 2
三、项目概况 2
（一） 债券申报单位基本情况 2
（二） 债券基本信息 4
（三） 建设内容与规模 5
（四）债券发行计划 5
（五）项目建设计划进度 5
四、项目收益及现金流入预测编制说明 6
（一）债券应付本息情况 6
（二）投资估算与资金筹措 6
（三）项目收益及现金流入预测说明 8
五、执行的主要程序 13
六、财务评估结论 13

2025年湖北省（咸宁市）政府专项债券
赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

赤壁市羊楼洞文化旅游区管理委员会：

我们接受委托，对赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目预期收入为基础，结合项目的建设期、本市或同级别的其他地市类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制2025年赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用；

（六）各项收费价格在正常范围内变动；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目概况

（一）债券申报单位基本情况

本次项目实施主体为赤壁市羊楼洞文化旅游区管理委员会，其基本情况如下表：

项目单位名称：	赤壁市羊楼洞文化旅游区管理委员会
法定代表人/负责人：	李建平

注册资本：	20万元人民币
地址：	赤壁市羊楼洞马鞍街31号
统一社会信用代码：	12421281MB0R8048X9
单位性质：	事业单位
业务范围：	/
成立日期：	/
登记状态：	正常

区域概况：赤壁市位于湖北省东南部。东与咸安区接壤，南与崇阳县交界，西隔畈河与湖南省临湘市相邻，东北与嘉鱼县连接，西北隔长江与洪湖市相望。地理位置为东经113°32′—114°13′，北纬29°28′—29°59′。京广铁路、107国道、京港澳高速公路和京广高速铁路自东北向西南贯穿全境，素有“湖北南大门”之称。

赤壁市呈头西尾东奔兔形，东西长68.9千米，南北宽60千米，中部最窄处仅25.98千米，版图面积为1723平方千米。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，赤壁市常住人口470355人。

赤壁市辖赤马港、蒲圻、陆水湖3个街道办事处，新店、赵李桥、茶庵岭、中伙铺、官塘驿、神山、车埠、赤壁、柳山湖、黄盖湖10个镇，余家桥1个乡，官塘驿林场、羊楼洞茶场2个场，沧湖生态农业开发区、赤壁高新区、蒲纺工业园区3个区，共辖144个村、34个社区居委会和4个居民委员会。

（2）经济发展情况

2024年赤壁市实现地区生产总值575.79亿元，同比增长8.21%。全市一般公共预算收入26.06亿元，一般公共预算支出56.51亿元。政府性基金收入13.35亿元，政府性基金支出15.42亿元。

2023年全市实现地区生产总值532.09亿元，同比下降2.19%。全市一般公共预算收入23.51亿元，一般公共预算支出56.51亿元。政府性基金收入13.35亿元，政府性基金支出10.07亿元。

城镇居民人均可支配收入42372元，增长5.6%；农村居民人均可支配收入

24313 元，增长 8.0%。

2022 年全市实现地区生产总值 544.00 亿元，同比增长 6.4%。全市完成财政总收入 32.19 亿元，增长 11.9%。其中，地方一般公共预算收入 20.75 亿元，增长 12.2%。在地方一般公共预算收入中，地方税收收入 15.71 亿元，增长 11.1%；按自然口径计算：地方税收占地方一般公共预算收入比重为 75.7%，较上年下降 1.5 个百分点。一般公共预算支出 52.89 亿元，下降 4.3 %。政府性基金预算收入总计 40.22 亿元，支出总计 40.22 亿元。

城镇居民人均可支配收入 40144 元，增长 7.2%；农村居民人均可支配收入 22512 元，增长 8.3%。城镇居民人均消费支出 26426 元，增长 4.2%；农村居民人均消费支出 16576 元，增长 8.8%。

表 1-3　赤壁市 2022—2024 年财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	544.00	532.09	575.79
城镇居民人均可支配收入（元）	40,144.00	42,372.00	44,152.00
农村居民人均可支配收入（元）	22,512.00	24,313.00	25,880.00
一般公共预算收入	20.75	23.51	26.06
一般公共预算支出	52.89	56.51	59.70
政府性基金收入	15.09	13.35	7.86
政府性基金支出	23.33	10.07	15.42

（二）债券基本信息

项目名称	赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目
发行规模	7,000.00 万元
项目地址	建设地点位于赤壁市赵李桥镇羊楼洞村
募集资金用途	赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目

债券期限	20 年
债券利率	债券金额 7,000.00 万元，参考 2025 年湖北省政府专项债券（二十四期）（20 年期）2.14%，上浮 1.1 倍，利率为 2.35%，发行年限 20 年。
还本付息方式	每半年支付一次利息，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。

（三） 建设内容与规模

（1）建设内容及规模

1.街区改造工程，本项目总占地面积约 320 亩，其中复兴街、庙场街、松峰街占地面积 120000 ㎡,其中(1)改造复兴街、庙场街、松峰街道路长度约 2750m;(2)古街道路改造为石板路（旅游微循环打通）约 9500m;(3）庙场街 900 米强弱电入地；(4）给排水工程及弱电工程。2.环境提升工程，（1）环境提升工程，面积约 8200 ㎡;(2）历史建筑修葺及历史建筑整治面积约 28350 ㎡，3.公共配套设施工程，公共配套设施工程面积约 35000 ㎡，包含旅游厕所 330 ㎡，停车位 300 个、消防设施等。（1）室外配套工程：道路消防改造、场地给排水改造及安装视频安防监控系统。（2）复兴街停车场改造：(3）庙场街 17 号古建遗址修建，庙场街 76 号古建遗址修建，蒲圻师范古建遗址修建，观音街 70 号历史建筑修缮：(4）公共停车场（公厕，标识，标牌）。

（四）债券发行计划

本项目计划发行专项债券 7,000.00 万元，期限为 20 年，债券金额 7,000.00 万元，参考 2025 年湖北省政府专项债券（二十四期）（20 年期）2.14%，上浮 1.1 倍，利率为 2.35%，发行年限 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

（五）项目建设计划进度

本项目计划从以下三个阶段实施：

第一阶段为前期准备阶段，主要工作内容包括编制项目可研报告；编制计划任务书；办理相关审批手续；进行项目工程设计等工作。

第二阶段为施工阶段，主要工作内容包括制定工作计划、建设准备、组织施工、生产准备等。

第三阶段为竣工投产阶段，主要工作包括项目竣工验收和交付使用工作。

根据项目设计工程量、工程地质情况和施工难度，项目从完成前期准备工作

到竣工验收投入使用合理工期为24个月，到2027年10月竣工。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券7,000.00万元，期限为20年，债券金额7,000.00万元，参考2025年湖北省政府专项债券（二十四期）（20年期）2.14%，上浮1.1倍，利率为2.35%，发行年限20年，每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

（二）投资估算与资金筹措

根据赤壁市发展和改革局《关于赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目初步设计变更的批复》（赤发改审批〔2025〕287号），“项目总投资9,046.56万元，其中建筑安装工程费7,580.97万元，建设工程其他费用1,034.80万元，预备费为430.79万元”现根据实际发行情况，需对项目建设期利息及债券发行费进行调整，调整后的项目总投资为9,355.15万元，其中建筑安装工程费7,580.97万元，建设工程其他费用1,034.80万元，预备费为430.79万元，建设期利息301.58万元，债券发行费7.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

表4-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**7,580.97**	**1,580.97**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**
1	**历史街区改造工程**	**1,537.62**	1,537.62	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	新建古街至松峰山道路	413.24	413.24				
1.2	古街道路改造为石板路(旅游微循环打通)	497.10	497.10				
1.3	庙场街900米强弱电	304.72	304.72				
1.4	给排水工程及弱电工程（后街）	322.56	322.56				
2	**环境整治**	**3,626.32**	43.35	0.00	3,582.97	0.00	0.00
2.1	后街环境整治（后街）	1,410.55			1,410.55		

2.2	排水工程（后街）	823.52			823.52		
2.3	照明工程（后街）	49.10	43.35		5.75		
2.4	建筑修缮及建筑屋面防水工程（50 栋文物本体）	635.02			635.02		
2.5	建筑立面改造（50 栋文物本体）及松峰港两侧立面改造	708.13			708.13		
3	**公共配套设施工程**	**2,417.03**	0.00	0.00	2,417.03	0.00	0.00
3.1	复兴街停车场改造	668.75			668.75		
3.2	庙场街 17 号古建遗址修建	470.81			470.81		
3.3	庙场街 76 号古建遗址修建	444.91			444.91		
3.4	蒲圻师范古建遗址修建	203.98			203.98		
3.5	观音街 70 号历史建筑修缮	400.85			400.85		
3.6	公共停车场（公厕，标识，标牌）	227.73			227.73		
二	**建设工程其他费用**	**1,034.80**	**1,034.80**				
1	工程前期咨询费	45.49	45.49				
2	环境影响咨询费	26.53	26.53				
3	建设单位管理费	113.71	113.71				
4	工程监理费	159.20	159.20				
5	工程设计费	174.36	174.36				
6	工程勘察费	113.71	113.71				
7	施工图设计审查费	22.74	22.74				
8	造价咨询费	53.07	53.07				
9	招标代理费	37.90	37.90				
10	工程质量检测费	75.81	75.81				
11	施工水电报装费	37.90	37.90				
12	工程保险费	45.49	45.49				
13	场地准备费及临时设施费	90.97	90.97				
14	劳动安全卫生评审费	37.90	37.90				
三	**预备费**	**430.79**	**430.79**				
四	**静态总投资**	**9,046.56**	**3,046.56**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**
五	**建设期利息**	**301.58**	**301.58**				
六	**债券发行费用**	**7.00**	**7.00**				
七	**项目总投资**	**9,355.15**	**2,355.15**	**0.00**	**7,000.00**	**0.00**	**0.00**

（三）项目收益及现金流入预测说明

我们复核了项目实施单位对赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1.项目运营收入预测

项目建设期24个月，运营期从2027年11月开始，依此类推进行测算。根据债券存续期截至2045年12月，故相关收入成本运营数据截至2045年12月。本项目收入主要来源于项目建成后的运营收入，项目计算期20年，本项目收入主要来源于羊楼洞景区旅游年综合收入、停车位收入。

各项收入预测详细说明如下：

（1）羊楼洞景区旅游年综合收入

根据赤壁市文化和旅游局的相关统计，赤壁市2021年全域接待游客数1093万人，综合收入80.32亿元；2022年全域接待游客数1266万人，综合收入93.77亿元；2023年全域接待游客数1666万人，综合收入123.35亿元。根据统计数据，羊楼洞景区2023年全年接待游客约140万人，旅游综合收入约为10.78亿元。

鉴于羊楼洞景区本身不收取门票，故项目收益隐含在羊楼洞景区旅游业综合收入之中，项目还本付息所需资金也考虑从羊楼洞景区旅游业综合收入中支付。

按照专项债发行实施方案的测算，债券发行期的20年内，年均约需965万元左右的资金，用以还本付息，并使本息覆盖倍数维持在1.26左右。据此，赤壁市政府的统一安排，拟从羊楼洞景区旅游年综合收入中，每年安排1000万元，专项用于赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目所申请的地方政府专项债券的还本付息，由赤壁市羊楼洞文化旅游区管理委员会负责专项债券本息资金的分配、支付。

备注：收益来源详见附件《关于羊楼洞景区综合收益的说明》

（2）停车位收入

本项目建成后，可提供停车位300个，依据《关于调整赤壁市实行政府定价的停车场免费停车时长的公告》及《湖北省机动车停放服务收费管理办法》，“停

车半小时以内免收停车服务费；停车 1 小时内收费 2 元；停车超过 1 小时后的时段每小时收费 3 元，不是 1 小时按 1 小时计收；一次停车 24 小时以内，最高收费不超过 25 元。超过 24 小时另按以上规定标准计时收费。”结合赤壁市停车收费实际情况，本项目停车位出租均价按照 2 元/个/h 方式测算，运营期内不考虑增长，平均每天使用 6 小时。项目建成年初始使用率为 30.00%，往后年份不考虑增长。项目建成后委托赤壁城发智慧停车运营管理有限公司运营，协议约定收入的 90%归资产权属公司赤壁市羊楼洞文化旅游区管理委员会所有，故停车位收益按 90%占比进行测算。

http://www.chibi.gov.cn/bmlb/fgj/zwgk_6166/fgxx/202209/t20220923_2810199.shtml#:text（收费标准）。

备注：停车位收益占比分配详见停车场委托运营协议。

综上所述，在本期债券存续期内，该项目各项收入测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

债券存续期的各项收入测算数据如下见附表二：

2.项目运营成本费用预测

本项目经营成本按照生产要素估算法，其计算公式为：

经营成本=工资与薪酬+外购燃料和动力费+修理费+其他费用

（1）工资与薪酬

参考《赤壁市 2022 年国民经济和社会发展统计公报》中在岗职工平均工资 40,144.00 元/年，本项目工资与薪酬管理人员 50 人，考虑一定增长，本项目暂按 5 万元/年/人，每年增长 2%。

（2）外购燃料和动力费

根据可行性研究报告，项目建成后，本项目每年耗水量约为 10,285.71 立方米，本项目年耗电量约为 328,453.95 千瓦时，根据赤壁市城乡供水价格信息公示栏公示赤发改价管〔2025〕8 号有关规定为“非居民用水价格基础水价 2.00 元/立方米，污水处理费 1.40 元/立方米，合计 3.40 元/立方米”，综合水费为 3.40 元/立方米，本项目每年耗水量约为 10,285.71 立方米，水费 3.50 万元/年；根据

赤壁市水电费定价标准，中等用电量电费为 0.6080 元/千瓦时，本项目年耗电量约为 328,453.95 千瓦时，电费 18.53 万元/年，水电费暂按定额 22.03 万元/年测算。

赤壁市水电费定价标准：http://www.chibi.gov.cn/xxgk/xxgkml/jgsf/201608/t20160822_1225916.shtml#:text



赤壁市城乡供水价格信息公示栏

一、执行文件

赤发改价管[2025]8号

二、城乡供水价格

用水分类	阶梯范围	基本水价	污水处理费	垃圾处理费
居民生活用水	第一阶梯：0-22立方米（含）	1.70	0.95	3元/户/月
	第二阶梯：23-36.5立方米（含）	2.55	0.95	3元/户/月
	第三阶梯：36.5立方米以上	5.10	0.95	3元/户/月
非居民用水	-	2.00	1.40	-
特种用水	-	3.00	1.40	-
未抄表到户合表户	-	2.27	0.95	-

（3）修理费用

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

（4）其他费用

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

（5）固定资产折旧及摊销费

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

（6）利息支出

本项目计划发行专项债券7,000.00万元，期限为20年，债券金额7,000.00万元，参考2025年湖北省政府专项债券（二十四期）（20年期）2.14%，上浮1.1倍，利率为2.35%，发行年限20年，每半年支付一次利息，第11年一第20年，每年等额偿还发行金额10%。项目运营期内的债券利息计入财务费用。

本项目总成本费用主要由经营成本、折旧摊销费以及运营期专项债券利息组成。运营期总成本费用合计为16,740.36万元。

3.税费预测

项目税费估算主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税及企业所得税；

增值税费=销项税-进项税，其中，销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生羊楼洞景区旅游年综合收入无需缴纳增值税，停车位收入增值税适用税率9.0%，进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以6%的税率计算；

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的5%、3%、2%。

所得税按25%的税率计算。

详见附表四：项目营运税费表

4.现金流量分析

经过对收入，经营性付现现金流进行分析，净现金流量额合计11,600.89万元。现金流量具体情况详见附表六项目现金流模拟测算表。

5.项目资金稳定性

赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目专项债券还本付息以羊楼洞景区旅游年综合收入、停车位收入为基础，在考虑还本付息后，赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为11,600.89万元，且在2045年债券本金偿还后仍有2,380.14万元的期末结余。本项目债券存续期20年内资金留存情况详见附表四项目现金流模拟测算表。

6.项目资金充足性

在对该项目运行期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目拟发债本金7,000.00万元，预计2045年到期，2045年还清债务本金。

本项目本息覆盖倍数=（运行期收入－运行期成本-相关税费）/（债券本金+债券付息），计算：(18,802.32-6,699.06-502.37)/(7,000.00+2,185.50)=1.21，根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.21，具体现金流测算见附表五项目现金流模拟测算情况表。

综上所述，在本期债券存续期内，该项目资金能够满足还本付息的要求。

通过对赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目收益与融资自求平衡情况的分析，在本期债券存续期内，该项目资金能够满足还本付息要求。整个项目的资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数可以达到财政部的相关规定。

7.风险分析（压力测试）

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以可用于偿还债券本息的净收益为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息

资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有较高的风险抵抗能力，压力测试结果详情下表。

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。

压力测试	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.02	1.12	1.21	1.31	1.41
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.28	1.25	1.21	1.18	1.14
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.25	1.23	1.21	1.20	1.18

五、执行的主要程序

1.获取并检查了赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，不存在拟发行债券不符合地方政府专项债券的公益性特征或其他异常迹象。

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

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

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

六、财务评估结论

根据上述测算，本次申报的赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目政府专项债券的经营净收益11,600.89万元，能够合理保障偿还融资本金及利息9,549.75万元，债券本息资金覆盖倍数为1.21倍。当项目净收益变动及利率浮动5.00%、10.00%的时候，本项目债券本息资金覆盖倍数依然大于1.0，完全可覆盖债券的应付本息。本次项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

本项目专项债券还本付息以羊楼洞景区旅游年综合收入、停车位收入等为基础，在考虑还本付息后，赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目专项

债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，发行债券在2045年到期还本付息后，期末累计现金结存为2,380.14万元，项目资金稳定性较可靠。

经上述测算，本次评价的赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.21，项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别风险。综上所述赤壁市羊楼洞非遗历史街区配套基础设施改造项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附表一 债券还本付息计划表

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	7,000.00		7,000.00	2.35%	0.00	0.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	2.35%	164.50	164.50
2027 年	7,000.00			7,000.00	2.35%	164.50	164.50
2028 年	7,000.00			7,000.00	2.35%	164.50	164.50
2029 年	7,000.00			7,000.00	2.35%	164.50	164.50
2030 年	7,000.00			7,000.00	2.35%	164.50	164.50
2031 年	7,000.00			7,000.00	2.35%	164.50	164.50
2032 年	7,000.00			7,000.00	2.35%	164.50	164.50
2033 年	7,000.00			7,000.00	2.35%	164.50	164.50
2034 年	7,000.00			7,000.00	2.35%	164.50	164.50
2035 年	7,000.00			7,000.00	2.35%	164.50	164.50
2036 年	7,000.00		700.00	6,300.00	2.35%	164.50	864.50
2037 年	6,300.00		700.00	5,600.00	2.35%	148.05	848.05
2038 年	5,600.00		700.00	4,900.00	2.35%	131.60	831.60
2039 年	4,900.00		700.00	4,200.00	2.35%	115.15	815.15
2040 年	4,200.00		700.00	3,500.00	2.35%	98.70	798.70
2041 年	3,500.00		700.00	2,800.00	2.35%	82.25	782.25
2042 年	2,800.00		700.00	2,100.00	2.35%	65.80	765.80
2043 年	2,100.00		700.00	1,400.00	2.35%	49.35	749.35
2044 年	1,400.00		700.00	700.00	2.35%	32.90	732.90
2045 年	700.00		700.00	0.00	2.35%	16.45	716.45
合计		**7,000.00**	**7,000.00**			**2,549.75**	**9,549.75**

附表二 营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	运营期									
		2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**羊楼洞景区旅游年综合收入**	166.67	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
二	**停车位出租收入**										
	车位数量数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	车位租金（元/个/h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年可对外运营时间（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	平均使用时间（h/天）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	出租率	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	占比	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	收入（不含增值税）	5.35	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10
	销项税额（9%）	0.48	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89
	收入（含增值税）	5.83	34.99	34.99	34.99	34.99	34.99	34.99	34.99	34.99	34.99
三	**总收入**										
	收入合计（不含增值税）	**172.02**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**
	销项税合计	**0.48**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**
	收入合计（含增值税）	**172.50**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**

附表二 营业收入估算表 （续表）

单位：人民币万元

序号	项目	运营期									合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
一	**羊楼洞景区旅游年综合收入**	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	**18,166.67**
二	**停车位出租收入**										
	车位数量数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
	车位租金（元/个/h）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	年可对外运营时间（天）	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
	平均使用时间（h/天）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
	出租率	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	
	占比	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
	收入（不含增值税）	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	32.10	**583.15**
	销项税额（9%）	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	**52.50**
	收入（含增值税）	34.99	34.99	34.99	34.99	34.99	34.99	34.99	34.99	34.99	**635.65**
三	**总收入**										
	收入合计（不含增值税）	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**1,032.10**	**18,749.82**
	销项税合计	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	**2.89**	
	收入合计（含增值税）	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**1,034.99**	**18,802.32**

附表三 成本费用总额测算表

单位：人民币万元

项目	运营期									
	2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、工资与薪酬	41.67	255.00	260.10	265.30	270.61	276.02	281.54	287.17	292.91	298.77
人数（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
人均工资福利（万元/人/年）	5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.74	5.86	5.98
二、外购燃料动力费	3.67	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03
水费（万元）	0.58	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
电费（万元）	3.09	18.53	18.53	18.53	18.53	18.53	18.53	18.53	18.53	18.53
三、修理费	1.73	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35
四、其他管理费用	4.71	28.74	29.25	29.77	30.30	30.84	31.39	31.96	32.53	33.12
经营成本（不含增值税）	50.64	309.20	314.75	320.41	326.19	332.08	338.09	344.22	350.47	356.85
经营成本进项税	1.14	6.92	6.98	7.04	7.10	7.16	7.22	7.29	7.35	7.42
经营成本（含增值税）	51.78	316.12	321.73	327.45	333.29	339.24	345.31	351.51	357.82	364.27
折旧和摊销	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16
财务成本	27.42	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50
总成本费用	489.36	890.78	896.39	902.11	907.95	913.90	919.97	926.17	932.48	938.93

附表三 成本费用总额测算表（续表）

单位：人民币万元

项目	运营期									合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
一、工资与薪酬	304.75	310.84	317.06	323.40	329.87	336.47	343.20	350.06	357.06	**5,501.80**
人数（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
人均工资福利（万元/人/年）	6.09	6.22	6.34	6.47	6.60	6.73	6.86	7.00	7.14	
二、外购燃料动力费	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03	**400.21**
水费（万元）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	**63.53**
电费（万元）	18.53	18.53	18.53	18.53	18.53	18.53	18.53	18.53	18.53	**336.63**
三、修理费	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	10.35	**188.03**
四、其他管理费用	33.71	34.32	34.94	35.58	36.23	36.89	37.56	38.24	38.94	**609.02**
经营成本（不含增值税）	363.35	369.98	376.75	383.66	390.70	397.88	405.21	412.67	420.29	**6,563.39**
经营成本进项税	7.49	7.56	7.63	7.70	7.78	7.86	7.93	8.01	8.09	**135.67**
经营成本（含增值税）	370.84	377.54	384.38	391.36	398.48	405.74	413.14	420.68	428.38	**6,699.06**
折旧和摊销	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16	410.16	**7,793.13**
财务成本	148.05	131.60	115.15	98.70	82.25	65.80	49.35	32.90	16.45	**2,248.17**
总成本费用	929.05	919.30	909.69	900.22	890.89	881.70	872.65	863.74	854.99	**16,740.36**

附表四 项目营运税费表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期							
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
销项税			0.48	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89
进项税（当年可抵扣增值税额）	575.07	54.38	91.78	6.92	6.98	7.04	7.10	7.16	7.22	7.29	7.35
建筑安装工程费进项税	499.89	47.27	78.79								
工程建设其他费进项税	46.78	4.42	7.37								
预备费进项税	28.41	2.69	4.48								
外购燃料动力及服务进项税			1.14	6.92	6.98	7.04	7.10	7.16	7.22	7.29	7.35
当年抵扣进项税			0.48	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89
留抵进项税	575.07	629.45	720.76	724.79	728.88	733.03	737.24	741.51	745.84	750.24	754.70
当年应缴纳增值税额											
当年应缴纳增值税附加											
当年实际缴纳增值税及附加											

附表四 项目营运税费表（续表）

单位：人民币万元

项目	运营期										合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
销项税	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	**52.50**
进项税（当年可抵扣增值税额）	7.42	7.49	7.56	7.63	7.70	7.78	7.86	7.93	8.01	8.09	**855.77**
建筑安装工程费进项税											**625.95**
工程建设其他费进项税											**58.57**
预备费进项税											**35.57**
外购燃料动力及服务进项税	7.42	7.49	7.56	7.63	7.70	7.78	7.86	7.93	8.01	8.09	**135.67**
当年抵扣进项税	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	2.89	**52.50**
留抵进项税	759.23	763.83	768.50	773.24	778.05	782.94	787.91	792.95	798.07	803.27	
当年应缴纳增值税额											**0.00**
当年应缴纳增值税附加											**0.00**
当年实际缴纳增值税及附加											**0.00**

附表五 所得税测算表

单位：人民币万元

项目	运营期									
	2027 年 11-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
经营收入（不含税）	172.02	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	489.36	890.78	896.39	902.11	907.95	913.90	919.97	926.17	932.48	938.93
补贴收入										
利润总额（1-2-3+4）	-317.34	141.32	135.71	129.99	124.15	118.20	112.13	105.93	99.62	93.17
弥补以前年度亏损		141.32	135.71	40.32						
应纳税所得额（5-6）		0.00	0.00	89.66	124.15	118.20	112.13	105.93	99.62	93.17
所得税		0.00	0.00	22.42	31.04	29.55	28.03	26.48	24.90	23.29
净利润（7-8）		141.32	135.71	107.57	93.11	88.65	84.10	79.45	74.72	69.88
息税前利润（利润总额+利息支出）		305.82	300.21	272.07	257.61	253.15	248.60	243.95	239.22	234.38
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）		715.98	710.37	682.23	667.77	663.31	658.76	654.11	649.38	644.54

附表五 所得税测算表（续表）

单位：人民币万元

项目	运营期									合计
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
经营收入（不含税）	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	1,032.10	**18,749.82**
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
总成本费用	929.05	919.30	909.69	900.22	890.89	881.70	872.65	863.74	854.99	**16,740.36**
补贴收入										**0.00**
利润总额（1-2-3+4）	103.05	112.80	122.41	131.88	141.21	150.40	159.45	168.36	177.11	**2,009.46**
弥补以前年度亏损										**317.34**
应纳税所得额（5-6）	103.05	112.80	122.41	131.88	141.21	150.40	159.45	168.36	177.11	**2,009.46**
所得税	25.76	28.20	30.60	32.97	35.30	37.60	39.86	42.09	44.28	**502.37**
净利润（7-8）	77.29	84.60	91.81	98.91	105.91	112.80	119.59	126.27	132.83	**1,824.43**
息税前利润（利润总额+利息支出）	225.34	216.20	206.96	197.61	188.16	178.60	168.94	159.17	149.28	**4,045.18**
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	635.50	626.36	617.12	607.77	598.32	588.76	579.10	569.33	559.44	**11,428.15**

附表六 项目现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期							
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金			172.50	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99
运营成本费用支付的现金			51.78	316.12	321.73	327.45	333.29	339.24	345.31	351.51	357.82
经营活动支付的税金			0.00	0.00	0.00	22.42	31.04	29.55	28.03	26.48	24.90
经营活动现金净流量			120.72	718.87	713.26	685.12	670.66	666.20	661.65	657.00	652.27
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	7,464.03	542.04	1,013.07								
投资活动现金净流量	-7,464.03	-542.04	-1,013.07								
三、筹资活动现金流量											
单位自筹资金	471.03	706.54	1,177.57								
发行债券收到的现金	7,000.00	0.00	0.00								
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	0.00	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50	164.50
支付发行费用	7.00	0.00	0.00								
筹资活动现金净流量	7,464.03	542.04	1,013.07	-164.50	-164.50	-164.50	-164.50	-164.50	-164.50	-164.50	-164.50
四、本年现金净流量	0.00	0.00	120.72	554.37	548.76	520.62	506.16	501.70	497.15	492.50	487.77
五、累计现金净流量	0.00	0.00	120.72	675.09	1,223.85	1,744.47	2,250.63	2,752.33	3,249.48	3,741.98	4,229.75

附表六 项目现金流模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

项目	运营期										合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
一、经营活动现金流量											
年总收入收到的现金	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	1,034.99	**18,802.32**
运营成本费用支付的现金	364.27	370.84	377.54	384.38	391.36	398.48	405.74	413.14	420.68	428.38	**6,699.06**
经营活动支付的税金	23.29	25.76	28.20	30.60	32.97	35.30	37.60	39.86	42.09	44.28	**502.37**
经营活动现金净流量	647.43	638.39	629.25	620.01	610.66	601.21	591.65	581.99	572.22	562.33	**11,600.89**
二、投资活动现金流量											**0.00**
投资支付的现金											**9,019.15**
投资活动现金净流量											**-9,019.15**
三、筹资活动现金流量											**0.00**
单位自筹资金											**2,355.15**
发行债券收到的现金											**7,000.00**
偿还债券本金支付的现金	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	**7,000.00**
偿还债券利息支付的现金	164.50	148.05	131.60	115.15	98.70	82.25	65.80	49.35	32.90	16.45	**2,549.75**
支付发行费用											**7.00**
筹资活动现金净流量	-864.50	-848.05	-831.60	-815.15	-798.70	-782.25	-765.80	-749.35	-732.90	-716.45	**-201.60**
四、本年现金净流量	-217.07	-209.66	-202.35	-195.14	-188.04	-181.04	-174.15	-167.36	-160.68	-154.12	**2,380.14**
五、累计现金净流量	4,012.68	3,803.02	3,600.67	3,405.53	3,217.49	3,036.45	2,862.30	2,694.94	2,534.26	2,380.14	

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次复印无效

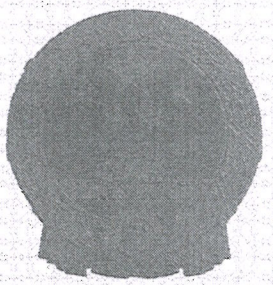
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

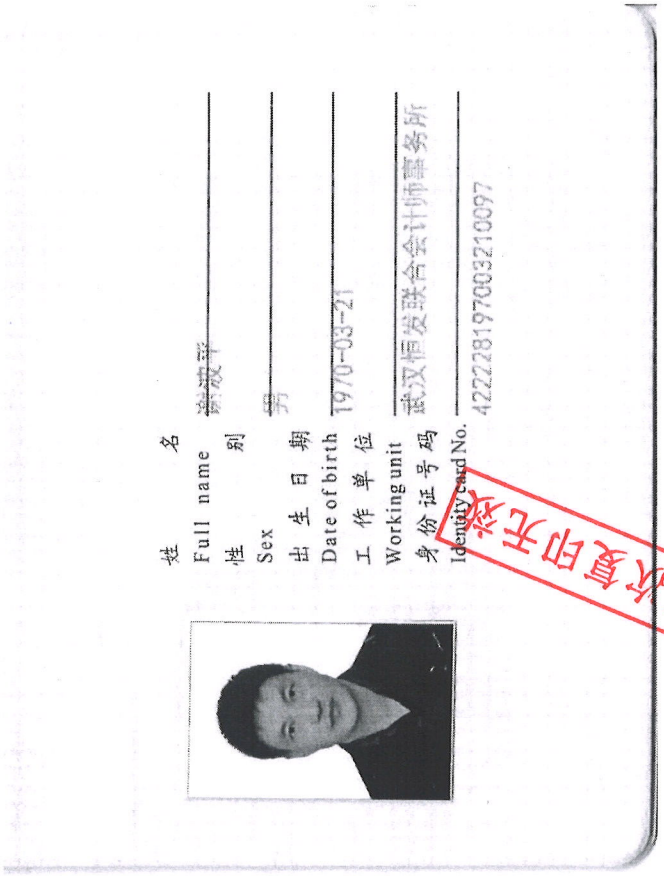
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



2025 年已通过

谢波平 420002043500







2025 年已通过

夏世华 420100430002

2025年湖北省（咸宁市）政府专项债券

嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程

收益与融资自求平衡

财务评估报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

财务评估报告 1
一、项目概述 1
（一）区域基本情况 1
（二）债券申报单位基本情况 4
（三）债券基本信息 5
（四）建设内容与规模 5
（五）债券发行计划 5
（六）项目建设计划进度 6
二、评估分析 6
（一）债券应付本息情况 6
（二）投资估算与资金筹措 7
（三）项目收益及现金流入预测说明 9
三、执行的主要程序 18
四、财务评估结论 19
附表一：债券还本付息计划表 20
附表二：项目运营收入测算表 21
附表三：成本费用总额测算表 25
附表四：项目营运税费表 27
附表五：项目现金流模拟测算表 29
附表六：压力测试表 31

2025年湖北省（咸宁市）政府专项债券

嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

我们接受委托，对嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。项目评价情况如下：

一、项目概述

（一）区域基本情况

1.咸宁市概况

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

2024年，咸宁市的财政经济数据显示出积极的增长态势。根据咸宁市人民政府门户网站的信息，咸宁市2024年实现地区生产总值1944.57亿元，按不变价格计算，比上年增长6.1%。城镇居民人均可支配收入达到42,145元，同比增长4.4%，而农村居民人均可支配收入为22,867元，同比增长5.8%，显示出农村居民收入增长速度略高于城镇居民，城乡收入差距正在逐步缩小。一般公共预算收入为115亿元，支出为370.33亿元，政府性基金收入为69.90亿元，支出为116.90亿元。

2023年咸宁市生产总值为1819.23亿元，按不变价格计算，比上年增长1.6%。其中，第一产业增加值257.73亿元，增长4.7%；第二产业增加值594.57亿元，下降7.8%；第三产业增加值966.93亿元，增长7.9%。全市一般公共预算收入完成106.97亿元，同比增长11.4%。地方税收收入完成77.89亿元，同比增长

12.7%。非税收入完成29.08亿元，同比增长8%。税收占比72.8%，同比增长0.8个百分点。

2022年，全市完成生产总值1875.57亿元，按不变价计算，比上年增长4.3%。其中，第一产业249.46亿元，增长4.3%；第二产业739.23亿元，增长5.7%；第三产业886.87亿元，增长3.1%，三次产业结构比为13.3:39.4:47.3。全年人均地区生产总值71732元，比上年增长5.5%。全市地方财政总收入152.50亿元，比上年增长1.1%。其中，一般公共预算收入96.03亿元，可比增长12.1%。在一般公共预算收入中，税收收入69.12亿元，可比增长8.2%，税收收入占一般公共预算收入的比重为72.0%，下降5.2个百分点。地方一般公共预算支出307.05亿元，增长10.3%。政府性基金预算收入总计33.43亿元，支出总计33.43亿元。

2022年，全市城镇常住居民人均可支配收入38366元，比上年增长6.6%；农村常住居民人均可支配收入20017元，增长8.0%。城乡居民收入比为1.92。

咸宁市全市2022—2024年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	1,875.57	1,819.20	1,944.57
城镇居民人均可支配收入（元）	38,366.00	40,361.00	42,145.00
农村居民人均可支配收入（元）	20,017.00	21,609.00	22,867.00
一般公共预算收入	96.03	106.97	115.00
一般公共预算支出	304.69	315.57	370.33
政府性基金收入	69.63	81.31	69.90
政府性基金支出	129.45	105.39	116.90

2.嘉鱼县概况

（1）区域概况

嘉鱼县，隶属湖北省咸宁市，地处长江中游南岸、北与武汉接壤、南同赤壁市毗邻、东距咸宁市区40千米、西与洪湖市隔江相望，为武汉城市圈重要组成部

分。总面积1019.53平方千米，截至2024年2月，嘉鱼县下辖8个镇，另有1个农场。

（2）经济发展情况

嘉鱼县2024年地区生产总值（GDP）达到295.94亿元，城镇和农村居民人均可支配收入分别为40440元和24432元。地方财政总收入和总支出均为86.78亿元，其中一般公共预算收入和支出分别为48.44亿元，政府性基金收入和支出分别为38.34亿元，显示出财政收支基本平衡。

嘉鱼县2023年地区生产总值278.12亿元,按2020年不变价比上年同期下降1.2%。其中第一产业完成增加值51.94亿元，增长3.6%；第二产业完成增加值89.10亿元，下降14.3%，工业增加值完成76.58亿元，下降15.9%；第三产业完成增加值137.08亿元,增长9.4%。三次产业结构由2022年的17.5:39.4:43.1调整为18.7:32.0:49.3，经济结构持续优化。

嘉鱼县2022年地区生产总值完成327.29亿元,按2020年不变价计算(下同)比上年同期增长3.0%，其中第一产业完成增加值50.54亿元，增长1.7%；第二产业完成增加值159.58亿元，增长3.8%，工业增加值完成146.85亿元，增长3.6%；第三产业完成增加值117.17亿元，增长2.5%。三次产业结构由2021年的15.7:48.3:36.0调整为15.4:48.8:35.8，经济结构持续优化。

嘉鱼县2022—2024年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	327.29	278.12	295.94
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,332	40,632	40440
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,664	24,363	24432
4.地方财政总收入	70.56	78.35	86.78
4.1一般公共预算收入	40.86	42.95	48.44
其中：地方税收收入	12.04	13.57	12.35

非税收入	3.16	2.85	4.48
4.2 政府性基金收入	29.70	35.40	38.34
其中：国有土地使用权出让收入	13.54	19.23	15.49
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	1.30	0.52	0.85
5.地方财政总支出	64.37	71.77	86.78
5.1 一般公共预算支出	37.15	39.17	48.44
5.2 政府性基金支出	27.22	32.60	38.34
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	11.52	15.22	8.57
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	10.66	12.26	11.88

（3）嘉鱼县专项债务情况

截至2024年12月末咸宁市嘉鱼县地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

嘉鱼县专项债务情况表

单位：亿元

地区	2024年限额	2024年余额
咸宁市合计	375.82	358.22
其中：嘉鱼县	84.53	73.21

嘉鱼县专项债券期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1-3年期	16.21
3-10年期	26.26
10年以上年期	30.74

（二）债券申报单位基本情况

本次项目实施主体为嘉鱼县住房和城乡建设局，其基本情况如下表：

项目单位名称：	嘉鱼县住房和城乡建设局
负责人：	刘九洲
注册资本：	-
地址：	嘉鱼县发展大道131号
统一社会信用代码：	114212215737049100
单位性质：	行政单位
经营范围：	-
成立日期：	-
登记状态：	正常

（三）债券基本信息

项目名称	嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程
发行规模	4,800.00万元
项目地址	嘉鱼县城区
募集资金用途	嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程
债券期限	20年
债券利率	发债利率参照2025年湖北省政府专项债券（三十一期）票面利率2.02%，根据谨慎性原则，考虑债券利率因素变动，利率按上浮10%计算，即2.22%
还本付息方式	每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%

（四）建设内容与规模

该项目涉及改造楼栋51栋，总户数2010户，总建筑面积13.63万平方米。改造内容包括：①基础设施提升：供水管道7200m、电力管线7200m、燃气管道6840m、排水管道14400m、通信管道7200m、小区道路18000㎡、绿化5500㎡、增设路灯及配套30盏、室外消防设施15个、垃圾收储设施7处、安防设施16套；②公共服务设施：社区综合服务用房800㎡、无障碍设施25处、停车场4500㎡、电动汽车充电桩32个、体育健身设施7套、电动车停车棚及充电设施7处、便民设施7处、文化宣传栏7处等；③周边配套基础设施：供水管道800m、电力管线800m、燃气管道760m、排水管道1600m、通信管道800m、背街小巷道路改造2000㎡等。

（五）债券发行计划

本项目拟发行4,800.00万元专项债券，其中计划于2025年发行4,800.00万元的建设专项债券，用于嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程，发行期限20年。发债利率参照2025年湖北省政府专项债券（三十一期）票面利率2.02%，根据谨慎性原则，考虑债券利率因素变动，利率按上浮10%计算，即2.22%，每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

（六）项目建设计划进度

本项目建设本项目计划从以下三个阶段实施：

第一阶段为前期准备阶段，主要工作内容包括编制项目可研报告；编制计划任务书；办理相关审批手续；进行项目工程设计等工作。

第二阶段为施工阶段，主要工作内容包括制定工作计划、建设准备、组织施工、生产准备等。

第三阶段为竣工投产阶段，主要工作包括项目竣工验收和交付使用工作。

根据项目设计工程量、工程地质情况和施工难度，项目从完成前期准备工作到竣工验收投入使用合理工期为12个月，到2026年10月竣工。

二、评估分析

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）债券应付本息情况

本项目拟发行4,800.00万元专项债券，其中计划于2025年发行4,800.00

万元的建设专项债券，用于嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程，发行期限20年。发债利率参照2025年湖北省政府专项债券（三十一期）票面利率2.02%，根据谨慎性原则，考虑债券利率因素变动，利率按上浮10%计算，即2.22%，每半年支付一次利息，第11年—第20年，每年等额偿还发行金额10%。

（二）投资估算与资金筹措

根据《嘉鱼县发展和改革局关于嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程初步设计的批复》（嘉发改审批〔2025〕69号），“项目投资总概算6030万元。”现根据实际发行情况，需加上建设期利息及债券发行费，对项目总投资进行调整（静态总投资不变），调整后的项目总投资为6,123.60万元，其中工程费用5,321.52万元，工程建设其他费用532.85万元，预备费175.63万元，建设期利息88.80万元，债券发行费4.80万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额(万元)	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	工程费用	5,321.52	521.52	4,800.00		
1	基础设施	4,443.18	396.91	4,046.27		
1.1	供水管道	520.01	-	520.01		
1.2	电力管线	487.12	-	487.12		
1.3	燃气管道	607.66	-	607.66		
1.4	排水管道	1,418.69	-	1,418.69		
1.5	通信管道	393.87	-	393.87		
1.6	小区道路	674.22	203.54	470.68		
1.7	绿化	148.60	148.60			
1.8	增设路灯及配套	29.92	29.92			
1.9	室外消防设施	10.69	10.69			
1.10	垃圾收储设施	4.16	4.16			
1.11	安防设施	148.24	-	148.24		
2	公共服务设施	449.67	49.60	400.07		
2.1	社区综合服务用房	134.67	-	134.67		
2.2	无障碍设施	6.54	-	6.54		
2.3	停车场	188.07	-	188.07		
2.4	电动汽车充电桩	70.79	-	70.79		
2.5	体育健身设施	7.63	7.63			

序号	工程或费用名称	投资估算金额(万	资金来源			
			资本金	专项债券	市场化	其他
2.6	电动车停车棚及充电设施	22.89	22.89			
2.7	便民设施	15.26	15.26			
2.8	文化宣传栏	3.82	3.82			
3	周边配套基础设施	428.67	75.01	353.66		
3.1	供水管道	48.87	-	48.87		
3.2	电力管线	54.12	-	54.12		
3.3	燃气管道	65.91	-	65.91		
3.4	排水管道	165.24	-	165.24		
3.5	通信管道	19.52	-	19.52		
3.6	背街小巷道路改造	75.01	75.01			
二	**工程建设其他费用**	**532.85**	**532.85**			
1	建设单位管理费	83.86	83.86			
2	工程监理费	127.25	127.25			
3	可行性研究报告编制费	17.31	17.31			
4	工程设计费	173.08	173.08			
5	工程勘察费	42.57	42.57			
6	招标代理服务费	21.19	21.19			
7	造价咨询费	42.58	42.58			
8	工程保险费	15.96	15.96			
9	施工图设计审查费	9.05	9.05			
三	**预备费**	**175.63**	**175.63**			
四	**静态总投资**	**6,030.00**	**1,230.00**	**4,800.00**		
五	**建设期利息**	**88.80**	**88.80**			
六	**债券发行费**	**4.80**	**4.80**			
七	**项目建设总投资**	**6,123.60**	**1,323.60**	**4,800.00**		

（三）项目收益及现金流入预测说明

我们复核了项目实施单位对嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1.项目运营收入预测

项目建设期 12 个月，运营期从 2026 年 11 月开始，依此类推进行测算。根据债券存续期截至 2045 年 10 月，故相关收入成本运营数据截至 2045 年 10 月。本项目收入主要来源于项目建成后的运营收入，项目计算期 20 年，本项目收入主要来源于物业服务收入、停车费收入、充电桩收入。

各项收入预测详细说明如下：

（1）物业服务收入

根据《嘉鱼县发展和改革局关于嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程初步设计的批复》（嘉发改审批〔2025〕69 号）中的建设内容可知，本项目老旧小区改造总建筑面积为 13.63 万㎡。

根据《湖北省政府定价的经营服务性收费目录清单》并结合嘉鱼县发展和改革局 2022 年 4 月 12 日发布的《嘉鱼县收费标准清单》，收费标准为 0.50-1.50 元/平方米·月。故本项目每平方米每月收取物业服务费按 0.90 元计算。

十、住宅小区前期物业服务费		收费标准0.50-1.50元/平方米·月。房屋交付后一年空置期内的物业服务收费按基准价70%计收。	嘉价费〔2018〕2号	市、县人民政府制定	住房城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益	

基于谨慎性原则，运营期第一年，物业管理服务的负荷率按 75%来进行测算；第二年，负荷率按 85%计算；第三年及以后，物业管理服务的负荷率按 95%来进行测算。每年按 12 个月计算。

（2）停车费收入

根据《嘉鱼县发展和改革局关于嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程初步设计的批复》（嘉发改审批〔2025〕69 号）中的建设内容可知，本项目建设停车场 4500 ㎡。

根据《城市道路路内停车位设置规范》GA/T850—2021 第 6 页，每个停车位的面积为 15㎡。本项目停车场面积为 4500 ㎡，则建设完成后可使用停车位数量为 4500/15=300 个。

5.2 停车位尺寸

5.2.1 不同排列方式的停车位最小尺寸应符合表 8 的规定。采用平行式排列方式的停车位按尺寸分为大型停车位和小型停车位。当道路条件受限时，平行式小型停车位宽度（*La*）可适当降低，但不应小于 2m。

表8 停车位最小尺寸

单位为米

排列方式	小型停车位		大型停车位	
	La	*Lb*	*La*	*Lb*
平行式	2.5	6	3.25	15.6

6

网址来源：http://wxghy.com/upload/file/2022/10/12/1103327543727.pdf

根据住房和城乡建设部发布的《城市停车设施规划导则》https://www.gov.cn/xinwen/site1/20150906/51741441540215113.pdf，可知停车位包括基本车位（基本车位即固定停车位）和出行车位（出行车位即临时停车位），临时停车泊位，占总配建停车泊位的比例为 1 比 0.4。这意味着对于住宅类建设项目，每设置一个基本车位，应配套设置 0.4 个临时停车位。本项目建成后共有 300 个停车位，其中固定停车位约有 214 个，临时停车位约有 86 个。

根据嘉鱼智慧停车月租收费市场情况查询（https://mp.weixin.qq.com/s/mLR1RMUdgIHrD-JfTT6QOA），嘉鱼县停车月租市场价格信息如下表所示，本项目固定停车位月租价格按嘉鱼县停车月租价格均价 217.5 元/月计取。

停车场	月租价格（元/月）
马鞍山停车场	180
交警大队停车场	180
新一小停车场	180
交警中队停车场	240

二乔停车场	240
木展岭停车场	240
老人民医院停车场	240
北门湖停车场	240
均价	**217.5**

根据嘉鱼县发展和改革局2023年9月26日发布的《嘉鱼县收费标准清单》（http://www.jiayu.gov.cn/xxgk/xxgkmls/xzsyxsf/202312/t20231228_3419296.shtml）相关内容如下。

交通服务收费	二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	（一）停车服务收费实行计时收费； （二）停车1小时以内免收停车服务费；停车两小时内收费3元；停车超过2小时后的时段，每小时收费2元，不足1小时按1小时计收；一次停车24小时以内，最高收费不超过20元。超过24小时另按以上规定标准计时收费； （三）对新能源车辆停车费给予9折优惠，对长期租车位停放的车辆，由承租双方协商确定收费事宜。 执行公务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮政（快递）车、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车、残疾人随身必备的专用车辆等免收停车服务费。（其他相关政策及要求见文件嘉发改〔2022〕35号）	根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）申报制定	市、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
		政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	见文件	根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕152号）申报制定						

可知嘉鱼县“停车两小时内收费3元；停车超过2小时后的时段，每小时收费2元，不足一小时按一小时计收”。本项目临时停车位约有86个。对于临时停车，停车2小时内的周转次数按3次考虑，停车2～3小时内周转次数按2次考虑，停车3小时以上的周转次数按1次考虑。本项目临时停车位收入，每个临时停车位按每天26元计算。

序号	项目名称	周转次数	收费标准（元/次）	收入（元）
1	2小时内	3	3	9
2	2~3小时	2	5	10
3	3小时以上	1	7	7
	合计			26

考虑到目前小区内车位较为紧张的实际情况，停车位的使用率需求较高，因而运营期第一年及以后的使用率暂定为60%，每年按365天计算。

（3）充电桩收入

根据《嘉鱼县发展和改革局关于嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程初步设计的批复》（嘉发改审批〔2025〕69号）中的建设内容可知，本项目建设充电桩32个。考虑到本项目涉及的老旧小区中居民的入住率较高，需求旺盛，加之随着未来新基建的发展，新能源汽车的进一步普及，因而运营期第一年及以后的使用率暂定为60%，每年按365天计算。

根据《可行性研究报告》中关于充电桩设计部分的描述可知，本项目设计新装120kW直流快充充电桩32个。

4、停车充电桩设计

（1）设计要求

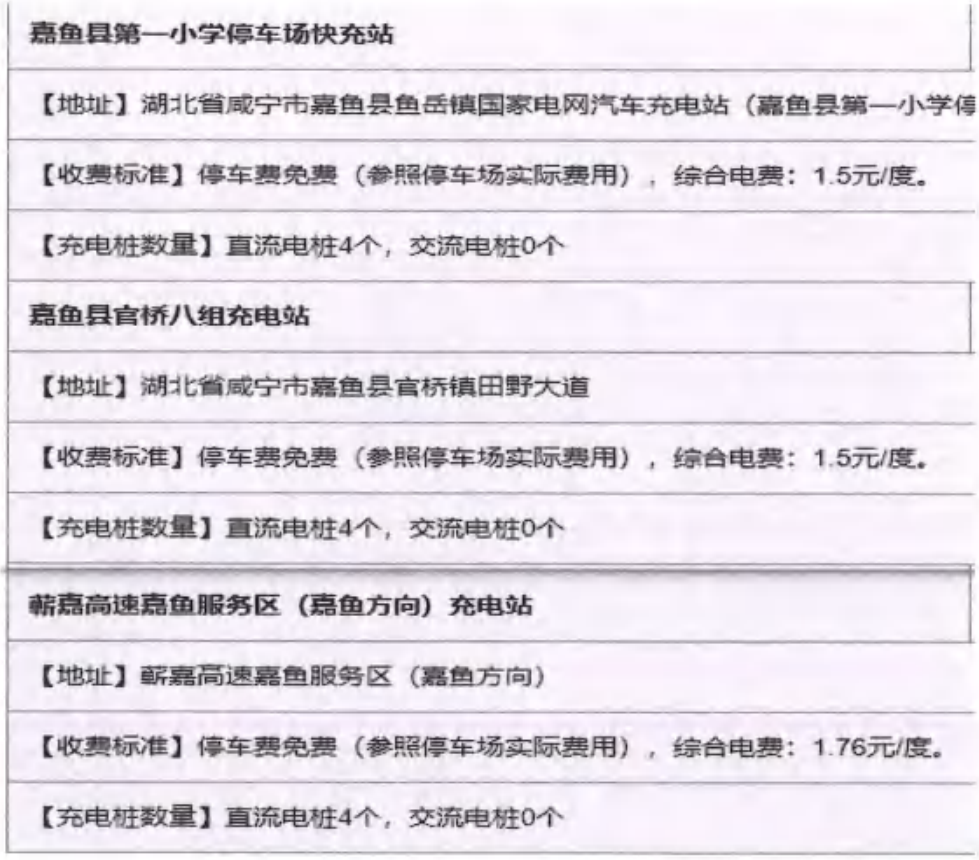
120kW直流快充充电桩的电气系统设计是整个方案的核心部分，需要综合考虑功率需求、安全防护和能效管理等多个方面。

输入电源要求：120kW直流快充桩需要接入三相交流电，电压为AC 380V±15%，频率50Hz。根据GB/T 20234-2015标准，输入电流可达250A，因此需要配置足够容量的电缆和配电设备。建议采用YJV22-0.6/1kV-3×95+1×50mm²规格的铜芯电缆，确保在满负荷运行时电缆温升不超过允许值。

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改

价格〔2014〕1668号）、《湖北省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153号）、《湖北省转供电环节电价政策指引》（鄂价环资〔2023〕4号），充电桩收费标准按照"标准电价+服务费"来计算。对嘉鱼县充电站经营性集中式充电设施用电市场价格调查发现（https://www.modiauto.com.cn/cdz/h8918.html），嘉鱼县市场充电站价格为1.5-1.76元/千瓦时。基于谨慎原则，本项目充电桩收费价格暂按低价取整后计算，即1.5元/千瓦时，扣除代收电费0.7397元/千瓦时（详见“（二）项目预期成本预测—（2）外购燃料及动力费）中的电费收费标准”），则本项目充电桩服务费单价为0.76元/千瓦时。

充电站名称	地址	价格（元/千瓦时）
嘉鱼县第一小学停车场充电站	嘉鱼县第一小学停车场充电站	1.5
嘉鱼县官桥八组充电站	湖北省咸宁市嘉鱼县官桥镇田野大道	1.5
蕲春高速嘉鱼服务区（嘉鱼方向）充电站	蕲春高速嘉鱼服务区（嘉鱼方向）	1.76



本项目设置安装充电桩32个，充电桩收入按照每个充电桩功率为120kW。基于审慎性原则，正常年份每个充电桩对外运营按全年365天、日均工作6个小时考虑。

综上所述，在本期债券存续期内，该项目各项收入测算的过程和依据是准确、合理、完整的。

债券存续期的各项收入测算数据如下见附表二：

2.项目运营成本费用预测

本项目经营成本按照生产要素估算法，其计算公式为：

经营成本=工资与薪酬+外购燃料及动力费+修理费+其他费用

（1）工资与薪酬

根据《嘉鱼县2024年国民经济和社会发展统计公报》，2024年全县城镇常住居民人均可支配收入为42,260元。考虑到项目行业特点、用工结构及未来薪酬增长预期，并遵循谨慎性原则，本项目工资与薪酬人均按50,000元/年计取。参考本项目的《可行性研究报告》，结合项目运营管理及日常维护等具体工作内容，本项目展开运营后，拟安排工作人员10人。基于谨慎性原则，工资及薪酬每三年增长5%。

嘉鱼县2024年国民经济和社会发展统计公报

十二、人民生活、福利和社会保障

城乡居民生活水平继续改善。2024年，城镇常住居民人均可支配收入42260元，比上年增长4.5%；农村常住居民人均可支配收入25909元，比上年增长6.0%。城乡居民收入比为1.63：1，比上年缩小0.03个百分点。

社会福利事业进一步加强。2024年，全县拥有收养性单位8个，床位1266张。

网址来源：嘉鱼县2024年国民经济和社会发展统计公报（http://www.jiayu.gov.cn）

（2）外购燃料和动力费

本项目的能源消耗主要为电力消耗，其中电力消耗主要为小区照明。根据可研报告可知，本项目年用电量为14.45万kWh。

序号	能耗种类	单位	用量
1	电	万kW·h	14.45

本项目年用电量合计14.45万kWh，电费根据《国网湖北电力有限公司代购

电工商业用户电价表》（2023 年 11 月）1-10kv 电压等级，按照 0.7397 元/kWh 计算。

国网湖北电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2023 年 11 月 1 日-2023 年 11 月 30 日）

用电分类		电压等级	电度电价（元/千瓦时）	其中					容（需）量用电价格	
				代理购电价格	电度输配电价	上网环节线损费用	政府性基金及附加	系统运行费用	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8
工商业及其他用电	单一制	不满 1 千伏	0.7597	0.4801	0.2103	0.0213	0.0452	0.0028		
		1-10 千伏	0.7397		0.1903	0.0213	0.0452	0.0028		
		35 千伏	0.7197		0.1703	0.0213	0.0452	0.0028		
	两部制	1-10 千伏	0.6757		0.1263	0.0213	0.0452	0.0028	42	26.3
		35 千伏	0.6559		0.1065	0.0213	0.0452	0.0028	42	26.3
		110 千伏	0.6378		0.0884	0.0213	0.0452	0.0028	39	24.4
		220 千伏及以上	0.6188		0.0694	0.0213	0.0452	0.0028	39	24.4

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），在第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额 0.5%～2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值扣除建设期利息的 0.5%估算。

> 当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。

网址来源：https://www.doc88.com/p-140637270591.html

（4）其他费用

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

总和的8%～12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按10%测算。

8）其他费用E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上1）－7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取8%－12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

网址来源：https://www.doc88.com/p-60499055679826.html

（5）资产折旧及摊销费

根据《企业会计准则第4号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目建筑工程原值5,321.52万元，折旧年限50年、采用直线折旧法、残值率5%计算每年折旧额。

根据《企业会计准则第22号——长期待摊费用》的规定，长期待摊费用是指企业在一定期间内为获取或者保持经济利益而支付或者应支付的，与企业日常经营活动无关的支出，其特征是不属于当期费用的支出。本项目预备费、建设期利息及发行费按照长期待摊费用进行摊销。原值269.23万元，按照直线法摊销，摊销年限20年，无残值。因本项目待摊费用由预备费、建设期利息及发行费组成，故存续期内不涉及重新购置无形资产。每年折旧摊销额列入当年总成本费用。

（6）利息支出

发债利率参照2025年湖北省政府专项债券（三十一期）票面利率2.02%，在此基础上上涨10%，按2.22%计算，每半年支付利息，第11年～20年每年等额偿还发行金额的10%。本项目计划申请发行地方政府专项债券4,800.00万元，其中计划2025年申请发行地方政府专项债券4,800.00万元，发债期限为20年期。

本项目总成本费用主要由经营成本、折旧摊销费以及运营期专项债券利息组成。运营期总成本费用合计为5,721.60万元。

3.税金及附加

项目税费估算主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及企业所得税；

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）有关规定，本项目经营产生的物业

服务收入增值税税率为6%，停车费收入增值税税率为9%，充电桩收入增值税税率为13%。

涉及运营成本为电费、修理费、管理及其他费税率分别为13%、9%、6%。

本项目城市维护建设税按增值税的5%计算，教育费附加按增值税的3%计算，地方教育费附加按增值税的2%计算。

按照《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税实施条例》，项目所得税税率为25%。

详见附表四：项目营运税费表。

4.现金流量分析

经过对收入,经营性付现现金流进行分析,净现金流额合计为7,711.45万元。现金流量具体情况详见附表五项目现金流量模拟测算表。

5.项目资金稳定性

嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程专项债券还本付息以物业服务收入、停车费收入、充电桩收入为基础，在考虑还本付息后，嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为7,711.45万元，且在2045年债券本金偿还后仍有1,348.57万元的期末结余。本项目债券存续期20年内资金留存情况详见附表四项目现金流模拟测算表。

6.项目资金充足性

在对该项目运行期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目拟发债本金4,800.00万元，预计2045年到期，2045年还清债务本金。

本项目本息覆盖倍数=（运行期收入－运行期成本-相关税费）/（债券本金+债券付息），计算：（11,490.92-1,981.89-1,797.58）/（4,800.00+1,651.68）=1.20，根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.20，具体现金流测算见附表五项目现金流模拟测算情况表。

综上所述，在本期债券存续期内，该项目资金能够满足还本付息的要求。

通过对嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程收益与融资自求平衡情况的分析，在本期债券存续期内，该项目资金能够满足还本付息要求。整个项目的资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数可以达到财政部的相关规定。

7.风险分析（压力测试）

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以可用于偿还债券本息的净收益为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有较高的风险抵抗能力，压力测试结果详情下表。

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。

单因素敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.31	1.37
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.25	1.23	1.22	1.21	1.20	1.19	1.18
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.33	1.26	1.20	1.14	1.09	1.04

三、执行的主要程序

1.获取并检查了嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，不存在拟发行债券不符合地方政府专项债券的公益性特征或其他异常迹象。

2.结合历史数据和行业研究报告等文件对项目单位收益预测进行分析，认为项目单位所采用的预测在可接受范围内。

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

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

四、财务评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。本次申报的嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程政府专项债券的经营净收益7,711.45万元，能够合理保障偿还融资本金及利息6,451.68万元，债券本息资金覆盖倍数为1.20倍。当项目净收益变动及利率浮动5.00%、15.00%的时候，本项目债券本息资金覆盖倍数依然大于1.0，完全可覆盖债券的应付本息。本次项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

本项目专项债券还本付息以物业服务收入、停车费收入、充电桩收入为基础，在考虑还本付息后，嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，发行债券在2045年到期还本付息后，期末累计现金结存为1,348.57万元，项目资金稳定性较可靠。

本次评价的嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.20，综上所述嘉鱼县城西片区老旧小区及周边配套基础设施工程能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025年10月22日

附表一：债券还本付息计划表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		4,800.00		4,800.00	-	-
2026 年	4,800.00			4,800.00	106.56	106.56
2027 年	4,800.00			4,800.00	106.56	106.56
2028 年	4,800.00			4,800.00	106.56	106.56
2029 年	4,800.00			4,800.00	106.56	106.56
2030 年	4,800.00			4,800.00	106.56	106.56
2031 年	4,800.00			4,800.00	106.56	106.56
2032 年	4,800.00			4,800.00	106.56	106.56
2033 年	4,800.00			4,800.00	106.56	106.56
2034 年	4,800.00			4,800.00	106.56	106.56
2035 年	4,800.00			4,800.00	106.56	106.56
2036 年	4,800.00		480.00	4,320.00	106.56	586.56
2037 年	4,320.00		480.00	3,840.00	95.90	575.90
2038 年	3,840.00		480.00	3,360.00	85.25	565.25
2039 年	3,360.00		480.00	2,880.00	74.59	554.59
2040 年	2,880.00		480.00	2,400.00	63.94	543.94
2041 年	2,400.00		480.00	1,920.00	53.28	533.28
2042 年	1,920.00		480.00	1,440.00	42.62	522.62
2043 年	1,440.00		480.00	960.00	31.97	511.97
2044 年	960.00		480.00	480.00	21.31	501.31
2045 年	480.00		480.00	0.00	10.66	490.66
合计		**4,800.00**	**4,800.00**		1,651.68	**6,451.68**

附表二：项目运营收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026年11—12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	**收入合计（不含税）**	**10,373.90**	**86.53**	**533.08**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**
二	**销项税额**	**1,117.02**	**9.52**	**58.01**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**
（一）	**物业服务收入（不含税）**	2,488.15	17.36	118.04	131.93	131.93	131.93	131.93	131.93	131.93	131.93	131.93
1	单价（㎡/月）		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	面积（万㎡）		13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63
3	运营率		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额6%	149.36	1.04	7.08	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
（二）	**停车费收入（不含税）**	1,437.91	12.61	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68
1	固定停车位收入（不含税）	584.24	5.12	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75
1.1	价格（元/个/月）		217.50	217.50	217.50	217.50	217.50	217.50	217.50	217.50	217.50	217.50
1.2	数量（个）		214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00
1.3	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	销项税额9%	52.63	0.46	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77
2	临时停车位收入（不含税）	853.67	7.49	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93
2.1	价格（元/个/日）		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
2.2	数量（个）		86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
2.3	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	销项税额9%	76.76	0.67	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04
（三）	**充电桩收入（不含税）**	6,447.84	56.56	339.36	339.36	339.36	339.36	339.36	339.36	339.36	339.36	339.36
1	充电桩台数（个）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
2	充电量（kw/h）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3	工作时间（h/日）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
4	价格（元/kwh）		0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
5	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年 11—12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	销项税额 13%	838.27	7.35	44.12	44.12	44.12	44.12	44.12	44.12	44.12	44.12	44.12
三	**收入合计（含税）**	**11,490.92**	**96.05**	**591.09**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**

附表二：项目运营收入测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1—10 月
一	**收入合计（不含税）**	**10,373.90**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**546.97**	**455.80**
二	**销项税额**	**1,117.02**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**58.85**	**49.04**
（一）	**物业服务收入（不含税）**	2,488.15	131.93	131.93	131.93	131.93	131.93	131.93	131.93	131.93	131.93	109.94
1	单价（㎡/月）		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	面积（万㎡）		13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63	13.63
3	运营率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额 6%	149.36	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	6.60
（二）	**停车费收入（不含税）**	1,437.91	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	63.06
1	固定停车位收入（不含税）	584.24	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	30.75	25.62
1.1	价格（元/个/月）		217.50	217.50	217.50	217.50	217.50	217.50	217.50	217.50	217.50	217.50
1.2	数量（个）		214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00
1.3	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	销项税额 9%	52.63	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.77	2.31
2	临时停车位收入（不含税）	853.67	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	44.93	37.44
2.1	价格（元/个/日）		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
2.2	数量（个）		86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
2.3	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	销项税额 9%	76.76	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	4.04	3.37
（三）	**充电桩收入（不含税）**	6,447.84	339.36	339.36	339.36	339.36	339.36	339.36	339.36	339.36	339.36	282.80
1	充电桩台数（个）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
2	充电量（kw/h）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
3	工作时间（h/日）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
4	价格（元/kwh）		0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
5	使用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1—10 月
	销项税额 13%	838.27	44.12	44.12	44.12	44.12	44.12	44.12	44.12	44.12	44.12	36.76
三	**收入合计（含税）**	**11,490.92**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**605.82**	**504.84**

附表三：成本费用总额测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2026 年 11—12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	工资及福利费	1,101.54	8.33	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.89
2	外购燃料及动力费	203.11	1.78	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69
2.1	电费	203.11	1.78	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69
	电费进项税（13%）	23.37	0.20	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23
3	修理费	497.04	4.36	26.16	26.16	26.16	26.16	26.16	26.16	26.16	26.16	26.16
	修理费进项税（9%）	41.04	0.36	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
4	其他费用	180.20	1.45	8.69	8.69	8.94	8.94	8.94	9.20	9.20	9.20	9.47
	其他费用进项税（6%）	10.21	0.08	0.49	0.49	0.51	0.51	0.51	0.52	0.52	0.52	0.54
5	**经营成本（不含税）**	**1,907.27**	**15.28**	**91.66**	**91.66**	**94.39**	**94.39**	**94.39**	**97.27**	**97.27**	**97.27**	**100.28**
6	经营成本进项税	74.62	0.64	3.88	3.88	3.90	3.90	3.90	3.91	3.91	3.91	3.93
7	**经营成本（含税）**	**1,981.89**	**15.92**	**95.54**	**95.54**	**98.29**	**98.29**	**98.29**	**101.18**	**101.18**	**101.18**	**104.21**
8	折旧费	1,921.09	16.85	101.11	101.11	101.11	101.11	101.11	101.11	101.11	101.11	101.11
9	摊销费	255.74	2.24	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46
10	利息支出	1,562.88	17.76	106.56	106.56	106.56	106.56	106.56	106.56	106.56	106.56	106.56
11	**总成本费用合计（7+8+9+10）**	**5,721.60**	**52.77**	**316.67**	**316.67**	**319.42**	**319.42**	**319.42**	**322.31**	**322.31**	**322.31**	**325.34**

附表三：成本费用总额测算表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1—10 月
1	工资及福利费	1,101.54	57.89	57.89	60.78	60.78	60.78	63.82	63.82	63.82	67.01	55.84
2	外购燃料及动力费	203.11	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	8.91
2.1	电费	203.11	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	8.91
	电费进项税（13%）	23.37	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23	1.03
3	修理费	497.04	26.16	26.16	26.16	26.16	26.16	26.16	26.16	26.16	26.16	21.80
	修理费进项税（9%）	41.04	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	1.80
4	其他费用	180.20	9.47	9.47	9.76	9.76	9.76	10.07	10.07	10.07	10.39	8.66
	其他费用进项税（6%）	10.21	0.54	0.54	0.55	0.55	0.55	0.57	0.57	0.57	0.59	0.49
5	**经营成本（不含税）**	**1,907.27**	**100.28**	**100.28**	**103.45**	**103.45**	**103.45**	**106.78**	**106.78**	**106.78**	**110.27**	**91.89**
6	经营成本进项税	74.62	3.93	3.93	3.94	3.94	3.94	3.96	3.96	3.96	3.98	3.32
7	**经营成本（含税）**	**1,981.89**	**104.21**	**104.21**	**107.39**	**107.39**	**107.39**	**110.74**	**110.74**	**110.74**	**114.25**	**95.21**
8	折旧费	1,921.09	101.11	101.11	101.11	101.11	101.11	101.11	101.11	101.11	101.11	84.26
9	摊销费	255.74	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	11.22
10	利息支出	1,562.88	106.56	95.90	85.25	74.59	63.94	53.28	42.62	31.97	21.31	10.66
11	**总成本费用合计（7+8+9+10）**	**5,721.60**	**325.34**	**314.68**	**307.21**	**296.55**	**285.90**	**278.59**	**267.93**	**257.28**	**250.13**	**201.35**

附表四：项目营运税费表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期								
				2026 年 11—12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营收入销项税	1,117.02		9.52	58.01	58.85	58.85	58.85	58.85	58.85	58.85	58.85	58.85
2	进项税	544.17	469.55	0.64	3.88	3.88	3.90	3.90	3.90	3.91	3.91	3.91	3.93
2.1	工程费用进项税	439.39	439.39										
2.2	工程建设其他费进项税	30.16	30.16										
2.3	经营成本进项税	74.62		0.64	3.88	3.88	3.90	3.90	3.90	3.91	3.91	3.91	3.93
3	应交增值税（=1-2）	1,042.40		8.88	54.13	54.97	54.95	54.95	54.95	54.94	54.94	54.94	54.92
4	留抵进项税		469.55	460.67	406.54	351.57	296.62	241.67	186.72	131.78	76.84	21.90	
5	当年应缴纳增值税额	572.85		-	-	-							33.02
6	税金及附加	57.33		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.30
6.1	城市维护建设税	28.65		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.65
6.2	教育费附加	17.21		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.99
6.3	地方教育费附加	11.47		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.66
6.4	房产税	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	增值税及附加（5+6）	630.18		-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.32
8	所得税	1,167.40		8.60	55.07	58.55	57.86	57.86	57.86	57.14	57.14	57.14	55.57
9	税费合计（7+8）	1,797.58		8.60	55.07	58.55	57.86	57.86	57.86	57.14	57.14	57.14	91.89

附表四：项目营运税费表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1—10 月
1	经营收入销项税	1,117.02	58.85	58.85	58.85	58.85	58.85	58.85	58.85	58.85	58.85	49.04
2	进项税	544.17	3.93	3.93	3.94	3.94	3.94	3.96	3.96	3.96	3.98	3.32
2.1	工程费用进项税	439.39										
2.2	工程建设其他费进项税	30.16										
2.3	经营成本进项税	74.62	3.93	3.93	3.94	3.94	3.94	3.96	3.96	3.96	3.98	3.32
3	应交增值税（=1-2）	1,042.40	54.92	54.92	54.91	54.91	54.91	54.89	54.89	54.89	54.87	45.72
4	留抵进项税											
5	当年应缴纳增值税额	572.85	54.92	54.92	54.91	54.91	54.91	54.89	54.89	54.89	54.87	45.72
6	税金及附加	57.33	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.49	5.49	5.49	5.49	4.57
6.1	城市维护建设税	28.65	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.74	2.74	2.74	2.74	2.29
6.2	教育费附加	17.21	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.37
6.3	地方教育费附加	11.47	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	0.91
6.4	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	增值税及附加（5+6）	630.18	60.42	60.42	60.41	60.41	60.41	60.38	60.38	60.38	60.36	50.29
8	所得税	1,167.40	55.02	57.68	59.55	62.22	64.88	66.71	69.38	72.04	73.83	63.30
9	税费合计（7+8）	1,797.58	115.44	118.10	119.96	122.63	125.29	127.09	129.76	132.42	134.19	113.59

附表五：项目现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期		运营期								
		2025 年 11—12 月	2026 年 1—10 月	2026 年 11—12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	11,490.92			96.05	591.09	605.82	605.82	605.82	605.82	605.82	605.82	605.82
经营活动现金流出	1,981.89			15.92	95.54	95.54	98.29	98.29	98.29	101.18	101.18	101.18
支付的税费	1,797.58			8.60	55.07	58.55	57.86	57.86	57.86	57.14	57.14	57.14
1.增值税	572.85			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.附加税	57.33			-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.企业所得税	1,167.40			8.60	55.07	58.55	57.86	57.86	57.86	57.14	57.14	57.14
经营活动现金净流量	7,711.45			71.53	440.48	451.73	449.67	449.67	449.67	447.50	447.50	447.50
二、投资活动产生的现金												
购建固定资产支付的现金	6,030.00	4,811.20	1,218.80									
投资活动现金净流量	-6,030.00	-4,811.20	-1,218.80									
三、融资活动产生的现金												
投入的资本金	1,323.60	16.00	1,307.60									
债券融资收到的现金	4,800.00	4,800.00	-									
市场化融资收到的现金	-											
偿还债券利息支付的现金	1,651.68	-	88.80	17.76	106.56	106.56	106.56	106.56	106.56	106.56	106.56	106.56
偿还市场化融资支付的现金	-											
偿还债券本金支付的现金	4,800.00											
支付债券发行费用	4.80	4.80	-									
融资活动现金净流量	-332.88	4,811.20	1,218.80	-17.76	-106.56	-106.56	-106.56	-106.56	-106.56	-106.56	-106.56	-106.56
四、本年现金净流量	1,348.57	-	-	53.77	333.92	345.17	343.11	343.11	343.11	340.94	340.94	340.94
五、累计现金净流量		-	-	53.77	387.69	732.86	1,075.97	1,419.08	1,762.19	2,103.13	2,444.07	2,785.01

附表五：项目现金流模拟测算表（续表）

单位：人民币万元

项目	合计	运营期										
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1—10 月
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	11,490.92	605.82	605.82	605.82	605.82	605.82	605.82	605.82	605.82	605.82	605.82	504.84
经营活动现金流出	1,981.89	104.21	104.21	104.21	107.39	107.39	107.39	110.74	110.74	110.74	114.25	95.21
支付的税费	1,797.58	91.89	115.44	118.10	119.96	122.63	125.29	127.09	129.76	132.42	134.19	113.59
1.增值税	572.85	33.02	54.92	54.92	54.91	54.91	54.91	54.89	54.89	54.89	54.87	45.72
2.附加税	57.33	3.30	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.49	5.49	5.49	5.49	4.57
3.企业所得税	1,167.40	55.57	55.02	57.68	59.55	62.22	64.88	66.71	69.38	72.04	73.83	63.30
经营活动现金净流量	7,711.45	409.72	386.17	383.51	378.47	375.80	373.14	367.99	365.32	362.66	357.38	296.04
二、投资活动产生的现金												
购建固定资产支付的现金	6,030.00											
投资活动现金净流量	-6,030.00											
三、融资活动产生的现金												
投入的资本金	1,323.60											
债券融资收到的现金	4,800.00											
市场化融资收到的现金	-											
偿还债券利息支付的现金	1,651.68	106.56	106.56	95.90	85.25	74.59	63.94	53.28	42.62	31.97	21.31	10.66
偿还市场化融资支付的现金	-											
偿还债券本金支付的现金	4,800.00		480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
支付债券发行费用	4.80											
融资活动现金净流量	-332.88	-106.56	-586.56	-575.90	-565.25	-554.59	-543.94	-533.28	-522.62	-511.97	-501.31	-490.66
四、本年现金净流量	1,348.57	303.16	-200.39	-192.39	-186.78	-178.79	-170.80	-165.29	-157.30	-149.31	-143.93	-194.62
五、累计现金净流量		3,088.17	2,887.78	2,695.39	2,508.61	2,329.82	2,159.02	1,993.73	1,836.43	1,687.12	1,543.19	1,348.57

附表六：压力测试表

单因素敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24
债券本息资金覆盖倍数	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.31	1.37
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.25	1.23	1.22	1.21	1.20	1.19	1.18
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.33	1.26	1.20	1.14	1.09	1.04

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

此件再次复印无效

登记机关

2025年 8月 11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

证书序号 0017985

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

2025 年已通过

谢波平 420002043500





2025 年已通过

夏世华 420100430002

通城县全域供水管网更新改造工程
收益与融资自求平衡
财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0088 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 5
（一）项目概况 6
（二）投资估算 6
（三）资金筹措 6
（四）债券应还本付息情况 7
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 9
（七）项目资金稳定性 9
三、风险分析 9
四、评价结论 10
附件一：项目收入明细表 12
附件二：成本费用明细表 15
附件三：税费估算表 16
附件四：利润估算表 21
附件五：债券存续期现金流估算表 22

通城县全域供水管网更新改造工程
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0088 号

一、区域概况

1.咸宁市

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

“十四五”时期，咸宁市处于战略机遇叠加期、政策红利释放期、生态价值显现期、综合优势彰显期、市域治理优化期，机遇大于挑战，前景十分广阔。《咸宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》明确了咸宁市未来的发展目标：

——综合实力迈上新台阶。新旧动能转换实现平稳接续，实体经济核心竞争力显著提升，产业结构更加合理，农业产业化取得显著成效，高新技术产业实现跨越式发展，服务业标准化、品牌化建设取得重大突破，现代产业体系加快建立。城市发展能级进一步提升，县域经济竞相发展，城乡区域发展协调性明显增强。地区生产总值跨越 2000 亿元大关。

——改革开放取得新突破。产权制度改革和要素市场化配置改革等重要领域、关键环节改革取得新进展，市场化、法治化、国际化营商环境水平显著提升。开放型经济加快发展，跨区域合作深度拓展，利用国际国内

两个市场两种资源能力明显增强。

——社会文明程度达到新高度。社会主义核心价值观更加深入人心，人民群众思想道德素质、科学文化素质、身心健康素质明显提高，全国文明城市创建取得重大成效。全国社会信用体系建设示范城市作用进一步显现。公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，文旅产业实现突破性发展，优秀文化产品不断涌现，文化软实力不断增强。

——生态文明建设取得新成效。“两山”理念更加深入人心，生态保护和绿色发展取得显著成效，鄂东南生态屏障进一步巩固。资源能源利用效率大幅提高，单位 GDP 能耗持续下降，主要污染物减排持续推进，空气质量综合指数稳居全省前列，生态文明制度体系更加完善，城乡人居环境实现根本性改善，绿色生产生活方式加快形成。

——民生福祉达到新水平。就业结构性矛盾有效化解，居民收入增长和经济增长基本同步，城乡居民生活水平差距持续缩小。基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，疾控体系改革和公共卫生体系建设取得显著成效。脱贫攻坚成果巩固提升，乡村振兴战略全面推进。

——市域治理效能得到新提升。社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，行政效率和公信力显著提升，防范化解重大风险能力和应急处置能力明显增强，自然灾害防御水平明显提升。党建引领的自治、法治、德治相结合的基层治理体系进一步完善，共建、共治、共享的社会治理格局基本形成，群众自觉、自发、自主、自动解决问题意识显著增强，

市域治理体制机制更加完善。

咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,875.57	1,819.20	1,944.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,366.00	40,361.00	42,145.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,017.00	21,609.00	22,867.00
4.地方财政总收入（一般公共预算收入+上划中央税收）	152.17	169.82	180.12
4.1 一般公共预算收入	96.03	106.97	115
其中：地方税收收入	69.12	77.89	80.31
非税收入	26.91	29.08	35.37
4.2 政府性基金收入	69.63	81.31	69.9
其中：国有土地使用权出让收入	61.81	72.48	60.2
其他地方自行试点项目收益专项债券对应项目专项收入	1.27	3.17	3.12
5.地方财政总支出	434.14	420.96	487.23
5.1 一般公共预算支出	304.69	315.57	370.33
5.2 政府性基金支出	129.45	105.39	116.9
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	45.15	54.89	48.08
其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出	68.12	36.57	46.63

2.通城县

通城县，别称“隽邑”，隶属湖北省咸宁市，位于湖北省东南部，湘、鄂、赣三省交界处，是咸宁、岳阳、九江金三角中心交汇点，武汉城市圈重要组成部分。通城县属北亚热带季风气候区，光照适中，气候温和，雨量充足，四季分明，雨热同期。总面积1,140.7平方千米，截至2023年年末，通城县常住人口51.92万人。截至2024年，通城县辖9个镇、2个乡；另辖5个乡级单位。

通城县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	199.58	211.34	212.50
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,416.00	38,037.00	39,673.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,864.00	21,533.00	22,857.00
4.地方财政总收入	15.22	13.83	42.85
4.1地方公共预算收入	8.06	9.11	10.00
其中：税收收入	5.62	6.13	7.00
非税收入	2.44	2.98	3.00
4.2政府性基金收入	7.16	4.72	32.85
其中：国有土地使用权出让收益	7.02	4.24	8.30
5.地方财政总支出	55.54	47.17	96.53
5.1一般公共预算支出	37.68	40.04	43.68
5.2政府性基金支出	17.86	7.13	32.85
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.97	3.34	8.16

3.专项债务情况

截至2024年12月末咸宁市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额、期限结构明细如下：

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024年限额	2024年余额
咸宁市	375.82	358.22
其中：通城县	56.0334	46.7056

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	0.56

期限	2024 年
2 年期	1.44
3 年期	1.66
4 年期	0.21
5 年期	0.25
6 年期	1.50
7 年期	1.35
8 年期	0.71
9 年期	2.30
10 年期	4.66
10 年期以上	32.07

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于通城县全域供水管网更新改造工程债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位通城城发水务集团有限公司确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的通城县全域供水管网更新改造工程的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34，能够

合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

（一）项目概况

本项目建设地点：通城县全域。

主要建设内容和建设规模:该项目涉及更新改造通城县全域供水管网约1311km，同时配套土石方工程及阀门井砌筑工程；黄龙路调压池等20处供水压力调控设施设备改造;对改造完成的供水管网进行智能化建设。

本项目建设期36个月（不含前期准备阶段），2025年10月至2028年9月。

（二）投资估算

根据《关于通城县全域供水管网更新改造工程初步设计的批复》（隽发改审批〔2024〕400号），项目总投资为62,209.58万元，调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资62,997.06万元，其中工程费用56,436.05万元，占比89.59%；工程建设其他费用2,263.04万元，占比3.59%；预备费1,760.97万元，占比2.80%，静态总投资60,460.06万元，建设期利息2,497.00万元，债券发行费用40.00万元。投资估算如下：

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市	其

			资本金	其中:专项债券用于资本金		场化融资	他资金
一	**工程费用**	**56,436.05**	**16,436.05**		**40,000.00**		
1.1	供水管网更新改造	45,687.80	13,305.80		32,382.00		
1.2	供水压力调控设备设施改造	4,621.61	1,345.61		3,276.00		
1.3	供水管网智能化改造	6,126.64	1,784.64		4,342.00		
二	**工程建设其他费用**	**2,263.04**	**2,263.04**		**-**		
2.1	建设单位管理费	473.19	473.19		-		
2.2	项目建议书、可行性研究报告	49.82	49.82		-		
2.3	重大项目社会稳定风险评价费	13.73	13.73		-		
2.4	施工图设计审查咨询	29.77	29.77		-		
2.5	环境影响咨询服务费	24.10	24.10		-		
2.6	工程勘察设计费	656.89	656.89		-		
2.7	工程、服务招标费	51.19	51.19		-		
2.8	工程监理费	524.46	524.46		-		
2.9	造价咨询费	311.24	311.24		-		
2.10	工程检测费	20.00	20.00		-		
2.11	竣工图编制费	91.71	91.71		-		
2.12	工程保险费	16.94	16.94		-		
三	**预备费用**	**1,760.97**	**1,760.97**		**-**		
四	**静态总投资**	**60,460.06**	**20,460.06**	**-**	**40,000.00**		
五	**建设期利息**	**2,497.00**	**2,497.00**		**-**		
六	**债券发行费用**	**40.00**	**40.00**		**-**		
七	**项目总投资**	**62,997.06**	**22,997.06**	**-**	**40,000.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资62,997.06万元，建设资金来源为项目单位自筹资金22,997.06万元，发行专项债券融资40,000.00万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划发行专项债券融资40,000.00万元，债券期限为20年，假设按照2025年2月21日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券(十二期)20年期票面利率2.06%的1.1倍作本项目发行债券测算利率，即本

项目20年期专项债券测算利率为2.27%。每半年支付一次利息，第11年-第20年每年等额偿还发行金额10%。债券存续期间累计支付利息14,074.00万元。

本项目债券还本付息表如下：

拟发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年		40,000.00		40,000.00	-	-
2026年	40,000.00			40,000.00	908.00	908.00
2027年	40,000.00			40,000.00	908.00	908.00
2028年	40,000.00			40,000.00	908.00	908.00
2029年	40,000.00			40,000.00	908.00	908.00
2030年	40,000.00			40,000.00	908.00	908.00
2031年	40,000.00			40,000.00	908.00	908.00
2032年	40,000.00			40,000.00	908.00	908.00
2033年	40,000.00			40,000.00	908.00	908.00
2034年	40,000.00			40,000.00	908.00	908.00
2035年	40,000.00			40,000.00	908.00	908.00
2036年	40,000.00		4,000.00	36,000.00	908.00	4,908.00
2037年	36,000.00		4,000.00	32,000.00	817.20	4,817.20
2038年	32,000.00		4,000.00	28,000.00	726.40	4,726.40
2039年	28,000.00		4,000.00	24,000.00	635.60	4,635.60
2040年	24,000.00		4,000.00	20,000.00	544.80	4,544.80
2041年	20,000.00		4,000.00	16,000.00	454.00	4,454.00
2042年	16,000.00		4,000.00	12,000.00	363.20	4,363.20
2043年	12,000.00		4,000.00	8,000.00	272.40	4,272.40
2044年	8,000.00		4,000.00	4,000.00	181.60	4,181.60
2045年	4,000.00		4,000.00	-	90.80	4,090.80
合计	——	40,000.00	40,000.00	——	14,074.00	54,074.00

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存

续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
通城县全域供水管网更新改造工程	72,439.54	54,074.00	40,000.00	1.34

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.27	1.34	1.41	1.47
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.36	1.34	1.32	1.31

（七）项目资金稳定性

通城县全域供水管网更新改造工程专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为72,439.54万元，且在2045年债券本金偿还后仍有20,862.54万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。由于宏观经济环境和国家经济政策的变动，引起债务资本市场利率

波动，对财务成本造成影响，进而将影响项目投资收益的平衡，但通过严格使用用途、加强财务管理、控制项目融资平衡风险等措施，项目收益整体风险是可控的。

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为市政和产业园基础设施-供排水公共服务领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为72,439.54万元，对债券的本息覆盖倍数为1.34，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有20,862.54万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.供水收入	**1,577.86**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**
年有效供水量（万吨）	762.25	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00
综合水价（元/吨）	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07
销项税额	130.28	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13
不含税营业收入	**1,447.58**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**
含税营业收入	**1,577.86**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1.供水收入	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**
年有效供水量（万吨）	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00
综合水价（元/吨）	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07
销项税额	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13
不含税营业收入	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**
含税营业收入	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.供水收入	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**108,872.17**
年有效供水量（万吨）	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	3,049.00	
综合水价（元/吨）	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	
销项税额	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	8,989.49
不含税营业收入	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**5,790.30**	**99,882.68**
含税营业收入	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**6,311.43**	**108,872.17**

说明：

本项目收入主要来源于供水收入。2028 年 10 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2045 年到期，因此项目收益预测期为 2028 年 10 月至 2045 年 12 月。

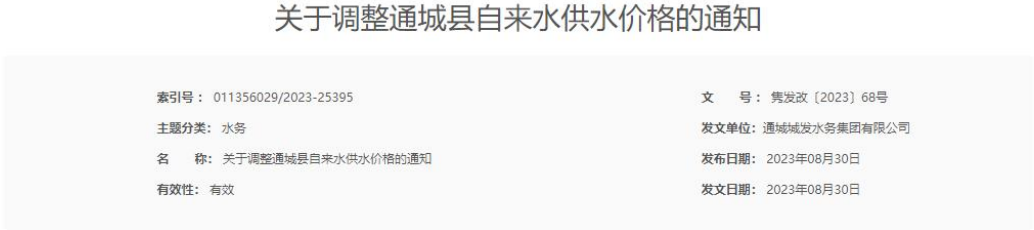
根据本项目可行性研究报告数据，通城县辖 11 个乡镇，其中 10 个乡镇（不含隽水镇）的自来水需求户数为 73,831 户，需求人数为 282,304 人。以此为基准，结合通城县 2030 年用水规划标准（县城人均综合用水指标为 400～500 升/人•日，副中心镇（石南镇）及重点镇（麦市镇、北港镇、沙堆镇、马港镇）为 300－400 升/人•日，一般乡镇（五里镇、塘湖镇、大坪乡、四庄乡、

关刀镇）为 200-300 升/人•日），本项目采用人均综合用水指标 300 升/人·日进行测算，得出每日总需水量为 84,691 吨，按年供水 360 天计算，年供水量为 3,049 万吨。因本项目 2028 年 10 月正式投入使用，则运营期首年 2028 年的供水量 762.25 万吨（3049/12*3）。

通城县全域人口饮用水调查汇总表

乡镇	村（社区）	户数	人口	供水现状								本次规划自然压力供水		本次规划增压泵站供水	
				井水		山泉水		集中蓄水池		自来水					
				户数	人口	户数	人口	户数	人口	户数	人口	户数	人口	户数	人口
关刀镇	20	12743	37343	1631	6941	2658	2904	433	1787	8021	25711	983	3786	3824	13157
麦市镇	19	11616	51371	5024	19561					6592	31810	2888	11585	2136	7554
塘湖镇	17	12333	43055	4017	14072	1067	3918	4545	16768	2704	8297	1960	7240	7672	27518
沙堆镇	10	8678	28195	6197	23580	254	999			2227	3616	6197	23580	254	999
四庄乡	15	7611	30670	4956	19968			341	1341	2314	9361	4949	19983	1278	4915
五里镇	17	8882	34739	3175	12494	629	2400	2491	9947	2587	9898	3119	12396	2846	11291
马港镇	22	9605	35398	8360	32017	507	244	524	2183	214	954	1791	5555	9866	36366
大坪乡	23	16125	67977	6923	28043	1557	6695	2233	9334	5412	23905	7005	28395	2708	11385
石南镇	10	6901	28895	4604	19020			171	953	2126	8922	5986	24835	924	3870
北港镇	12	9466	34311	4397	16417			3048	11477	2021	6417	6774	25296	671	2598
合计	165	103960	391954	49284	192113	6672	17160	13786	53790	34218	128891	41652	162651	32179	119653

参照《关于调整通城县自来水供水价格的通知》（隽发改〔2023〕68 号），隽水城区居民用水按水量划分为 3 级，第一档 1.80 元/吨，第二档 2.34 元/吨，第三档 4.50 元/吨，本项目用水单价按通城县第一档与第二档水价的平均值 2.07 元/吨测算。



关于调整通城县自来水供水价格的通知

索引号： 011356029/2023-25395　　文　　号： 隽发改〔2023〕68号

主题分类： 水务　　发文单位： 通城城发水务集团有限公司

名　　称： 关于调整通城县自来水供水价格的通知　　发布日期： 2023年08月30日

有效性： 有效　　发文日期： 2023年08月30日

二、调整居民用户阶梯水量和自来水供水价格

（一）调整居民用户阶梯水量标准。

将我县居民用户阶梯用水量调整为第一阶梯年用水量超过288吨；第二阶梯年用水量288～360吨；第三阶梯年用水量360吨以上。阶梯水价方案的计量缴费按年度为周期累计，用户的用水量跨年不累计、不结转。

（二）调整自来水供水价格

1． 居民第一档用水价格：年用水量不超过288吨，执行价格调整为1.80元／吨。

2． 居民第二档用水价格：年用水量288～360吨，执行价格调整为2.34元／吨。

3． 居民第三档用水价格：年用水量360吨以上，执行价格调整为4.50元／吨。

4． 合表户居民用水价格调整为1．90元／吨。

5． 非居民用水价格调整为2．07元／吨。

6． 特种行业用水价格调整为2．60元／吨。

居民生活用水如每户常住人口超过5人以上（以户籍核定为准），可申请变更用水性质为合表户居民用水。合表户居民用水、非居民用水、特种行业用水暂不执行阶梯水价。

以上自来水供水价格均含水资源费，不含污水处理费、垃圾处理费。

三、对低收入群体的优惠减免措施

享受优惠政策的基本条件：一是具有民政部门核发的城乡低保户、五保户、重度（一、二级重度伤残）残疾人家庭；二是证件户名与自来水用户户名一致；三是用水量在第一级水量以内。同时符合上述条件的低收入家庭予以每年减免36吨水费（包括污水处理费、垃圾处理费）的优惠。如其家庭用水超过第一阶梯用水量，超出部分按相应的阶梯水价计收。

本通知自2023年9月1日抄表计量起执行。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、不含税运行成本	**262.11**	**1,048.38**	**1,048.38**	**1,093.21**	**1,093.21**	**1,093.21**
1.人员工资及福利	24.63	98.50	98.50	103.43	103.43	103.43
2.外购原材料	40.48	161.90	161.90	170.00	170.00	170.00
3.燃料及动力费	34.50	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99
4.维护及修理费	138.67	554.68	554.68	582.41	582.41	582.41
5.管理费用及其他	23.83	95.31	95.31	99.38	99.38	99.38
二、折旧费	**409.89**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**
总成本费用合计	**672.00**	**2,687.96**	**2,687.96**	**2,732.79**	**2,732.79**	**2,732.79**
其中付现成本（不含税）	**262.11**	**1,048.38**	**1,048.38**	**1,093.21**	**1,093.21**	**1,093.21**
付现成本（含税）	**285.77**	**1,143.01**	**1,143.01**	**1,191.63**	**1,191.63**	**1,191.63**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、不含税运行成本	**1,140.28**	**1,140.28**	**1,140.28**	**1,189.71**	**1,189.71**	**1,189.71**
1.人员工资及福利	108.60	108.60	108.60	114.03	114.03	114.03
2.外购原材料	178.50	178.50	178.50	187.42	187.42	187.42
3.燃料及动力费	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99
4.维护及修理费	611.53	611.53	611.53	642.11	642.11	642.11
5.管理费用及其他	103.66	103.66	103.66	108.16	108.16	108.16
二、折旧费	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**
总成本费用合计	**2,779.86**	**2,779.86**	**2,779.86**	**2,829.29**	**2,829.29**	**2,829.29**
其中付现成本（不含税）	**1,140.28**	**1,140.28**	**1,140.28**	**1,189.71**	**1,189.71**	**1,189.71**
付现成本（含税）	**1,242.69**	**1,242.69**	**1,242.69**	**1,296.29**	**1,296.29**	**1,296.29**

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、不含税运行成本	**1,241.60**	**1,241.60**	**1,241.60**	**1,296.10**	**1,296.10**	**1,296.10**	**20,241.57**
1.人员工资及福利	119.73	119.73	119.73	125.72	125.72	125.72	1,936.16
2.外购原材料	196.79	196.79	196.79	206.63	206.63	206.63	3,182.30
3.燃料及动力费	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	137.99	2,380.33
4.维护及修理费	674.22	674.22	674.22	707.93	707.93	707.93	10,902.63
5.管理费用及其他	112.87	112.87	112.87	117.83	117.83	117.83	1,840.15
二、折旧费	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**1,639.58**	**28,282.75**
总成本费用合计	**2,881.18**	**2,881.18**	**2,881.18**	**2,935.68**	**2,935.68**	**2,935.68**	**48,524.32**

其中付现成本（不含税）	1,241.60	1,241.60	1,241.60	1,296.10	1,296.10	1,296.10	20,241.57
付现成本（含税）	1,352.57	1,352.57	1,352.57	1,411.68	1,411.68	1,411.68	22,056.37

说明：

本项目运营期间的各项成本费用主要包括：人员工资及福利费、外购原材料、燃料及动力费、维护及修理费、管理费用及其他、折旧费。主要运营成本费用预测假设如下：

1.人员工资及福利费

本项目需新增 12 名工作人员。参考咸宁市统计年鉴 2024 年（http://www.xianning.gov.cn/xxgk/xxgkml/tjsj/tjnj/202502/t20250228_3922428.shtml），咸宁市 2019 年至 2023 年人均工资分别为：54,950.00 元/年、59,813.00 元/年、65,196.00 元/年、67,477.00 元/年、71,649.00 元/年；本项目工资按 72,000.00 元/人/年计算，福利费按工资的 14%计提。另外考虑通货膨胀因素，每 3 年增长 5%。

2024年咸宁统计年鉴

浏览量：61　字号：大 中 小

年 份	全部城镇单位职工			
	人数（人）	平均人数（人）	工资总额（万元）	人均工资（元）
2003	178341	181656	153888	8471
2004	175645	176383	161781	9172
2005	175456	176322	179477	10179
2006	195211	194181	216238	11136
2007	197090	196491	271350	13810
2008	251270	252188	387540	15367
2009	276773	275985	486830	17613
2010	286472	283044	612321	21632
2011	304032	305248	727623	23837
2012	319439	320458	836321	26098
2013	332888	327780	951524	29029
2014	341588	336322	1203346	35780
2015	346111	341729	1259363	36853
2016	349156	344678	1413831	41019
2017	354554	347798	1554647	44700
2018	347368	342265	1716690	50157
2019	357269	347721	1910733	54950
2020	336153	326919	1955400	59813
2021	366041	360032	2347266	65196
2022	370503	364421	2459004	67477
2023	383273	376949	2700804	71649

2.外购原材料

根据湖北省住房和城乡建设厅发布的《湖北省乡镇生活污水工作指南》（试行）第 71 页：项目污水处理厂污水处理使用的药剂有各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂等，据统计，污水处理厂药剂成本指标约 0.03 至 0.06 元/立方米。本项目单位药剂成本取值为 0.06 元/立方米（不含税价 0.0531 元/立方米）。价格增长率按每 3 年 5%计。

4）药剂费（R）

药剂费包括各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂费。城市污水处理厂消毒的方法有：液氯、二氧化氯、臭氧、紫外线和氯化消毒剂等，各种消毒方法均可达到消毒灭菌的目的，但是操作的难易程度、管理要求和处理成本差别较大。其中液氯属剧毒化学药剂，其采购、运输和储存有严格的审批和监控；臭氧消毒的投资成本大、电耗高，不适于乡镇污水处理厂。从工艺成熟、操作管理方便、成本低廉的角度考虑，乡镇污水处理厂采用二氧化氯、氯片消毒为宜。

此外，污水处理厂内会用到部分化学试剂和絮凝剂，其用量及所花费的成本一般较小。

据统计，污水处理厂药剂费成本指标约 0.03~0.06 元/m^3。

3.燃料及动力费

本项目年耗电量约 199.5 万度，耗水量约 10 万吨。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(1~10 千伏)两部制每度 0.6117 元，本项目电价参照标准 0.6117 元/度计取（不含税价 0.5413 元/度）。根据咸宁市通城县《关于调整通城县自来水供水价格的通知》（隽发改〔2023〕68 号）“非居民用水价格调整为 2.07 元 / 吨”、《通城县县级行政事业性收费标准目录清单》（2022 年）“污水处理费非居民 1.20 元/吨”。本项目用水价格按 3.27 元/吨估算（含污水处理费，不含税价 3 元/吨）。

（二）调整自来水供水价格

1. 居民第一档用水价格：年用水量不超过288吨，执行价格调整为1.80元 / 吨。

2. 居民第二档用水价格：年用水量288～360吨，执行价格调整为2.34元 / 吨。

3. 居民第三档用水价格：年用水量360吨以上，执行价格调整为4.50元 / 吨。

4. 合表户居民用水价格调整为1．90元 / 吨。

5. 非居民用水价格调整为2．07元 / 吨。

6. 特种行业用水价格调整为2．60元 / 吨。

七	**住房城乡建设**							
		中央	**16**	**污水处理费**	居民0.85元/吨 非居民1.20元/吨	《城市排水和污水处理条例》 财税[2014]151号 发改价格[2015]119号	发改价格[2015]119号， 鄂价环资[2015]70号 隽价价字[2016]6号	低保户实行免征收

4.维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%—2%估算。

考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目静态投资总额60,460.06万元的1%估算，即运营期首年151.15万元（不含税价138.67万元），另外考虑通货膨胀因素，每3年增长5%。

5.管理费用及其他

管理费用及其他主要包含日常支出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》“供水篇”一财务分析P77，其费率可取8%-12%。本项目管理费及其他取以上运营成本总和的10%，即：当年度管理费及其他=（当年度工资及福利费用+当年度药剂费+当年度电费＋当年度修理费）*10%。

6.折旧费

折旧费按直线法计提，新增固定资产原值按不含税工程费用51,776.19万元计算，折旧年限30年，残值率5%。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年 10 月-2028 年 9 月	2028 年 10 月-2028 年 12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税销项税		130.28	521.13	521.13	521.13	521.13
运营期增值税进项税		23.66	94.63	94.63	98.42	98.42
建设期留抵进项税	4,887.64					
应缴增值税		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
水资源税		38.11	152.45	152.45	152.45	152.45
税金及附加合计	**-**	**38.11**	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**152.45**

（续）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
增值税销项税	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13
运营期增值税进项税	98.42	102.41	102.41	102.41	106.58	106.58	106.58
建设期留抵进项税							
应缴增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-	-
水资源税	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45
税金及附加合计	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**152.45**	**152.45**

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
增值税销项税	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	8,989.49
运营期增值税进项税	110.97	110.97	110.97	115.58	115.58	115.58	1,814.80
建设期留抵进项税							4,887.64
应缴增值税	**250.08**	**410.16**	**410.16**	**405.55**	**405.55**	**405.55**	**2,287.05**
城市维护建设税	12.50	20.51	20.51	20.28	20.28	20.28	114.36
教育费附加（含地方教育费附加）	12.50	20.51	20.51	20.28	20.28	20.28	114.36
水资源税	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45	2,629.76
税金及附加合计	**177.45**	**193.47**	**193.47**	**193.01**	**193.01**	**193.01**	**2,858.48**

说明：

1.增值税

增值税销项税：销售自来水增值税税率 9%；

运营期增值税进项税：外购原材料、燃料动力费增值税税率 13%，维护及修理费增值税税率 9%，管理费用及其他增值税税率 6%；

建设期留抵进项税：工程费用税率 9%，工程建设其他费用、预备费税率 6%。

2.税金及附加

城市维护建设税按已缴增值税的 5%、教育费附加按 3%、地方教育附加按 2%计算。

水资源税：根据《财政部税务总局水利部关于印发<水资源税改革试点实施办法>的通知》（财税〔2024〕28 号）授权规定，及湖北省财政厅、国家税务总局湖北省税务局、湖北省水利厅出台的《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规〔2024〕5 号）规定，湖北省自 2024 年 12 月 1 日起实施水资源税改革试点，其中城镇公共供水取用地表水的税额为 0.05 元/立方米。

3.企业所得税

企业所得税按照应纳税所得额的 25%计提，详见利润估算表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
不含税营业收入	1,447.58	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30
总成本费用（不含增值税）	672.00	2,687.96	2,687.96	2,732.79	2,732.79	2,732.79
税金及附加	38.11	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45
财务费用	227.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00
利润总额	510.47	2,041.89	2,041.89	1,997.06	1,997.06	1,997.06
所得税（25%）	127.62	510.47	510.47	499.27	499.27	499.27
净利润	**382.85**	**1,531.42**	**1,531.42**	**1,497.79**	**1,497.79**	**1,497.79**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
不含税营业收入	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30
总成本费用（不含增值税）	2,779.86	2,779.86	2,779.86	2,829.29	2,829.29	2,829.29
税金及附加	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45	152.45
财务费用	908.00	908.00	908.00	817.20	726.40	635.60
利润总额	1,949.99	1,949.99	1,949.99	1,991.36	2,082.16	2,172.96
所得税（25%）	487.50	487.50	487.50	497.84	520.54	543.24
净利润	**1,462.49**	**1,462.49**	**1,462.49**	**1,493.52**	**1,561.62**	**1,629.72**

（续）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
不含税营业收入	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	5,790.30	99,882.68
总成本费用(不含增值税)	2,881.18	2,881.18	2,881.18	2,935.68	2,935.68	2,935.68	48,524.32
税金及附加	177.45	193.47	193.47	193.01	193.01	193.01	2,858.48
财务费用	544.80	454.00	363.20	272.40	181.60	90.80	11,577.00
利润总额	2,186.87	2,261.65	2,352.45	2,389.21	2,480.01	2,570.81	36,922.88
所得税（25%）	546.72	565.41	588.11	597.30	620.00	642.70	9,230.73
净利润	**1,640.15**	**1,696.24**	**1,764.34**	**1,791.91**	**1,860.01**	**1,928.11**	**27,692.15**

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入				1,577.86	6,311.43	6,311.43
经营活动现金流出				285.77	1,143.01	1,143.01
经营活动支付税费				165.73	662.92	662.92
经营活动现金净流量				1,126.36	4,505.50	4,505.50
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金	41,460.00	7,092.00	7,092.00	4,816.06		
投资活动现金净流量	-41,460.00	-7,092.00	-7,092.00	-4,816.06		
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	41,500.00	8,000.00	8,000.00	5,497.06	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	1,500.00	8,000.00	8,000.00	5,497.06		
债券融资	40,000.00	-	-	-		
银行借款						
融资活动现金流出	40.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00
支付利息	-	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费	40.00					
融资活动现金净流量	41,460.00	7,092.00	7,092.00	4,589.06	-908.00	-908.00
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**-**	**899.36**	**3,597.50**	**3,597.50**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**-**	**899.36**	**4,496.86**	**8,094.36**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43
经营活动现金流出	1,191.63	1,191.63	1,191.63	1,242.69	1,242.69	1,242.69
经营活动支付税费	651.72	651.72	651.72	639.95	639.95	639.95
经营活动现金净流量	4,468.08	4,468.08	4,468.08	4,428.79	4,428.79	4,428.79
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-

其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	4,908.00
支付利息	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00	908.00
偿还本金	-	-	-	-	-	4,000.00
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	-908.00	-908.00	-908.00	-908.00	-908.00	-4,908.00
四、本年现金净流量	**3,560.08**	**3,560.08**	**3,560.08**	**3,520.79**	**3,520.79**	**-479.21**
五、本年累计现金净流量	**11,654.44**	**15,214.52**	**18,774.60**	**22,295.39**	**25,816.18**	**25,336.97**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43
经营活动现金流出	1,296.29	1,296.29	1,296.29	1,352.57	1,352.57
经营活动支付税费	650.29	672.99	695.69	974.25	1,169.04
经营活动现金净流量	4,364.85	4,342.15	4,319.45	3,984.61	3,789.82
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产所支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
融资活动现金流入	-	-	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）					
债券融资					
银行借款					
融资活动现金流出	4,817.20	4,726.40	4,635.60	4,544.80	4,454.00
支付利息	817.20	726.40	635.60	544.80	454.00
偿还本金	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
债券发行手续费					
融资活动现金净流量	-4,817.20	-4,726.40	-4,635.60	-4,544.80	-4,454.00
四、本年现金净流量	**-452.35**	**-384.25**	**-316.15**	**-560.19**	**-664.18**
五、本年累计现金净流量	**24,884.62**	**24,500.37**	**24,184.22**	**23,624.03**	**22,959.85**

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金					

经营活动现金流入	6,311.43	6,311.43	6,311.43	6,311.43	108,872.17
经营活动现金流出	1,352.57	1,411.68	1,411.68	1,411.68	22,056.37
经营活动支付税费	1,191.74	1,195.86	1,218.56	1,241.26	14,376.26
经营活动现金净流量	3,767.12	3,703.89	3,681.19	3,658.49	72,439.54
二、投资活动产生的现金					**-**
购建固定资产所支付的现金					60,460.06
投资活动现金净流量					-60,460.06
三、融资活动产生的现金					**-**
融资活动现金流入	-	-	-	-	62,997.06
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）					22,997.06
债券融资					40,000.00
银行借款					-
融资活动现金流出	4,363.20	4,272.40	4,181.60	4,090.80	54,114.00
支付利息	363.20	272.40	181.60	90.80	14,074.00
偿还本金	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	40,000.00
债券发行手续费					40.00
融资活动现金净流量	-4,363.20	-4,272.40	-4,181.60	-4,090.80	8,883.06
四、本年现金净流量	**-596.08**	**-568.51**	**-500.41**	**-432.31**	**20,862.54**
五、本年累计现金净流量	**22,363.77**	**21,795.26**	**21,294.85**	**20,862.54**	
六、本息覆盖倍数					**1.34**

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区万松街道 CBD 楚世家崇章中心 11、12 栋 11 号楼 12 层 1201-6 号

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46 号

批准执业日期：2022 年 11 月 25 日

证书序号：5005045

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四 年 七 月 九 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区万松街道CBD楚世家崇章中心11、12栋11号楼12层1201-6号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2024 年 7 月 8 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

竹山县宝丰片区老旧小区改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2025]第 013 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 2

（四） 资金的充足性 3

（五） 资金的稳定性 20

（六） 压力测试 24

二 、评价结论 24

竹山县宝丰片区老旧小区改造项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2025]第013号

我们接受委托，对竹山县宝丰片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

竹山县宝丰片区老旧小区改造项目（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为竹山县住房和城乡建设局，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资等方面的工作。项目建成后，由竹山县住房和城乡建设局将交由其二级单位竹山县房地产服务中心运营。

项目单位名称	竹山县住房和城乡建设局
法定代表人/负责人	余志峰
地址	竹山县城关镇北大街23号
统一社会信用代码	11420323011447203H

单位性质	机关单位
宗旨和业务范围	/
实施单位	竹山县住房和城乡建设局
主管部门	竹山县住房和城乡建设局

（二）项目概况

1.项目建设地点

位于竹山县宝丰片区。

2.项目建设规模及内容

建设内容及规模：配套道路、绿化、照明、供电、消防、安防等基础设施，以及社区综合服务、便民、文化体育、停车场、自行车棚、充电桩等公共服务设施，对小区外与城市主干网衔接的道路和公共交通、通信、供电等城镇基础配套设施进行改造，因地制宜对小区居民楼进行电梯加装、更新。其中，改造老旧小区29个，居民2890户，改造道路12公里，供水管道15.8公里，污水管道119公里，安装充电桩34个，太阳能照明灯232盏，电梯32套、停车位1400个、广告牌4112.93㎡等。

3.项目建设期

项目建设期12个月，2025年11月至2026年10月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据本项目初设批复，本项目总投资24,966.47万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资25,161.47万元，其

中：工程费用 22,126.00 万元，占比 87.94%；工程建设其他费用 1,651.59 万元，占比 6.56%；基本预备费 1,188.88 万元，占比 4.73%；静态总投资 24,966.47 万元，建设期利息 185.00 万元，占比 0.73%；手续费 10.00 万元，占比 0.04%。

2.资金筹措

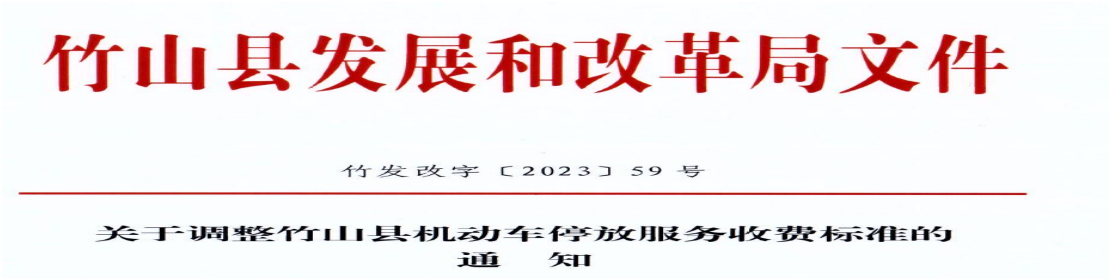
本项目总投资 25,161.47 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 15,161.47 万元、专项债券资金 10,000.00 万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于停车位收入、充电桩服务费收入、广告牌租赁收入。拟于 2026 年 11 月投入使用。因本次专项债发行期限为 20 年，债券本金于 2045 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 11 月至 2045 年 10 月。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）停车位收入



竹山县发展和改革局文件

竹发改字〔2023〕59 号

关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通　知

二、实行政府定价管理的机动车停放服务收费标准

（一）政府定价范围内的停车场机动车停放服务收费标准：中、小型和大型车辆1小时内（含1小时）免收停放服务费；停放1小时至2小时（含2小时），中、小型车辆收费2元，属中、小型新能源汽车收费1元，大型车辆收费5元，属新能源大型车辆收费2.5元；超过2小时，中、小型车辆每增加1小时加收1元，属中、小型新能源汽车每增加1小时加收0.5元，大型车辆每增加1小时加收1.5元，属新能源大型车辆每增加1小时加收0.75元，不足1小时按1小时计收，一次连续停车24小时，中、小型车辆最高不得超过10元，属中、小型新能源汽车最高不得超过8元，大型车辆最高不得超过15元，属新能源大型车辆最高不超过13元；一次停车超过24小时以上，另按以上规定标准计时收费。

根据《竹山县发展和改革局关于调整竹山县机动车停放服务收费标准的通知》（竹发改字〔2023〕59号），“中、小型车辆最高不得超过10元”。本项目共设置停车场5个，共计1400个停车位，其中，包月停车位设置280个，停车单价为235元/车·月；临时停车位设置1120个，停车单价为8元/车/天。近六年，十堰市全年CPI同比涨幅分别为3.10%、2.30%、0.30%、1.20%、0.00%、-0.20%，则每三年CPI滚动增长率为5.70%、3.80%、1.50%、1.00%，平均滚动增长率为2.99%），单价每三年上涨2.99%。

本项目基于谨慎性原则，利用率第1年为40%，第2年为50%，第3年及以后年度为60%。

（2）充电桩服务收入

收费价格：目前充电桩收费包括两部分，即实际电费与充换电服务费，其中电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费则用于弥补充换电设施

运营成本，本项目仅考虑充电桩服务费收入。

经调查，十堰市周边充电桩服务费收费均价为 0.83 元/度，本项目设定充电桩服务费收费单价为 0.78 元/度，同时项目区周边充电桩收费情况如下：

序号	地理位置	充电桩数	平均单价(元/度)
1	十堰市六里坪盛唐工业园	8.00	0.80
2	襄阳市高新区汽车工业园东风汽车大道	10.00	0.90
3	襄阳市樊城区卧龙大道中国石化加气站旁	8.00	0.80
4	襄城区檀溪路公务员小区停车场	8.00	0.80
	平均值		0.83



本项目建设 34 个 60kw 的直流充电桩，全年按 365 天计算，每天充电预计 8 小时，年充电量为 595.68 万度，充电桩服务费单价按照 0.78 元/度进行计算，单价不作增长。利用率第 1 年为 40%，第 2 年为 50%，第 3 年及以后年度为 60%。

（3）广告牌租赁收入

根据本项目初步设计批复，在社区综合服务中心、停车场等公共区域

设置的广告牌 4112.93 平方米。本次文化便民区域广告牌设置约 2112.93 平方米，停车场、非机动车棚广告牌设置 2000 平方米。

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：停车场改造　　标段：竹山县宝丰片区老旧小区改造项目　　第 3 页　共 3 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
28	040205019001	减速垄	放线、钻孔、安装、清扫	m	10000	62.21	622100.00	
29	040204004001	安砌侧（平、缘）石	1、拆除损坏的路缘石； 2、安砌路缘石。	m	10000	114.66	1146600.00	
30	010901003001	阳光板屋面	阳光板屋面	m2	11583.26	657.37	7614487.63	
31	010901005001	停车场广告牌	1、灯箱广告牌； 2、停车场出入闸广告牌。	m2	1600	600	960000.00	
		分部小计					30532795.59	
		措施项目						
		分部小计						

工程名称：非机动车停车棚　　标段：竹山县宝丰片区老旧小区改造项目　　第 1 页　共 1 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中 暂估价
		整个项目						
1	010101003001	挖沟槽土方	1.反铲挖沟槽土方(坑深) 三类土 ≤2m	m3	7200	7.77	55944.00	
2	170901001001	砖基础	砖基础，满足设计图纸要求	m3	250	567.24	141810.00	
3	040406001001	混凝土地梁	1. 混凝土地梁 2. 混凝土强度等级:C25	m3	300	926.38	277914.00	
4	010515001001	现浇构件钢筋	1.钢筋种类、规格:现浇构件带肋钢筋 HRB300以内 直径Φ12	t	90	5338.60	480474.00	
5	010515001002	现浇构件钢筋	1.钢筋种类、规格:现浇构件带肋钢筋 HRB300以内 直径Φ8	t	25	5627.57	140689.25	
6	010101004001	挖基坑土方	1.反铲挖基坑土方(坑深) 三类土 ≤2m	m3	500	7.77	3885.00	
7	040303002001	混凝土基础	1. 混凝土种类:商品混凝土 2. 混凝土强度等级:C30	m3	16	423.24	6771.84	
8	010606013001	钢柱	钢柱200*200*6镀锌方管	t	250	7660.14	1915035.00	
9	010606013002	工字梁	200*100*9工字梁	t	4.799	6035.57	28964.70	
10	011102003001	楼地面	1、防滑地砖铺平排实，缝宽10,1：2水泥砂浆勾缝 2、25厚1:3干硬水泥砂浆 3、SBS改性沥青卷材满沾 4、20厚1:2.5水泥砂浆找平层	m2	5000	211.04	1055200.00	
11	010901003001	阳光板屋面	阳光板屋面	m2	4593.94	657.37	3019918.34	
12	010901005001	广告牌	1、灯箱广告牌 2、出入口闸门广告牌	m2	400	600.00	240000.00	

工程名称：建设文化、体育等便民公共服务设施　　标段：竹山县宝丰片区老旧小区改造项目　　第 1 页　共 1 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
						综合单价	合价	其中
								暂估价
		整个项目						
1	050201001001	健身步道	健身步道	m2	14411.62	89.66	1292178.3	
2	011103004001	塑料卷材楼地面	1、表面上保护蜡 2、5厚PVC（聚氯乙烯）块材面层，月专用胶剂粘铺，用滚筒碾压2遍 3、3厚水泥基自流平砂浆基层 4、20厚1:2.5水泥砂浆找平层 5、界面剂1道 6、80厚C20混凝土垫层 7、压实填土，压实系数不小于90%	m2	12000	151.36	1816320.00	
3	01B001	乒乓球台	1.成套乒乓球台	套	58	3562.34	206615.72	
4	01B002	健身器材	成品健身器材	套	29	130800.00	3793200.00	
5	01B003	文化娱乐设施	文化娱乐设施	套	29	107561.20	3119274.80	
6	011103005001	宣传栏广告牌	灯箱广告牌	m2	2112.93	600.00	1267757.76	
		分部小计					11495346.58	

根据十堰市案例，小区公共区域宣传栏广告牌约 1000-3000 元/㎡/年，停车场广告位约 1400-5000 元/㎡/年。本项目参考十堰市案例并下浮，文化便民区域广告牌按照 850 元/平方米/年测算；停车场、非机动车棚广告牌按照 1380 元/平方米/年测算。近六年，十堰市全年 CPI 同比涨幅分别为 3.10%、2.30%、0.30%、1.20%、0.00%、-0.20%，则每三年 CPI 滚动增长率为 5.70%、3.80%、1.50%、1.00%，平均滚动增长率为 2.99%），单价每三年上涨 2.99%。本项目基于谨慎性原则，利用率第 1 年为 70%，第 2 年为 80%，第 3 年及以后年度保持 88%不再增长。

停车场广告案例：

十堰地区地下停车场广告位详细参考价格表

广告牌类型	具体位置描述	尺寸参考 (平方米)	计价方式
超薄灯箱	**核心商圈（五堰、六堰）商场停车场** - 出入口通道 - 电梯厅等候区 - 缴费机上方	1.2m x 1.8m ≈ 2.16㎡ 1.5m x 2.0m ≈ 3.0㎡	**按块/年**
超薄灯箱	**区域商圈/高端小区停车场** - 主车道沿线立柱 - 单元楼电梯口	1.2m x 1.8m ≈ 2.16㎡	**按块/年**

十堰地区地下停车场广告位详细参考价格表

参考价格范围 (元/年/块)	折算单价 (元/平方米/年)	核心特点及说明
6,000 - 15,000	≈ 2,800 - 5,000	**价格最高位。**光线好，视觉冲击力强，人车流必经之取决于离出入口的远近。
3,000 - 8,000	≈ 1,400 - 3,700	**价格中位数。**针对特定社区或办公人群，消费层次较力稍分散。

湖北十堰全市160处中高端小区车辆道闸媒体灯箱



参数信息 详细描述 合作评价(0) 留言(0)

参数信息

媒体尺寸	3.5m（宽）×2.5m（高）	媒体面积	8.75m²
媒体数量	180	广告形式	图片
播放/亮化时间	19:30 ~ 22:30		

https://www.zhaoguang.com/spot/detail/46350

宣传栏广告案例：

小区类型 / 名称示例	广告位具体形式与位置	预估年租金（元）	面积（㎡）	**折算单价（元/㎡/年）**
高端改善盘 (如：大洋五洲、招商兰溪谷)	主入口落地式豪华灯箱	6000 - 8000	4 - 5	1200 - 1600
大型刚需社区 (如：金色礼赞、华西城)	小区主出入口单面灯箱	3000 - 4500	3	**1000 - 1500**
核心商圈老旧社区 (如：五堰、六堰周边小区)	临街墙面大型宣传栏	5000 - 7000+	5 - 6	1000 - 1200

小区名称	位置	尺寸	材质	价格
博学仕府	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年
哈佛公馆	小区电梯	0.6 米 X0.8 米	滚动灯箱	4500 元/块
一高家属院	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年
二稿家属院	小区电梯	0.6 米 X0.8 米	滚动灯箱	4500 元/年
光明苑	小区门口	3 米 X1.5 米	滚动灯箱	4500 元/年

结合十堰小区普遍情况（2024 年市场行情），按“小区类型 + 广告形式”分类，给出具体区间（均为单块广告位价格，多块投放可享折扣）：

广告形式	位置	月收费（合理区间）	年收费（合理区间）	备注
静态喷绘（1.5m×3m）	主入口	800-1200 元	8000-13000 元	材质为户外防水车贴，半年更换 1 次
静态海报框（0.8m×1.2m）	单元楼大堂门口	300-500 元	3000-5500 元	适合本地便利店、药店广告
滚动灯箱（3m×1.5m）	主入口	1800-2500 元	18000-26000 元	含电费（每月约 150-200 元）、季度维
静态喷绘（1.5m×3m）	主入口	1200-1800 元	12000-19000 元	可搭配“小区活动联名”（如广告主赞助
LED 屏（1m×2m）	中心广场	2500-3500 元	25000-36000 元	支持分时段播放（如早 8 - 晚 10），可
静态喷绘（1.2m×2m）	次入口	500-800 元	5000-8500 元	年付建议享 7.5-8 折，吸引长期投放

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目含税总收入为 18,162.60 万元，其中：停车位收入 5,046.46 万元、充电桩服务费收入 5,234.88 万元、广告牌租赁收入 7,881.26 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年 11-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.停车位收入	**26.76**	**203.00**	**250.90**	**250.90**	**250.90**	**258.49**	**258.49**
1.1 包月停车位收入	**5.26**	**39.48**	**48.79**	**48.79**	**48.79**	**50.25**	**50.25**
车位数量	280	280	280	280	280	280	280
利用率（%）	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
停车时长	2	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	235.00	235.00	242.03	242.03	242.03	249.27	249.27
销项税额	0.43	3.26	4.03	4.03	4.03	4.15	4.15
1.2 临时停车位收入	**21.50**	**163.52**	**202.11**	**202.11**	**202.11**	**208.24**	**208.24**
车位数量	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
利用率（%）	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车时长（天）	60	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	8.00	8.00	8.24	8.24	8.24	8.49	8.49
销项税额	1.78	13.50	16.69	16.69	16.69	17.19	17.19
2.充电桩服务费收入	**30.98**	**232.32**	**278.78**	**278.78**	**278.78**	**278.78**	**278.78**
年充电量（万度）	595.68	595.68	595.68	595.68	595.68	595.68	595.68
利用率（%）	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格(元/度)	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
销项税额	3.56	26.73	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07
3.广告牌租赁收入	**52.03**	**356.80**	**399.74**	**399.74**	**399.74**	**407.22**	**407.22**
3.1 停车场、非机动车棚广告牌	**32.20**	**220.80**	**250.14**	**250.14**	**250.14**	**257.62**	**257.62**

项目年份	2026 年 11-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
广告牌面积（平方米）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
出租率	70%	80%	88%	88%	88%	88%	88%
单价（元/平方米/年）	1,380.00	1,380.00	1,421.26	1,421.26	1,421.26	1,463.76	1,463.76
销项税额	2.66	18.23	20.65	20.65	20.65	21.27	21.27
3.2 文化便民区域广告牌	**19.83**	**136.00**	**149.60**	**149.60**	**149.60**	**149.60**	**149.60**
广告牌面积（平方米）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
出租率	70%	80%	88%	88%	88%	88%	88%
单价（元/平方米/年）	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
销项税额	1.64	11.23	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35
含税营业收入合计	**109.77**	**792.12**	**929.42**	**929.42**	**929.42**	**944.49**	**944.49**
销项税额合计	**10.07**	**72.95**	**85.79**	**85.79**	**85.79**	**87.03**	**87.03**
不含税营业收入合计	**99.70**	**719.17**	**843.63**	**843.63**	**843.63**	**857.46**	**857.46**

（续）

项目年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1.停车位收入	**258.49**	**266.12**	**266.12**	**266.12**	**274.05**	**274.05**	**274.05**
1.1 包月停车位收入	**50.25**	**51.75**	**51.75**	**51.75**	**53.30**	**53.30**	**53.30**
车位数量	280	280	280	280	280	280	280
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
停车时长	12	12	12	12	12	12	12
收费价格(元/车·月)	249.27	256.72	256.72	256.72	264.40	264.40	264.40
销项税额	4.15	4.27	4.27	4.27	4.40	4.40	4.40
1.2 临时停车位收入	**208.24**	**214.37**	**214.37**	**214.37**	**220.75**	**220.75**	**220.75**
车位数量	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
停车时长（天）	365	365	365	365	365	365	365
收费价格(元/车·天)	8.49	8.74	8.74	8.74	9.00	9.00	9.00
销项税额	17.19	17.70	17.70	17.70	18.23	18.23	18.23
2.充电桩服务费收入	**278.78**	**278.78**	**278.78**	**278.78**	**278.78**	**278.78**	**278.78**
年充电量（万度）	595.68	595.68	595.68	595.68	595.68	595.68	595.68
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
收费价格(元/度)	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
销项税额	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07
3.广告牌租赁收入	**407.22**	**414.93**	**414.93**	**414.93**	**422.86**	**422.86**	**422.86**
3.1 停车场、非机动车棚广告牌	**257.62**	**265.33**	**265.33**	**265.33**	**273.26**	**273.26**	**273.26**
广告牌面积（平方米）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
出租率	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
单价（元/平方米/年）	1,463.76	1,507.53	1,507.53	1,507.53	1,552.61	1,552.61	1,552.61

项目年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
销项税额	21.27	21.91	21.91	21.91	22.56	22.56	22.56
3.2 文化便民区域广告牌	**149.60**	**149.60**	**149.60**	**149.60**	**149.60**	**149.60**	**149.60**
广告牌面积（平方米）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
出租率	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
单价（元/平方米/年）	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
销项税额	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35
含税营业收入合计	**944.49**	**959.83**	**959.83**	**959.83**	**975.69**	**975.69**	**975.69**
销项税额合计	**87.03**	**88.30**	**88.30**	**88.30**	**89.61**	**89.61**	**89.61**
不含税营业收入合计	**857.46**	**871.53**	**871.53**	**871.53**	**886.08**	**886.08**	**886.08**

（续）

项目年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月	合计
1.停车位收入	**282.27**	**282.27**	**282.27**	**290.78**	**290.78**	**239.65**	**5,046.46**
1.1 包月停车位收入	**54.90**	**54.90**	**54.90**	**56.54**	**56.54**	**47.12**	**981.91**
车位数量	280	280	280	280	280	280	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
停车时长	12	12	12	12	12	10	
收费价格(元/车·月)	272.31	272.31	272.31	280.45	280.45	280.45	
销项税额	4.53	4.53	4.53	4.67	4.67	3.89	81.06
1.2 临时停车位收入	**227.37**	**227.37**	**227.37**	**234.24**	**234.24**	**192.53**	**4,064.55**
车位数量	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
停车时长（天）	365	365	365	365	365	300	
收费价格(元/车·天)	9.27	9.27	9.27	9.55	9.55	9.55	
销项税额	18.77	18.77	18.77	19.34	19.34	15.90	335.60
2.充电桩服务费收入	**278.78**	**278.78**	**278.78**	**278.78**	**278.78**	**232.32**	**5,234.88**
年充电量（万度）	595.68	595.68	595.68	595.68	595.68	595.68	
利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
收费价格(元/度)	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	
销项税额	32.07	32.07	32.07	32.07	32.07	26.73	602.21
3.广告牌租赁收入	**431.03**	**431.03**	**431.03**	**439.44**	**439.44**	**366.21**	**7,881.26**
3.1 停车场、非机动车棚广告牌	**281.43**	**281.43**	**281.43**	**289.84**	**289.84**	**241.54**	
广告牌面积（平方米）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
出租率	88%	88%	88%	88%	88%	88%	
单价（元/平方米/年）	1,599.03	1,599.03	1,599.03	1,646.84	1,646.84	1,646.84	
销项税额	23.24	23.24	23.24	23.93	23.93	19.94	417.58
3.2 文化便民区域广告牌	**149.60**	**149.60**	**149.60**	**149.60**	**149.60**	**124.67**	
广告牌面积（平方米）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	

项目年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月	合计
出租率	88%	88%	88%	88%	88%	88%	
单价（元/平方米/年）	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	
销项税额	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	10.29	233.11
含税营业收入合计	**992.08**	**992.08**	**992.08**	**1,009.00**	**1,009.00**	**838.18**	**18,162.60**
销项税额合计	**90.96**	**90.96**	**90.96**	**92.36**	**92.36**	**76.75**	**1,669.56**
不含税营业收入合计	**901.12**	**901.12**	**901.12**	**916.64**	**916.64**	**761.43**	**16,493.04**

2.税费及附加估算

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目经营产生的停车场运营收入、广告牌出租收入销项税按照 9%的税率计算,充电桩服务收入销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；计算运营期内外购燃料动力费和修理费按照 13%的税率计算，其他费用按 6%的税率计算。

附加税：主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

所得税按 25%计提。

债券存续期内税费合计 0 万元，其中增值税 0 万元、税金及附加合计 0 万元。具体测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年 11-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税销项税额	10.07	72.95	85.79	85.79	85.79	87.03	87.03
增值税进项税额	0.70	4.28	4.36	4.36	4.36	4.36	4.36
固定资产进项税	2,080.27						
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
增值税销项税额	87.03	88.30	88.30	88.30	89.61	89.61	89.61
增值税进项税额	4.36	4.37	4.37	4.37	4.38	4.38	4.38
固定资产进项税				218.58			
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

（续）

项目年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月	合计
增值税销项税额	90.96	90.96	90.96	92.36	92.36	76.75	1,669.56
增值税进项税额	4.39	4.39	4.39	4.40	4.40	3.34	82.70
固定资产进项税							2,298.85
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-	-

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、

其他费用、设备更新费用、折旧摊销费。项目总成本参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）工资及福利费

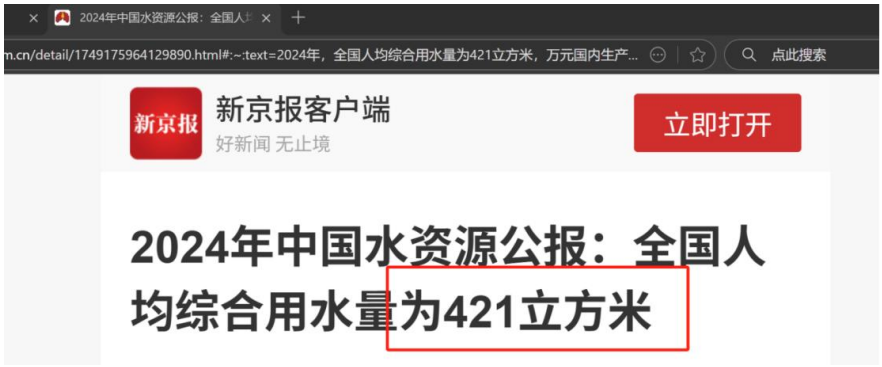
根据竹山县统计局发布数据，竹山县 2022-2024 年城镇居民人均可支配收入 34,661.67 元。为确保项目正常运营，考虑在原本人员基础上新增人员 3 人，工资按 4 万元/人/年计算，并提取 14%的职工福利费。参照收入增长比例，每 3 年上涨 2.99%。

竹山县财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,519,051.30	1,523,749.00	1,695,000.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	33,052.00	34,771.00	36,162.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,041.00	15,220.00	16,133.00

（2）外购燃料及动力费





本项目工作人员 3 人，按人均年用电量 6539 度，另外考虑公共用电区域如路灯照明用电，232 盏 500W 路灯，需要系数 0.5，年工作时间 2920 小时，则总照明用电 169360 度，总用电 188977 度，人均综合用水为 421 吨，年水量 1263 吨，电价及水价：根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表单一制每度 0.6707 元，本项目电价参照标准 0.6707 元/度计取；竹山县经营用水到户水价 3.00 元/m^3（含污水处理费），本项目用水价格按 3.00 元/m^3估算。本项目充电服务费收入，耗电成本与充电桩电费收入收支相抵，该部分不计入项目成本计算。

湖北省电网销售电价表（2019 年 7 月 1 日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注：1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费 1.88 分钱，除农业排灌用电外，均含农网还贷资金 2 分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金 0.62 分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电 0.1 分钱，其他类别用电 1.9 分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低 2 分钱执行。



货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*水冰雪*水费		吨	5152	1.7961165	9253.59	3%	277.61
*水冰雪*污水处理费		吨	5152	0.85	4379.20	免税	***
*水冰雪*其他附加费		吨	5152	0.14563107	750.29	3%	22.51
合　　计					¥14383.08		¥300.12
价税合计(大写)	⊗壹万肆仟陆佰捌拾叁圆贰角					(小写)¥14683.20	

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按固定资产原值0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目静态总投资的0.1%估算。

（4）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，本项目的运营维护费及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的1%进行测算。

（5）设备更新费用

2036年设备更新支出合计1,900.00万元（含税）。

充电桩	68.00
太阳能照明灯	232.00
电梯	1,600.00
合计	**1,900.00**

（6）折旧摊销费

固定资产折旧费按直线法计提，建成后将新增建筑物原值21,399.78万元，折旧年限20年，残值率5%。新增设备1,681.42万元，折旧年限10年，残值率5%。

更新设备1,681.42万元（不含税），折旧年限10年，残值率5%。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内含税运营成本合计为25,584.30万元，其中工资及福利费285.18万元、外购燃料及动力费246.87万元、修理费382.87万元、其他费用181.61万元、设备更新费用1,900.00万元、折旧摊销费22,587.77万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目年份	2026年11-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1.含税付现运行成本	**8.93**	**54.89**	**56.67**	**56.67**	**56.67**	**57.24**	**57.24**
(1)工资及福利费	2.28	13.68	14.09	14.09	14.09	14.51	14.51
(2)外购燃料及动力	2.18	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05
(3)修理费	3.37	20.24	20.24	20.24	20.24	20.24	20.24
(4)其他费用	1.10	7.92	9.29	9.29	9.29	9.44	9.44
（5）设备更新费用	-	-	-	-	-	-	-
2.折旧摊销费	**196.03**	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**
含税运营成本费用合计	**204.96**	**1,231.11**	**1,232.89**	**1,232.89**	**1,232.89**	**1,233.46**	**1,233.46**
其中付现运营成本	**8.93**	**54.89**	**56.67**	**56.67**	**56.67**	**57.24**	**57.24**
不含税运营成本费用合计	**204.26**	**1,226.83**	**1,228.53**	**1,228.53**	**1,228.53**	**1,229.10**	**1,229.10**

（续）

项目年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1.含税付现运行成本	**57.24**	**57.83**	**57.83**	**1,957.83**	**58.44**	**58.44**	**58.44**
(1)工资及福利费	14.51	14.94	14.94	14.94	15.39	15.39	15.39
(2)外购燃料及动力	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05
(3)修理费	20.24	20.24	20.24	20.24	20.24	20.24	20.24

项目年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
(4)其他费用	9.44	9.60	9.60	9.60	9.76	9.76	9.76
（5）设备更新费用	-	-	-	1,900.00	-	-	-
2.折旧摊销费	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**
含税运营成本费用合计	**1,233.46**	**1,234.05**	**1,234.05**	**3,134.05**	**1,234.66**	**1,234.66**	**1,234.66**
其中付现运营成本	**57.24**	**57.83**	**57.83**	**1,957.83**	**58.44**	**58.44**	**58.44**
不含税运营成本费用合计	**1,229.10**	**1,229.68**	**1,229.68**	**3,129.68**	**1,230.28**	**1,230.28**	**1,230.28**

（续）

项目年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月	合计
1.含税付现运行成本	**59.06**	**59.06**	**59.06**	**59.70**	**59.70**	**45.59**	**2,996.53**
(1)工资及福利费	15.85	15.85	15.85	16.32	16.32	12.24	285.18
(2)外购燃料及动力	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	9.79	246.87
(3)修理费	20.24	20.24	20.24	20.24	20.24	15.18	382.87
(4)其他费用	9.92	9.92	9.92	10.09	10.09	8.38	181.61
（5）设备更新费用	-	-	-	-	-	-	1,900.00
2.折旧摊销费	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**	**1,176.22**	**980.18**	**22,587.77**
含税运营成本费用合计	**1,235.28**	**1,235.28**	**1,235.28**	**1,235.92**	**1,235.92**	**1,025.77**	**25,584.30**
其中付现运营成本	**59.06**	**59.06**	**59.06**	**59.70**	**59.70**	**45.59**	**2,996.53**
不含税运营成本费用合计	**1,230.89**	**1,230.89**	**1,230.89**	**1,231.52**	**1,231.52**	**1,022.43**	**25,501.60**

4.债券应付本息情况

本项目计划2025年发行专项债券10,000.00万元，期限20年，假设按照2025年6月25日中国债券信息网公布的2025年湖北省政府专项债券（三十一期）相同期限票面利率的1.1倍，即测算利率为2.22%计算，每半年支付一次利息，第11年至第20年，每年等额偿还发行金额的10%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	222.00	222.00
2036 年	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	222.00	1,222.00
2037 年	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	199.80	1,199.80
2038 年	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	177.60	1,177.60
2039 年	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	155.40	1,155.40
2040 年	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	133.20	1,133.20
2041 年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	111.00	1,111.00
2042 年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	88.80	1,088.80
2043 年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	66.60	1,066.60
2044 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	44.40	1,044.40
2045 年	1,000.00	-	1,000.00	-	22.20	1,022.20
合计		10,000.00	10,000.00		3,441.00	13,441.00

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 16,493.04 万元，预测总成本费用合计 25,501.60 万元，税金及附加 0 万元，财务费用 3,256.00 万元、利润总额合计-12,264.56 万元，所得税费用合计 0 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目年份	2026 年 11-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年

不含税营业收入	99.70	719.17	843.63	843.63	843.63	857.46	857.46
总成本费用（不含增值税）	204.26	1,226.83	1,228.53	1,228.53	1,228.53	1,229.10	1,229.10
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	37.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
利润总额	-141.56	-729.66	-606.90	-606.90	-606.90	-593.64	-593.64
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-141.56	-729.66	-606.90	-606.90	-606.90	-593.64	-593.64

（续）

项目年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
不含税营业收入	857.46	871.53	871.53	871.53	886.08	886.08	886.08
总成本费用（不含增值税）	1,229.10	1,229.68	1,229.68	3,129.68	1,230.28	1,230.28	1,230.28
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	222.00	222.00	222.00	222.00	199.80	177.60	155.40
利润总额	-593.64	-580.15	-580.15	-2,480.15	-544.00	-521.80	-499.60
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-593.64	-580.15	-580.15	-2,480.15	-544.00	-521.80	-499.60

（续）

项目年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-10 月	合计
不含税营业收入	901.12	901.12	901.12	916.64	916.64	761.43	16,493.04
总成本费用（不含增值税）	1,230.89	1,230.89	1,230.89	1,231.52	1,231.52	1,022.43	25,501.60
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	133.20	111.00	88.80	66.60	44.40	22.20	3,256.00
利润总额	-462.97	-440.77	-418.57	-381.48	-359.28	-283.20	-12,264.56
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-462.97	-440.77	-418.57	-381.48	-359.28	-283.20	-12,264.56

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	-	109.77	792.12	929.42	929.42	929.42
运营成本费用支付的现金	-	8.93	54.89	56.67	56.67	56.67
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**-**	**100.84**	**737.23**	**872.75**	**872.75**	**872.75**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	10,490.00	14,476.47	-			
投资活动现金净流量	**-10,490.00**	**-14,476.47**	**-**			
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**10,500.00**	**14,661.47**	**-**			
项目资本金	500.00	14,661.47	-	-	-	-
发行债券收到的现金	10,000.00	-	-	-	-	-
2.融资活动现金流出	**10.00**	**222.00**	**222.00**	**222.00**	**222.00**	**222.00**
债券发行费用	10.00	-				
偿还债券利息支付的现金	-	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**10,490.00**	**14,439.47**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**
四、本年现金净流量	**-**	**63.84**	**515.23**	**650.75**	**650.75**	**650.75**
五、本年累计现金净流量	**-**	**63.84**	**579.07**	**1,229.82**	**1,880.57**	**2,531.32**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	944.49	944.49	944.49	959.83	959.83	959.83
运营成本费用支付的现金	57.24	57.24	57.24	57.83	57.83	1,957.83
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**887.25**	**887.25**	**887.25**	**902.00**	**902.00**	**-998.00**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						
项目资本金						

项目年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
发行债券收到的现金						
2.融资活动现金流出	**222.00**	**222.00**	**222.00**	**222.00**	**222.00**	**1,222.00**
债券发行费用						
偿还债券利息支付的现金	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	1,000.00
筹资活动现金净流量	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-222.00**	**-1,222.00**
四、本年现金净流量	**665.25**	**665.25**	**665.25**	**680.00**	**680.00**	**-2,220.00**
五、本年累计现金净流量	**3,196.57**	**3,861.82**	**4,527.07**	**5,207.07**	**5,887.07**	**3,667.07**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	975.69	975.69	975.69	992.08	992.08
运营成本费用支付的现金	58.44	58.44	58.44	59.06	59.06
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**917.25**	**917.25**	**917.25**	**933.02**	**933.02**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					
项目资本金					
发行债券收到的现金					
2.融资活动现金流出	**1,199.80**	**1,177.60**	**1,155.40**	**1,133.20**	**1,111.00**
债券发行费用					
偿还债券利息支付的现金	199.80	177.60	155.40	133.20	111.00
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
筹资活动现金净流量	**-1,199.80**	**-1,177.60**	**-1,155.40**	**-1,133.20**	**-1,111.00**
四、本年现金净流量	**-282.55**	**-260.35**	**-238.15**	**-200.18**	**-177.98**
五、本年累计现金净流量	**3,384.52**	**3,124.17**	**2,886.02**	**2,685.84**	**2,507.86**
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	992.08	1,009.00	1,009.00	838.18	18,162.60

项目年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
运营成本费用支付的现金	59.06	59.70	59.70	45.59	2,996.53
经营活动支付税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**933.02**	**949.30**	**949.30**	**792.59**	**15,166.07**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					24,966.47
投资活动现金净流量					**-24,966.47**
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					**25,161.47**
项目资本金					15,161.47
发行债券收到的现金					10,000.00
2.融资活动现金流出	**1,088.80**	**1,066.60**	**1,044.40**	**1,022.20**	**13,451.00**
债券发行费用					10.00
偿还债券利息支付的现金	88.80	66.60	44.40	22.20	3,441.00
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	10,000.00
筹资活动现金净流量	**-1,088.80**	**-1,066.60**	**-1,044.40**	**-1,022.20**	**11,710.47**
四、本年现金净流量	**-155.78**	**-117.30**	**-95.10**	**-229.61**	**1,910.07**
五、本年累计现金净流量	**2,352.08**	**2,234.78**	**2,139.68**	**1,910.07**	
六、本息覆盖倍数					**1.13**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.13，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

竹山县宝丰片区老旧小区改造项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 15,166.07 万元，且在 2045 年债券本金偿还后仍有 1,910.07 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率假设按照2025年6月25日中国债券信息网公布的2025年湖北省政府专项债券（三十一期）相同期限票面利率的1.1倍，即测算利率为2.22%测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

竹山县宝丰片区老旧小区改造项目

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.02	1.07	1.13	1.18	1.24
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.14	1.13	1.11	1.10

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.13倍，且在债券本金偿还

后仍有 1,910.07 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

建始县高山农产品调配中心建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500591 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目 录

一、项目资金平衡测算.....1
（一）项目实施单位基本情况.....1
（二）项目概况.....2
1.项目建设地点与内容.....2
2.项目建设期间.....2
（三）投资估算与资金筹措.....2
1.项目投资估算依据.....2
2.项目投资估算.....3
3.项目资金筹措.....4
（四）资金的充足性.....6
1.项目收入.....6
2.项目成本费用.....19
3.项目税费.....25
4.项目财务费用.....31
5.项目模拟利润表.....34
6.项目预期收益与融资平衡情况.....37
（五）压力测试.....41
二、评价结论.....41

建始县高山农产品调配中心建设项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 500591 号

我们接受委托，对建始县高山农产品调配中心建设项目收益与融资资金平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	建始县交通运输局
单位负责人：	马建宇
地址：	建始县业州镇北环路 74 号
统一社会信用代码：	11422822011473874C
单位性质：	行政单位
单位职责：	（一）贯彻执行国家、省、州、县有关交通运输工作的方针、政策和法律法规；组织拟订全县交通运输行业的政策、发展规划并监督执行。 （二）拟定全县公路和水路交通行业发展规划、发展计划并监督实施；参与拟订交通物流业发展战略和规划，拟订有关政策和标准并监督实施；承担交通运输行业统计、信息引导和交通战备有关工作。 （三）负责全县交通运输行业管理，承担协调服务民航、邮政等工作，承担涉及全县综合运输体系规划协调工作。 （四）负责全县道路、水路运输市场监管，负责全县城乡客（货）运、出租车、维修和驾驶员培训、汽车租赁等行业有关设施的规划与管理工作。 （五）负责全县公路和水路交通基础设施的建设、养护和市场监管，组织协调公路、水路有关重点工程建设和工程质量、安全生产管理工作。 （六）负责全县港口、地方航道和水上交通安全监督管理及船舶检验。 （七）拟订有关地方性交通管理政策;负责全县交通行政执法监督检查、

	行政复议、诉讼和公路路政管理工作；负责全县交通运输行政执法和行业有关改革工作。 （八）负责全县公路、水路、车船的技术管理和监督;负责全县公路、水路运输应急管理工作；负责全县交通运输行业科技、环保和节能减排等工作。 （九）负责局机关和直属单位机构编制、干部人事和劳动工资管理；负责全县交通运输行业精神文明建设和职工队伍建设。 （十）承办上级交办的其他事项。

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

建设地点：本项目位于建始县茅田乡。

建设内容及规模：项目规划用地约 124 亩，总建筑面积 109,903 平方米，其中：加工转运厂房五栋，建筑面积 76,775 平方米，冷链中心-冷冻库一栋，建筑面积 11,100 平方米，冷链中心-冷藏库一栋，建筑面积 8,190 平方米，冷链中心-常温库两栋，建筑面积 10,818 平方米，配套服务用房三栋，建筑面积 3020 平方米，配套建设连接道路 5.5km，停车位 251 个、充电桩 30 套，以及园区内部道路、给排水、供配电、消防等公用辅助工程。

2.项目建设期间

项目建设期 24 个月，项目预计于 2025 年 8 月开工建设，计划于 2027 年 7 月完成建设。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）国家、湖北省、恩施州、建始县相关的政策法规和基本建设收费标准;

（2）《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建文〔2022〕

48 号）；

（3）《2024 年 12 月份恩施州各县市材料市场信息价》（建始县）；

（4）《湖北省建设工程造价咨询服务收费参考标准（试行）》（鄂建发〔2023〕33 号）；

（5）《湖北省建设工程监理与相关服务收费参考标准（试行）》（鄂建发〔2023〕34 号）；

（6）《湖北省招标代理服务收费参考标准（试行）》（鄂建发〔2023〕35 号）

（7）《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》（鄂建文〔2018〕24 号）；

（8）财政部《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预〔2015〕155 号）；

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

（10）财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

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

2.项目投资估算

根据本项目可行性研究报告批复，本项目总投资 43,672.95 万元。经调整建设期利息后项目总投资为 43,536.05 万元，其中：建设工程费用 36,642.81 万元，占比 84.17%；建设工程其他费用 3,164.37 万元，占

比 7.27%；预备费 3,184.57 万元，占比 7.31%；本项目拟申请发行专项债券 13,000.00 万元，经测算，建设期利息 531.30 万元；债券发行兑付费用 13.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**36,642.81**	**23,642.81**	**0.00**	**13,000.00**	**0.00**	**0.00**
1	加工转运厂房 1	6,302.50	4,302.50	0.00	2,000.00	0.00	0.00
2	加工转运厂房 2	920.00	420.00	0.00	500.00	0.00	0.00
3	加工转运厂房 3	3,017.00	2,017.00	0.00	1,000.00	0.00	0.00
4	加工转运厂房 4	94.50	94.50	0.00	0.00	0.00	0.00
5	加工转运厂房 5	1,362.25	862.25	0.00	500.00	0.00	0.00
6	冷冻库	2,629.00	2,629.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	冷藏库	2,076.10	1,076.10	0.00	1,000.00	0.00	0.00
8	常温库 1	601.92	601.92	0.00	0.00	0.00	0.00
9	常温库 2	1,810.50	1,810.50	0.00	0.00	0.00	0.00
10	配套服务用房 1	300.00	300.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	配套服务用房 2	465.00	465.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	停车设施建设	383.57	383.57	0.00	0.00	0.00	0.00
13	配套基础设施	16,680.47	8,680.47	0.00	8,000.00	0.00	0.00
二	**工程建设其他费用**	**3,164.37**	**3,164.37**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
三	**工程预备费**	**3,184.57**	**3,184.57**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
四	**静态总投资**	**42,991.75**	**29,991.75**	**0.00**	**13,000.00**	**0.00**	**0.00**
五	**建设期利息**	**531.30**	**531.30**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
六	**债券发行费**	**13.00**	**13.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
七	**合计**	**43,536.05**	**30,536.05**	**0.00**	**13,000.00**	**0.00**	**0.00**

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 43,536.05 万元，项目单位自筹资金 30,536.05 万元、

专项债券资金 13000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	2,477.61	14,430.70	13,627.74	30,536.05
1.1	财政安排资金	0	0	0	0.00
1.2	项目单位自筹资金	2,477.61	14,430.70	13,627.74	30,536.05
1.3	专项债券资金	0	0	0	0.00
1.4	其他资金	0	0	0	0.00
2	**融资资金**	10,000.00	3,000.00	0.00	13,000.00
2.1	专项债券资金	10,000.00	3,000.00	0.00	13,000.00
2.2	项目单位市场化融资	0	0	0	0.00
2.2	其他资金	0	0	0	0.00
3	**其他资金**	0	0	0	0.00
4	合计	12,477.61	17,430.70	13,627.74	43,536.05

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 30,536.05 万元，计划使用于项目工程建设费、工程建设其他费及建设期利息的支付，目前正在积极筹措中。

（3）项目融资情况

①专项债券融资情况

表 3-3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2025 年	10,000.00	0.00	20	2.31%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026 年	3,000.00	0.00	20	2.31%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

②已发行专项债券的使用情况

本项目暂未发行专项债券。

③项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目收入

本项目建成后的运营收入，主要为农产品加工转运厂房出租收入，常温库、冷冻库、冷藏库出租收入，配套服务用房出租收入，物业费收入，停车位收入、充电桩收入等。项目各经营产品与服务的定价系在遵循财务评价定价原则的基础上，根据近期市场实时的价格为基础进行测

算。

随着经济发展，国民经济发展需求增长，结合建始县 2020 年—2024 年 GDP 上涨幅度分别为：-4.9%、11.8%、3.3%、6.1%、15.26%，建始县经济总量近五年平均年增长 6.31%，结合近两年经济增速，暂估各项收入中的单价每三年上涨 3%。

（1）厂房出租

本项目厂房总建筑面积为 76775.00 平方米，根据市场调研，当前周边临近市场类似厂房租金为 15-30 元/平方米·月，考虑地理及交通位置因素，谨慎原则，本项目初加工厂房租金定价为 10 元/平方米·月，运营期首年出租率按照 55%计算，以后每年出租率按 5%上涨，出租率至 75%保持稳定。经测算，债券存续期内厂房出租收入共计 14,093.58 万元。

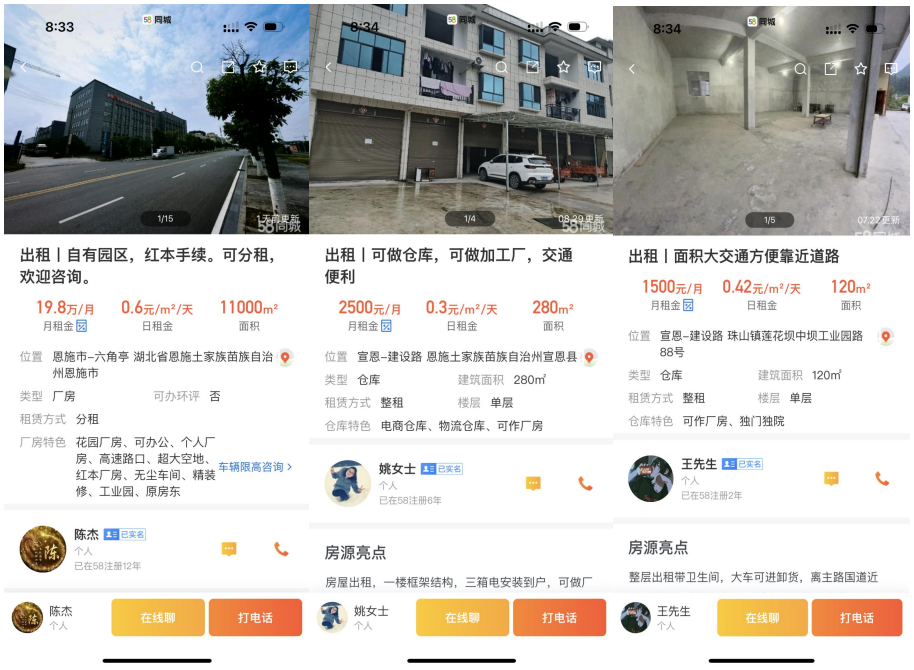






图 4-1 相同地段厂房出租单价参考案例

（2）常温库、冷冻库、冷藏库出租

本项目常温库、冷冻库、冷藏库总建筑面积为 301,08.00 平方米。根据市场调研，参考恩施州及周边城市类似冷库出租价格，谨慎原则，本项目常温库、冷冻库、冷藏库租金定价为 14 元/平方米/月，运营期首年出租率按照 55%计算，以后每年出租率按 5%上涨，出租率至 75%保持稳定。经测算，债券存续期内常温库、冷冻库、冷藏库出租收入共计 7,735.37 万元。





报价清单

楼层	仓库类型	可租面积（㎡）	租金（元/㎡/月）
1层	常温库 / 干仓	8707-13853	20

库房介绍

宜昌市猇亭区高台库出租，可以根据客户需求增设外置月台，拓宽雨棚，具体可面议，欢迎咨询。

园区信息

报价清单

楼层	仓库类型	可租面积（㎡）	租金（元/㎡/月）
1层	冷库	4700	70
2层	冷库	4700	70
1层	常温库 / 干仓	5000-14000	18
2层	常温库 / 干仓	5000-14000	16

库房介绍

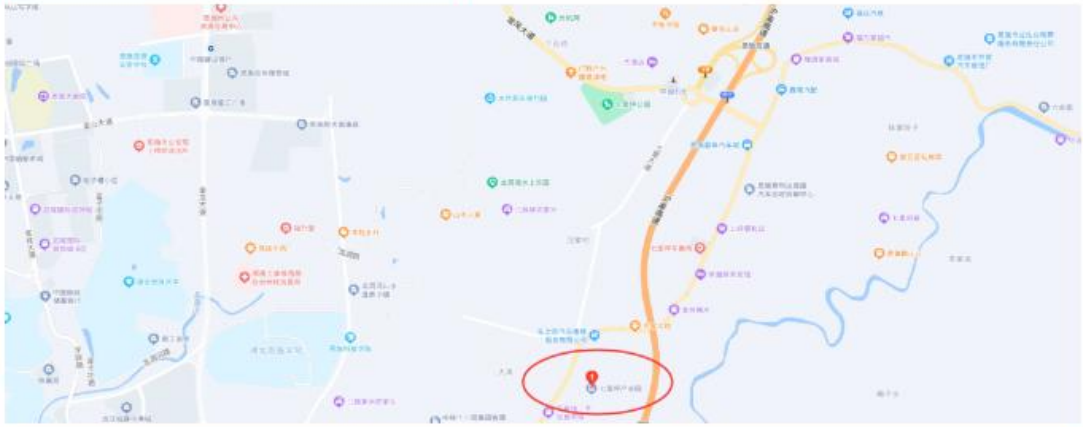
1、宜昌夷陵区坡道库物流总部仓库出租，项目位于宜昌市夷陵区，占地面积211.8亩，总建筑面积25万平方米。园区内有办公楼、住宅楼、仓库宿舍，地下停车场、充电桩等配套设施。仓库共两层，车辆可通过高架桥直接开到二楼。2、仓库分为：冷库库容量2万吨以上，2个低温冷库（0-18度），1个高温冷库（0-8度），一楼层高11米，二楼层高9米。一楼立体库采用全自动智能化的出入库存取方式，无需人工操作。4个常温库，层高11米，单个库最大面积1.4万平方米。3、项目优势：全数字化智能园区，为合作方提供上下游配套的服务，在园区能就满足货物运输、常温库存储、冷藏冷冻存储、终端城市配送，1件代发，以及代销配套服务等。

【项目推广】七里坪产业园冻库、恩施舞阳大街门面、七里坪景观公园房屋招租

恩施产权交易有限公司 2023年02月22日 17:26 湖北

点击蓝字 • 关注我们

1 恩施市七里坪（七里坪产业园）一处冷库



项目编号：HB2023DF100695
项目名称：位于恩施市七里坪（七里坪产业园）一处冷库
招租底价：**8.628万元/年**
租赁期限：3年
租赁面积：200平方米
报名保证金：**2.5万元**

图 4-2 当前市场类似冷链仓库出租单价参考案例

（3）配套服务用房出租

本项目服务用房总建筑面积为 3,020.00 平方米，根据调查当前市场

类似办公服务用房出租单价为 30 元/平方米/月，谨慎原则，本项目取 14 元/平方米·月，运营期首年出租率按照 55%计算，以后每年出租率按 5%上涨，出租率至 75%保持稳定。经测算，债券存续期内服务用房出租收入共计 775.90 万元。



图 4-3 当前市场类似服务用房出租单价参考案例

（4）物业费

本项目各用房总建筑面积为 109903.00 平方米，参考恩施市政府 2020 年 12 月发布的《恩施市促进工业和商贸经济发展的若干政策措施（暂行）》、利川市政府 2020 年 12 月发布的《利川市支持工业和商贸经济发展二十条政策措施（暂行）》等恩施州内县市相关文件以及市场调研，本项目物业费单价按照 1.0 元/平方米/月。收费面积根据出租率，运营期首年出租率按 50%计算，以后每年使用率按 5%上涨，出租率至 75%保持稳定。



恩施市人民政府

网站首页 政府领导 政府信息公开 网络问政 网上办事 主题服务 政府数据 走进恩施

恩施市促进工业和商贸经济发展的若干政策措施（暂行）

3. 鼓励各类商会、专业招商中介等机构与我市合作，与市人民政府签订招商合作协议的，在招商工作经费上给予一定支持。

二、加快工业经济发展

（九）标准厂房配套

1. 对入驻政府所属标准厂房的工业企业，标准厂房租金按8-15元/平方米/月（楼层均价，分园区明确不同价格）、配套用房租金按4-7元/平方米/月，物业费按1元/平方米/月标准缴纳，园区内基础设施（道路、给排水、绿化、路灯、垃圾处理等）统一纳入市政管理。

2. 对新入园且于投产当年或次年“进规”的工业企业（标准厂房年主营业务收入须达到4000元/平方米），厂房租金享受“三免两减半”政策，即前3年全免，第4、第5年减半收取。

3. 经认定的优质工业项目，政府可为其代建厂房及基础设施，企业自投产第1个年度起，5年内向政府分期支付建设资金。

（十）融资支持

1. 发挥政府性融资担保机构对中小微企业的融资担保作用，年担保费率控制在贷款金额的1.5%以内，不另行收取保证金；引导民营融资担保机构将提供融资性担保的费率控制在贷款市场报价利率的50%以内。

2. 鼓励企业进入资本市场直接融资，对成功上市或在新三板、四板挂牌，以及通过发行债券融资和其他合法形式在资本市场直接融资的工业企业，按《恩施市鼓励企业进入资本市场实施方案》（恩市政办发〔2016〕45号）规定的政策予以奖励。



中国政府网 湖北省人民政府 恩施州人民政府 登录

利川市人民政府

网站首页 政府领导 政府信息公开 网络问政 网上办事

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 地方部门平台链接 > 市直 > 市经济开发区 > 政策

利川市支持工业和商贸经济发展的二十条政策措施（暂行）

发布时间：2020-12-23 16:21 来源：利川市人民政府 字体：加大 减小 分享到：

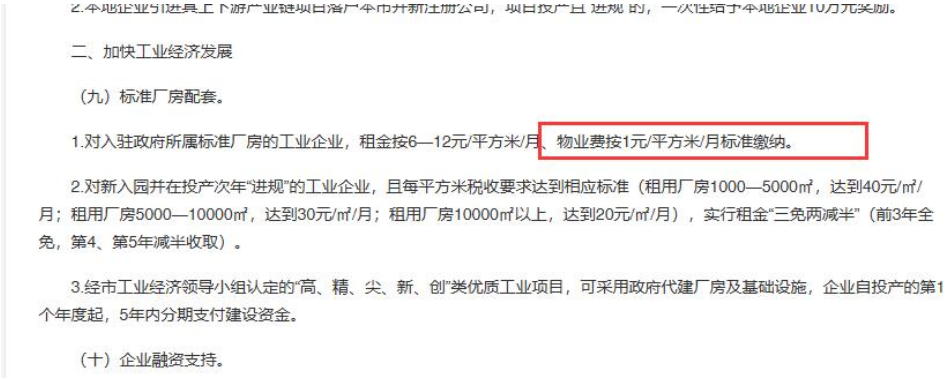
利川市支持工业和商贸经济发展的二十条政策措施（暂行）

为全面贯彻新发展理念，促进全市工业经济和商贸企业加快发展，根据《中共湖北省委关于落实促进中部地区崛起战略推动高质量发展的意见》《中共恩施州委恩施州人民政府关于推动工业加快发展的意见》等文件精神，结合我市实际，特制定本措施。

一、大力推进工业招商

（一）项目用地支持。

1.对一次性固定资产投资（仅指厂房、设备投资，下同）达5000万元（含）以上，投资强度达到100万元/亩（城市规划区企业须达到200万元/亩）的工业招商项目和新建、改扩建工业项目，项目用地按所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》不低于70%。供应的工业用地价格城市规划区不



2.本地企业引进县上下游产业链项目落户本市并新注册公司，项目投产且进规的，一次性给予本地企业10万元奖励。

二、加快工业经济发展

（九）标准厂房配套。

1.对入驻政府所属标准厂房的工业企业，租金按6—12元/平方米/月、物业费按1元/平方米/月标准缴纳。

2.对新入园并在投产次年"进规"的工业企业，且每平方米税收要求达到相应标准（租用厂房1000—5000㎡，达到40元/㎡/月；租用厂房5000—10000㎡，达到30元/㎡/月；租用厂房10000㎡以上，达到20元/㎡/月），实行租金"三免两减半"（前3年全免，第4、第5年减半收取）。

3.经市工业经济领导小组认定的"高、精、尖、新、创"类优质工业项目，可采用政府代建厂房及基础设施，企业自投产的第1个年度起，5年内分期支付建设资金。

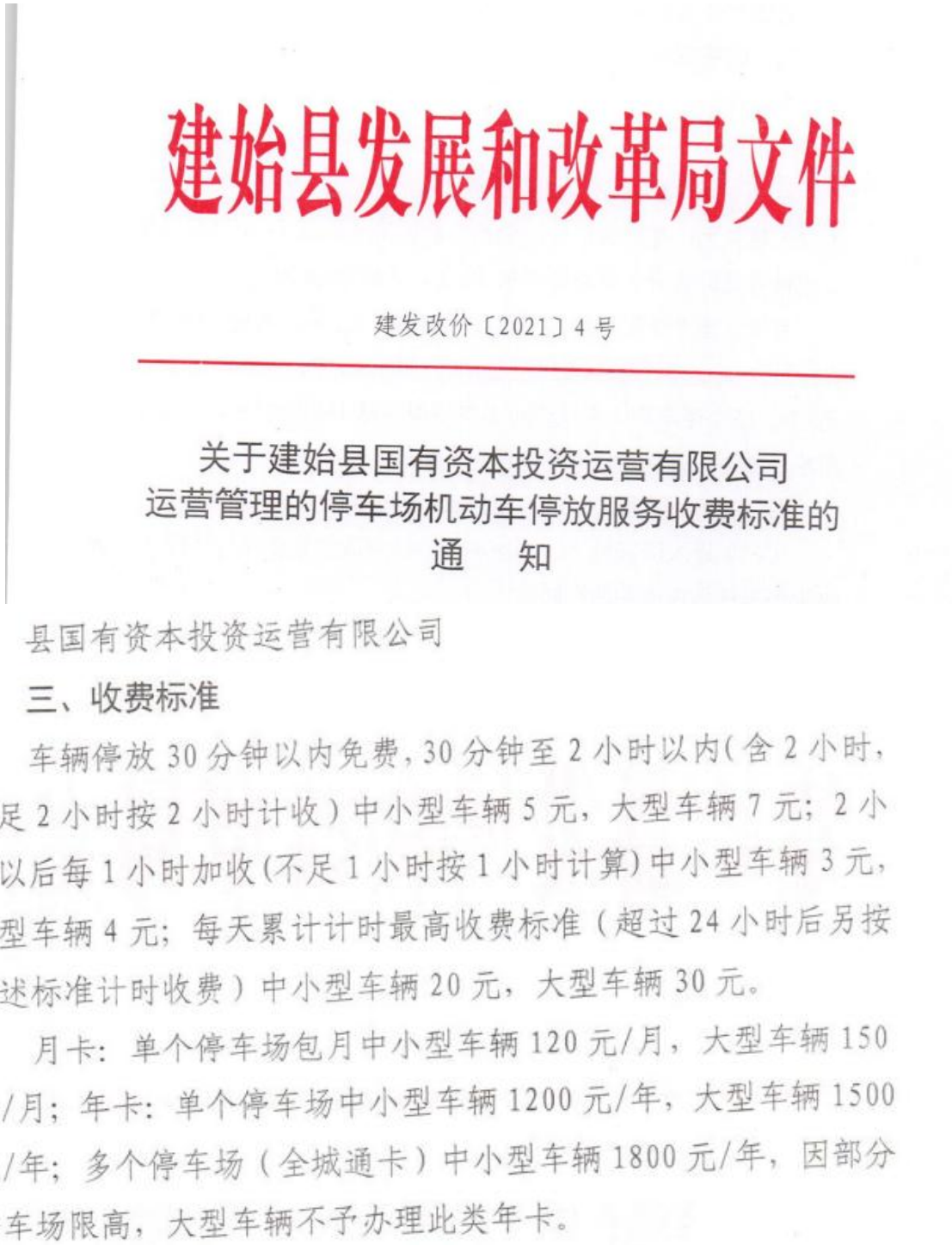
（十）企业融资支持。

图 4-4 恩施州内相关物业费收费标准文件

经测算，债券存续期内物业费收入共计 1,990.29 万元。

（5）停车位收入

本项目共有停车位 251 个，根据建始县发展和改革局文件《关于建始县国有资本投资运营有限公司运营管理的停车场机动车停放服务收费标准的通知》（建发改价格〔2021〕4 号），大车停车位每日每车累计收费不超过 30 元，小车停车位每日每车累计收费不超过 20 元，本项目停车位收费按 18 元/个·日计算，运营期首年使用率按照 50%计算，以后每年出租率按 5%上涨，出租率为至 75%保持稳定。经测算，债券存续期内停车位收入共计 2,488.04 万元。



建始县发展和改革局文件

建发改价〔2021〕4号

关于建始县国有资本投资运营有限公司
运营管理的停车场机动车停放服务收费标准的
通　知

县国有资本投资运营有限公司

三、收费标准

车辆停放30分钟以内免费，30分钟至2小时以内（含2小时，不足2小时按2小时计收）中小型车辆5元，大型车辆7元；2小时以后每1小时加收（不足1小时按1小时计算）中小型车辆3元，大型车辆4元；每天累计计时最高收费标准（超过24小时后另按上述标准计时收费）中小型车辆20元，大型车辆30元。

月卡：单个停车场包月中小型车辆120元/月，大型车辆150元/月；年卡：单个停车场中小型车辆1200元/年，大型车辆1500元/年；多个停车场（全城通卡）中小型车辆1800元/年，因部分停车场限高，大型车辆不予办理此类年卡。

图 4-5 关于建始县国有资本投资运营有限公司运营管理的停车场机动车停放服务收费标准的通知

（6）充电桩收入

项目共设置30套120kW分体式直流快充充电桩。根据《恩施州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（州发改价格〔2018〕

15 号），电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费，电动汽车充电服务费实行政府指导价 0.59 元/度，本项目快充充电桩服务费暂定为 0.50 元/度。充电桩运营期内日使用时间按 5h 计，运营期使用率按照 50%计算。充电桩使用年限按 10 年计算。

经测算，债券存续期内充电桩收入共计 3,120.75 万元。



恩施土家族苗族自治州发展和改革委员会

首　页　资讯动态　投资项目　政策法规　信息公开　网上办事

当前位置：首页>>价格文件

州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知

州发改价格〔2018〕15号

各县市发改局（物价局），国网恩施供电公司：

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格〔2014〕1668号)、《省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153号）和《湖北省定价目录》的规定，现将我州电动汽车充电服务收费有关事项通知如下：

一、电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前暂免收基本电费；对居民家庭住宅、居民住宅小区执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，其上限标准为0.59元/千瓦时（含税）。

图 4-6 《州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（州发改价格〔2018〕15 号）（部分）

综上，整个债券续存期内，本项目经营收入共计约 30,203.93 万元。具体如下表所示：

表 4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**经营收入**	**30,203.93**	**475.13**	**1,227.68**	**1,348.28**	**1,442.14**	**1,533.41**	**1,571.44**	**1,574.41**	**1,574.41**	**1,613.82**	**1,616.78**
1	厂房租赁收入	14,093.58	211.13	552.78	616.81	664.26	711.70	733.12	733.12	733.12	755.24	755.24
1.1	可租赁面积(㎡)		76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00
1.2	租赁单价（元/㎡/月）		10.00	10.00	10.30	10.30	10.30	10.61	10.61	10.61	10.93	10.93
1.3	价格变动（每三年增加）				3.00%			3.00%			3.00%	
1.4	出租率		55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
2	冷藏库、冷冻库、常温库租赁收入	7,735.37	115.92	303.49	338.64	364.69	390.74	402.39	402.39	402.39	414.59	414.59
2.1	可租赁面积(㎡)		30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00
2.2	租赁单价（元/㎡/月）		14.00	14.00	14.42	14.42	14.42	14.85	14.85	14.85	15.30	15.30
2.3	价格变动（每三年增加）				3.00%			3.00%			3.00%	
2.4	出租率		55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
3	服务用房租赁收入	775.90	11.63	30.44	33.97	36.58	39.19	40.36	40.36	40.36	41.59	41.59
3.1	可租赁面积(㎡)		3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00
3.2	租赁单价（元/㎡/月）		14.00	14.00	14.42	14.42	14.42	14.85	14.85	14.85	15.30	15.30
3.3	价格变动（每三年增加）				3.00%			3.00%			3.00%	

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
3.4	出租率		55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
4	停车位收入	2,488.04	37.79	97.59	108.89	117.27	125.65	129.44	129.44	129.44	133.30	133.30
4.1	小车位数量		251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00
4.2	停车单价（元/天）		18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10	19.10	19.67	19.67
4.3	价格变动（每三年增加）				3.00%			3.00%			3.00%	
4.4	使用率		55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
5	充电桩收入	3,120.75	68.44	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25
5.1	充电桩数量（120KWH)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5.1	充电桩功率		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
5.3	用电时长（小时/日）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
5.4	充电桩收费（元/度）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
5.5	使用率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
6	物业管理费收入	1,990.29	30.22	79.13	85.72	95.09	101.88	101.88	104.85	104.85	104.85	107.81
6.1	面积(㎡)		109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00
6.2	单价（元/㎡/月）		1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.03	1.06	1.06	1.06	1.09
6.3	价格变动（每三年增加）				3.00%			3.00%			3.00%	
6.4	出租率		55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
二	**财政补贴**	-										
三	**收入总额**	**30,203.93**	**475.13**	**1,227.68**	**1,348.28**	**1,442.14**	**1,533.41**	**1,571.44**	**1,574.41**	**1,574.41**	**1,613.82**	**1,616.78**

（续表）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**经营收入**	**30,203.93**	**1,616.78**	**1,657.29**	**1,660.26**	**1,660.26**	**1,701.90**	**1,704.87**	**1,704.87**	**1,747.94**	**1,750.91**	**1,021.35**
1	厂房租赁收入	14,093.58	755.24	778.04	778.04	778.04	801.53	801.53	801.53	825.72	825.72	481.67
1.1	可租赁面积(㎡)		76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00	76,775.00
1.2	租赁单价（元/㎡/月）		10.93	11.26	11.26	11.26	11.60	11.60	11.60	11.95	11.95	11.95
1.3	价格变动（每三年增加）			3.00%			3.00%			3.00%		
1.4	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
2	冷藏库、冷冻库、常温库租赁收入	7,735.37	414.59	427.05	427.05	427.05	439.79	439.79	439.79	453.07	453.07	264.29
2.1	可租赁面积(㎡)		30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00	30,108.00
2.2	租赁单价（元/㎡/月）		15.30	15.76	15.76	15.76	16.23	16.23	16.23	16.72	16.72	16.72
2.3	价格变动（每三年增加）			3.00%			3.00%			3.00%		
2.4	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
3	服务用房租赁收入	775.90	41.59	42.84	42.84	42.84	44.11	44.11	44.11	45.44	45.44	26.51
3.1	可租赁面积(㎡)		3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00	3,020.00
3.2	租赁单价（元/㎡/月）		15.30	15.76	15.76	15.76	16.23	16.23	16.23	16.72	16.72	16.72
3.3	价格变动（每三年增加）			3.00%			3.00%			3.00%		
3.4	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
4	停车位收入	2,488.04	133.30	137.30	137.30	137.30	141.44	141.44	141.44	145.71	145.71	84.99
4.1	小车位数量		251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
4.2	停车单价（元/天）		19.67	20.26	20.26	20.26	20.87	20.87	20.87	21.50	21.50	21.50
4.3	价格变动（每三年增加）			3.00%			3.00%			3.00%		
4.4	使用率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
5	充电桩收入	3,120.75	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	95.81
5.1	充电桩数量（120KWH)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5.1	充电桩功率		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
5.3	用电时长（小时/日）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
5.4	充电桩收费（元/度）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
5.5	使用率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
6	物业管理费收入	1,990.29	107.81	107.81	110.78	110.78	110.78	113.75	113.75	113.75	116.72	68.08
6.1	面积(㎡)		109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00	109,903.00
6.2	单价（元/㎡/月）		1.09	1.09	1.12	1.12	1.12	1.15	1.15	1.15	1.18	1.18
6.3	价格变动（每三年增加）			3.00%			3.00%			3.00%		
6.4	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
二	**财政补贴**	-										
三	**收入总额**	**30,203.93**	**1,616.78**	**1,657.29**	**1,660.26**	**1,660.26**	**1,701.90**	**1,704.87**	**1,704.87**	**1,747.94**	**1,750.91**	**1,021.35**

2.项目成本费用

本项目经营成本主要包括人员工资福利成本、外购燃料及动力费、维护成本、管理成本。

（1）人员工资福利成本

本项目劳动定员为 15 人，其中中心总经理 1 人，综合办公室 3 人，财务办公室 2 人、物业服务人员 9 人。根据《2023 年建始县国民经济和社会发展统公报》，2023 年建始县城镇居民人均可支配收入为 36451 元，本项目人均工资及福利费按 3.96 万元/年进行测算。

（2）外购燃料及动力费

本项目外购燃料动力费主要包括公共区域用水及用电。

根据经发改部门审批的项目可行性研究报告，项目公共设施部位用电 21.92 万 kW·h/年，公共区域用水 2.76 万吨/年。根据《恩施州 2025 年 3 月市场信息价》（建始县），一般工商业及其他用电价格 0.77 元/度、非居民生活用水 4.20 元/t。

序号	用电项目	建筑面积 (m^2)	负荷密度 (W/M2)	用电负荷（kw）	需要系数	年用电天数(d)	日用电时数(h)	年用电量（万kwh)
1	室外照明	45643.88	2	91	0.6	365	10	19.93
2	未预知用电	以上用电量的 10%						1.99
3	合计							21.92

图 4-7 项目可研报告中公共区域耗电量

序号	用水项目	面积（m^2）/人数（人）	最高日用水量定额		最高日用水量（m^3）	年使用时间（d）	年用水量（万 m^3）
1	工作人员	15	40	L/人.日	0.40	300	0.01
2	室外浇撒	45643.88	2	L/m^2.次	22.37	52	0.12
3	未预知用水	以上用水量的 10%					0.25
4	合计				22.77		2.76

图 4-8 项目可研报告中公共区域耗水量

549	电	一般工商业及其它用电	度	含税价	不满1千伏0.7693元每度；1-10千伏0.7493元每度；35千伏0.7293每度；110千伏0.6474每度
				除税价	不满1千伏0.6808元每度；1-10千伏0.6631元每度；35千伏0.6454每度；110千伏0.5729每度

第 31 页

序号	材料名称	规格及型号	单位	恩施州2025年3月份市场信息价（元）							
550	水	非居民生活用水（含污水处理费）	立方米	含税价	4.22	4.65	4.32	4.20	3.70	5.45	5.11	4.20
				除税价	4.10	4.51	4.19	4.08	3.59	5.29	4.96	4.08
序号	材料名称	规格及型号	单位	恩施州2025年3月份市场信息价（元）								
十、阀门、水表				类别	恩施	利川	宣恩	建始	咸丰	巴东	来凤	鹤峰

图 4-9 恩施州 2025 年 3 月份材料信息价

（3）维护成本

根据《建设项目经济评价方法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维护及修理主要为固定资产的维护及修理，故按照年固定资产折旧的 3%计取。

（4）管理成本

根据《市政公用设施建设项目经济评价一方法与参数》（住建部），管理及其他费用取值在其他各项成本费用和的 8%-12%之间，本项目取

前三项费用之和的 8%进行计算。

经测算，债券存续期内运营成本共计 2,585.47 万元。

（5）充电桩重置成本

本项目充电桩按 10 年使用寿命考虑，每 10 年增加一次充电桩的设备重置成本。计算期内合计需支出 240.00 万元。

经测算，债券存续期内运营成本共计 2,760.79 万元。

（6）项目折旧摊销费

本项目固定资产原值为 40,067.70 万元。折旧摊销费采用直线法计算，公式为：

年折旧摊销率=（1-预计净残值率）/折旧摊销年限 × 100%

年折旧摊销额=固定资产原值 × 年折旧摊销率

残值率暂定为 5%。

折旧摊销年限：项目固定资产综合折旧年限为 40 年，设备折旧年限为 10 年，正常年份每年折旧摊销金额合计 966.74 万元。

经测算，项目测算期内折旧摊销费用合计约 18,368.06 万元。

（7）项目财务成本估算

本项目运营期内合计财务成本为 4,123.35 万元。

综上，债券续存期内，本项目总成本共计约 25,252.20 万元。具体如下表所示：

表 4-2 项目经营成本表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	**经营成本**	**2,760.79**	**52.59**	**126.22**	**128.16**	**128.16**	**128.16**	**130.11**	**130.11**	**130.11**	**132.21**	**132.21**
1	**职工薪资及福利费**	**1,242.14**	**24.75**	**59.40**	**61.20**	**61.20**	**61.20**	**63.00**	**63.00**	**63.00**	**64.95**	**64.95**
1.1	定员人数（人次）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.2	年均人员工资及福利费用（万元/人·年）		3.96	3.96	4.08	4.08	4.08	4.20	4.20	4.20	4.33	4.33
1.3	增长率				3.00%			3.00%			3.00%	
2	**公共区域电费**	**320.72**	**7.03**	**16.88**	**16.88**	**16.88**	**16.88**	**16.88**	**16.88**	**16.88**	**16.88**	**16.88**
2.1	年耗电量（万 kwh）		21.92	21.92	21.92	21.92	21.92	21.92	21.92	21.92	21.92	21.92
2.2	单价（元/kwh）		0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
3	**公共区域水费**	**220.21**	**4.83**	**11.59**	**11.59**	**11.59**	**11.59**	**11.59**	**11.59**	**11.59**	**11.59**	**11.59**
3.1	年耗水量（万吨）		2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76
3.2	单价（元/吨）		4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
4	**维护费**	**551.00**	**12.08**	**29.00**	**29.00**	**29.00**	**29.00**	**29.00**	**29.00**	**29.00**	**29.00**	**29.00**
3.1	年固定资产折旧		402.81	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74
3.2	系数		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
5	**管理费**	**186.72**	**3.90**	**9.35**	**9.49**	**9.49**	**9.49**	**9.64**	**9.64**	**9.64**	**9.79**	**9.79**
6	**充电桩重置成本**											
二	**折旧摊销费**	**18,368.06**	**402.81**	**966.74**	**966.74**	**966.74**	**966.74**	**966.74**	**966.74**	**966.74**	**966.74**	**966.74**

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
三	财务费用	4,123.35	-	300.30	300.30	300.30	300.30	300.30	300.30	300.30	300.30	300.30
四	总成本费用（一+二+三）	25,252.20	455.40	1,393.26	1,395.20	1,395.20	1,395.20	1,397.15	1,397.15	1,397.15	1,399.25	1,399.25

（续表）

序号	项目	合计	运营期								
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营成本	2,760.79	372.21	134.32	134.32	134.32	136.43	136.43	136.43	138.69	138.69	80.91
1	职工薪资及福利费	1,242.14	64.95	66.90	66.90	66.90	68.85	68.85	68.85	70.95	70.95	41.39
1.1	定员人数（人次）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.2	年均人员工资及福利费用（万元/人·年）		4.33	4.46	4.46	4.46	4.59	4.59	4.59	4.73	4.73	4.73
1.3	增长率			3.00%			3.00%			3.00%		
2	公共区域电费	320.72	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	16.88	9.85
2.1	年耗电量（万 kwh）		21.92	21.92	21.92	21.92	21.92	21.92	21.92	21.92	21.92	21.92
2.2	单价（元/kwh）		0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
3	公共区域水费	220.21	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	6.76
3.1	年耗水量（万吨）		2.76	2.76	2.76	2.76	2.7600	2.7600	2.7600	2.7600	2.7600	2.7600
3.2	单价（元/吨）		4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
4	维护费	551.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	16.92
3.1	年固定资产折旧		966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	563.93
3.2	系数		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
5	管理费	186.72	9.79	9.95	9.95	9.95	10.11	10.11	10.11	10.27	10.27	5.99
6	充电桩重置成本		240.00									
二	折旧摊销费	18,368.06	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	966.74	563.93
三	财务费用	4,123.35	277.20	247.17	217.14	187.11	157.08	127.05	97.02	66.99	36.96	6.93
四	总成本费用（一+二+三）	25,252.20	1,616.15	1,348.23	1,318.20	1,288.17	1,260.25	1,230.22	1,200.19	1,172.42	1,142.39	651.77

3.项目税费

债券存续期内税费合计预计 2,777.47 万元，其中增值税 0.00 万元，附加税 0.00 万元，房产税约 2,488.64 万元，所得税 288.83 万元。

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目产生的厂房出租，常温库、冷冻库、冷藏库出租，服务用房出租，停车位收入的销项税按照 9%的税率计算，物业费的销项税按照 6%的税率计算，充电桩充电服务的销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；设备产生的进项税以 13%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算；运营期内用电成本按照 13%的税率计算；运营期内用水成本、维护费用按照 9%的税率计算。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。房产税以租金收入（不含税收入）为基础，按 12%的税率计算。

所得税为应纳税所得额的 25%。

表 4-3 项目税费预测表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	销项税合计	—	2,543.64	40.66	104.65	114.44	121.94	129.31	132.45	132.62	132.62	135.87	136.03
1.1	厂房租赁收入	9%	12,929.91	193.70	507.14	565.88	609.41	652.94	672.59	672.59	672.59	692.88	692.88
	厂房租赁收入销项税额		1,163.67	17.43	45.64	50.93	54.85	58.76	60.53	60.53	60.53	62.36	62.36
1.2	冷藏库、冷冻库、常温库租赁收入	9%	7,096.71	106.35	278.43	310.68	334.58	358.48	369.17	369.17	369.17	380.36	380.36
	冷藏库、冷冻库、常温库租赁收入销项税额		638.69	9.57	25.06	27.96	30.11	32.26	33.23	33.23	33.23	34.23	34.23
1.3	服务用房租赁收入	9%	711.86	10.67	27.93	31.17	33.56	35.95	37.03	37.03	37.03	38.16	38.16
	服务用房租赁收入销项税额		64.05	0.96	2.51	2.81	3.02	3.24	3.33	3.33	3.33	3.43	3.43
1.4	停车位收入	9%	2,282.58	34.67	89.53	99.90	107.59	115.28	118.75	118.75	118.75	122.29	122.29
	停车位收入销项税额		205.47	3.12	8.06	8.99	9.68	10.38	10.69	10.69	10.69	11.01	11.01
1.5	充电桩收入	13%	2,761.66	60.57	145.35	145.35	145.35	145.35	145.35	145.35	145.35	145.35	145.35
	充电桩收入销项税额		359.09	7.87	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.6	物业管理费收入	6%	1,877.65	28.51	74.65	80.87	89.71	96.11	96.11	98.92	98.92	98.92	101.71
	物业管理费收入销项税额		112.67	1.71	4.48	4.85	5.38	5.77	5.77	5.94	5.94	5.94	6.10
2	进项税合计	—	2,543.64	40.66	104.65	114.44	121.94	129.31	132.45	132.62	132.62	135.87	136.03
2.1	维护费	9%	505.58	11.08	26.61	26.61	26.61	26.61	26.61	26.61	26.61	26.61	26.61
	维护费进项税额		45.42	1.00	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39
2.2	公共区域电费	13%	283.86	6.22	14.94	14.94	14.94	14.94	14.94	14.94	14.94	14.94	14.94
	公共区域电费进项税额		36.86	0.81	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
2.3	公共区域水费	9%	201.97	4.43	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63
	公共区域水费进项税额		18.24	0.40	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
2.4	充电桩重置成本	13%	220.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	充电桩重置成本进项税额		19.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	进项税额（建设期抵扣）		2,423.30	38.45	99.36	109.15	116.65	124.02	127.16	127.33	127.33	130.58	130.74
2.5.1	待抵扣固定资产进项税额		3,468.35	3,429.90	3,330.54	3,221.39	3,104.74	2,980.72	2,853.56	2,726.23	2,598.90	2,468.32	2,337.58
3	应缴增值税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	附加税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	12.00%	2,488.64	37.29	97.62	108.93	117.31	125.68	129.45	129.45	129.45	133.37	133.37
6	企业所得税		288.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
7	**合计**		**2,777.47**	**37.29**	**97.62**	**108.93**	**117.31**	**125.68**	**129.45**	**129.45**	**129.45**	**133.37**	**133.37**

（续表）

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	销项税合计	—	2,543.64	136.03	139.38	139.55	139.55	142.98	143.15	143.15	146.71	146.88	85.67
1.1	厂房租赁收入	9%	12,929.91	692.88	713.80	713.80	713.80	735.35	735.35	735.35	757.54	757.54	441.90
	厂房租赁收入销项税额		1,163.67	62.36	64.24	64.24	64.24	66.18	66.18	66.18	68.18	68.18	39.77
1.2	冷藏库、冷冻库、常温库租赁收入	9%	7,096.71	380.36	391.79	391.79	391.79	403.48	403.48	403.48	415.66	415.66	242.47
	冷藏库、冷冻库、常温库租赁收入销项税额		638.69	34.23	35.26	35.26	35.26	36.31	36.31	36.31	37.41	37.41	21.82
1.3	服务用房租赁收入	9%	711.86	38.16	39.30	39.30	39.30	40.47	40.47	40.47	41.69	41.69	24.32
	服务用房租赁收入销项税额		64.05	3.43	3.54	3.54	3.54	3.64	3.64	3.64	3.75	3.75	2.19
1.4	停车位收入	9%	2,282.58	122.29	125.96	125.96	125.96	129.76	129.76	129.76	133.68	133.68	77.97
	停车位收入销项税额		205.47	11.01	11.34	11.34	11.34	11.68	11.68	11.68	12.03	12.03	7.02
1.5	充电桩收入	13%	2,761.66	145.35	145.35	145.35	145.35	145.35	145.35	145.35	145.35	145.35	84.79
	充电桩收入销项税额		359.09	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	11.02

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.6	物业管理费收入	6%	1,877.65	101.71	101.71	104.51	104.51	104.51	107.31	107.31	107.31	110.11	64.23
	物业管理费收入销项税额		112.67	6.10	6.10	6.27	6.27	6.27	6.44	6.44	6.44	6.61	3.85
2	进项税合计	—	2,543.64	136.03	139.38	139.55	139.55	142.98	143.15	143.15	146.71	146.88	85.67
2.1	维护费	9%	505.58	26.61	26.61	26.61	26.61	26.61	26.61	26.61	26.61	26.61	15.52
	维护费进项税额		45.42	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	1.40
2.2	公共区域电费	13%	283.86	14.94	14.94	14.94	14.94	14.94	14.94	14.94	14.94	14.94	8.72
	公共区域电费进项税额		36.86	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.13
2.3	公共区域水费	9%	201.97	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	10.63	6.20
	公共区域水费进项税额		18.24	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.56
2.4	充电桩重置成本	13%	220.18	220.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	充电桩重置成本进项税额		19.82	19.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	进项税额（建设期抵扣）		2,423.30	110.92	134.09	134.26	134.26	137.69	137.86	137.86	141.42	141.59	82.58
2.5.1	待抵扣固定资产进项税额		3,468.35	2,226.66	2,092.57	1,958.31	1,824.05	1,686.36	1,548.50	1,410.64	1,269.22	1,127.63	1,045.05
3	应缴增值税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	附加税	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	房产税	12.00%	2,488.64	133.37	137.39	137.39	137.39	141.52	141.52	141.52	145.79	145.79	85.04

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
6	企业所得税		288.83	-	-	-	-	-	29.64	56.33	72.08	80.29	50.49
7	**合计**		**2,777.47**	**133.37**	**137.39**	**137.39**	**137.39**	**141.52**	**171.16**	**197.85**	**217.87**	**226.08**	**135.53**

4.项目财务费用

（1）专项债券

表 4-4 专项债券还本付息方式表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	10,000.00	0.00	20	2.31%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金
2026 年	3,000.00	0.00	20	2.31%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金

表 4-5 项目还本付息情况表（总表）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2026 年	10,000.00	3,000.00	-	13,000.00	231.00	231.00
2027 年	13,000.00	-	-	13,000.00	300.30	300.30
2028 年	13,000.00	-	-	13,000.00	300.30	300.30
2029 年	13,000.00	-	-	13,000.00	300.30	300.30
2030 年	13,000.00	-	-	13,000.00	300.30	300.30
2031 年	13,000.00	-	-	13,000.00	300.30	300.30
2032 年	13,000.00	-	-	13,000.00	300.30	300.30
2033 年	13,000.00	-	-	13,000.00	300.30	300.30
2034 年	13,000.00	-	-	13,000.00	300.30	300.30
2035 年	13,000.00	-	-	13,000.00	300.30	300.30
2036 年	13,000.00	-	1,000.00	12,000.00	300.30	1,300.30
2037 年	12,000.00	-	1,300.00	10,700.00	277.20	1,577.20
2038 年	10,700.00	-	1,300.00	9,400.00	247.17	1,547.17
2039 年	9,400.00	-	1,300.00	8,100.00	217.14	1,517.14
2040 年	8,100.00	-	1,300.00	6,800.00	187.11	1,487.11

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2041 年	6,800.00	-	1,300.00	5,500.00	157.08	1,457.08
2042 年	5,500.00	-	1,300.00	4,200.00	127.05	1,427.05
2043 年	4,200.00	-	1,300.00	2,900.00	97.02	1,397.02
2044 年	2,900.00	-	1,300.00	1,600.00	66.99	1,366.99
2045 年	1,600.00	-	1,300.00	300.00	36.96	1,336.96
2046 年	300.00	-	300.00	-	6.93	306.93
合计	-	-	13,000.00	-	4,654.65	17,654.65

表 4-5-1 项目还本付息情况表（2025 年）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	231.00	231.00
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	231.00	231.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	231.00	231.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	231.00	231.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	231.00	231.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	231.00	231.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	231.00	231.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	231.00	231.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	231.00	231.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	231.00	231.00
2036 年	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	231.00	1,231.00
2037 年	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	207.90	1,207.90
2038 年	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	184.80	1,184.80
2039 年	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	161.70	1,161.70
2040 年	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	138.60	1,138.60
2041 年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	115.50	1,115.50
2042 年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	92.40	1,092.40
2043 年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	69.30	1,069.30
2044 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	46.20	1,046.20
2045 年	1,000.00	-	1,000.00	-	23.10	1,023.10
合计	-	-	10,000.00	-	3,580.50	13,580.50

表 4-5-2 项目还本付息情况表（2026 年）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
2027 年	3,000.00	-	-	3,000.00	69.30	69.30
2028 年	3,000.00	-	-	3,000.00	69.30	69.30
2029 年	3,000.00	-	-	3,000.00	69.30	69.30
2030 年	3,000.00	-	-	3,000.00	69.30	69.30
2031 年	3,000.00	-	-	3,000.00	69.30	69.30
2032 年	3,000.00	-	-	3,000.00	69.30	69.30
2033 年	3,000.00	-	-	3,000.00	69.30	69.30
2034 年	3,000.00	-	-	3,000.00	69.30	69.30
2035 年	3,000.00	-	-	3,000.00	69.30	69.30
2036 年	3,000.00	-	-	3,000.00	69.30	69.30
2037 年	3,000.00	-	300.00	2,700.00	69.30	369.30
2038 年	2,700.00	-	300.00	2,400.00	62.37	362.37
2039 年	2,400.00	-	300.00	2,100.00	55.44	355.44
2040 年	2,100.00	-	300.00	1,800.00	48.51	348.51
2041 年	1,800.00	-	300.00	1,500.00	41.58	341.58
2042 年	1,500.00	-	300.00	1,200.00	34.65	334.65
2043 年	1,200.00	-	300.00	900.00	27.72	327.72
2044 年	900.00	-	300.00	600.00	20.79	320.79
2045 年	600.00	-	300.00	300.00	13.86	313.86
2046 年	300.00	-	300.00	-	6.93	306.93
合计	-	-	3,000.00	-	1,074.15	4,074.15

本项目拟申请发行 13000.00 万元。计划 2025 年申请发行 10,000.00 万元，2026 年申请发行 3,000.00 万元。债券发行期限 20 年，发行利率 2025 年湖北省政府专项债券（十二期）利率 2.06%上浮 25bp 即 2.31%测算。债券到期后，本息合计 17,654.65 万元。

（2）市场化融资

本项目无市场化融资。

5.项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 27,660.37 万元，预测不含税总成本合计 25,131.86 万元，房产税及附加合计 2,488.64 万元，利润总额合计 39.87 万元，所得税应纳税额合计 288.83 万元。

项目利润情况见下表:

表 4-6 项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入（不含销项税）	27,660.37	434.47	1,123.03	1,233.85	1,320.20	1,404.11	1,439.00	1,441.81	1,441.81	1,477.96	1,480.75
2	附加税	2,488.64	37.29	97.62	108.93	117.31	125.68	129.45	129.45	129.45	133.37	133.37
3	总成本费用（不含进项税）	25,131.86	453.19	1,387.97	1,389.91	1,389.91	1,389.91	1,391.86	1,391.86	1,391.86	1,393.96	1,393.96
5	利润总额（1-2-3+4）	39.87	-56.01	-362.56	-264.99	-187.02	-111.48	-82.31	-79.50	-79.50	-49.37	-46.58
6	弥补以前年度的亏损	-447.60										
7	应纳所得税额	1,155.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	调整所得税(25%)	288.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	净利润（5-6）	-248.96	-56.01	-362.56	-264.99	-187.02	-111.48	-82.31	-79.50	-79.50	-49.37	-46.58

（续表）

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2045 年
1	经营收入（不含销项税）	27,660.37	1,480.75	1,517.91	1,520.71	1,520.71	1,558.92	1,561.72	1,561.72	1,601.23	1,604.03	935.68
2	附加税	2,488.64	133.37	137.39	137.39	137.39	141.52	141.52	141.52	145.79	145.79	85.04
3	总成本费用（不含进项税）	25,131.86	1,591.04	1,342.94	1,312.91	1,282.88	1,254.96	1,224.93	1,194.90	1,167.13	1,137.10	648.68
5	利润总额（1-2-3+4）	39.87	-243.66	37.58	70.41	100.44	162.44	195.27	225.30	288.31	321.14	201.96
6	弥补以前年度的亏损	-447.60		-37.58	-70.41	-100.44	-162.44	-76.73				
7	应纳所得税额	1,155.25	-	-	-	-	-	118.54	225.30	288.31	321.14	201.96

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2045 年
8	调整所得税(25%)	288.83	-	-	-	-	-	29.64	56.33	72.08	80.29	50.49
9	净利润（5-6）	-248.96	-243.66	37.58	70.41	100.44	162.44	165.63	168.97	216.23	240.85	151.47

6.项目预期收益与融资平衡情况

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

表 4-7 项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	30,203.93	-	-	475.13	1,227.68	1,348.28	1,442.14	1,533.41	1,571.44	1,574.41	1,574.41	1,613.82
运营成本费用支付的现金	2,760.79	-	-	52.59	126.22	128.16	128.16	128.16	130.11	130.11	130.11	132.21
经营活动支付税费	2,777.47	-	-	37.29	97.62	108.93	117.31	125.68	129.45	129.45	129.45	133.37
经营活动现金净流量	24,665.67	-	-	385.25	1,003.84	1,111.19	1,196.67	1,279.57	1,311.88	1,314.85	1,314.85	1,348.24
二、投资活动现金流量		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	29,664.31	12,467.61	17,196.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-29,664.31	-12,467.61	-17,196.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	16,908.31	2,477.61	14,430.70		-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	13,000.00	10,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	13,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	4,654.65	-	231.00	300.30	300.30	300.30	300.30	300.30	300.30	300.30	300.30	300.30
偿还市场化融资支付的现金	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券发行费用	13.00	10.00	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
筹资活动现金净流量	12,240.66	12,467.61	17,196.70	-300.30	-300.30	-300.30	-300.30	-300.30	-300.30	-300.30	-300.30	-300.30
四、本年现金净流量	7,242.02	-	-	84.95	703.54	810.89	896.37	979.27	1,011.58	1,014.55	1,014.55	1,047.94
五、累计现金净流量		-	-	84.95	788.49	1,599.38	2,495.75	3,475.02	4,486.60	5,501.15	6,515.70	7,563.64

（续表）

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动现金流量		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	30,203.93	1,616.78	1,616.78	1,657.29	1,660.26	1,660.26	1,701.90	1,704.87	1,704.87	1,747.94	1,750.91	1,021.35
运营成本费用支付的现金	2,760.79	132.21	372.21	134.32	134.32	134.32	136.43	136.43	136.43	138.69	138.69	80.91
经营活动支付税费	2,777.47	133.37	133.37	137.39	137.39	137.39	141.52	171.16	197.85	217.87	226.08	135.53
经营活动现金净流量	24,665.67	1,351.20	1,111.20	1,385.58	1,388.55	1,388.55	1,423.95	1,397.28	1,370.59	1,391.38	1,386.14	804.91
二、投资活动现金流量		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	29,664.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-29,664.31	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	16,908.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券收到的现金	13,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市场化融资收到的现金	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	13,000.00	1,000.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	300.00
偿还债券利息支付的现金	4,654.65	300.30	277.20	247.17	217.14	187.11	157.08	127.05	97.02	66.99	36.96	6.93

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
偿还市场化融资支付的现金	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券发行费用	13.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	12,240.66	-1,300.30	-1,577.20	-1,547.17	-1,517.14	-1,487.11	-1,457.08	-1,427.05	-1,397.02	-1,366.99	-1,336.96	-306.93
四、本年现金净流量	7,242.02	50.90	-466.00	-161.59	-128.59	-98.56	-33.13	-29.77	-26.43	24.39	49.18	497.98
五、累计现金净流量		7,614.54	7,148.54	6,986.95	6,858.36	6,759.80	6,726.67	6,696.90	6,670.47	6,694.86	6,744.04	7,242.02

表 4-8 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
建始县高山农产品调配中心建设项目	24,665.67	17,656.65	13,000.00	1.40

本项目偿债资金来源为农产品加工转运厂房出租收入，常温库、冷冻库、冷藏库出租收入，配套服务用房出租收入，物业费收入，停车位收费、充电桩收费等收入。项目预期收入总额为 30,203.93 万元，扣除运营成本 2,760.79 及相关税费 2,777.47 万元后预计用于资金平衡相关收益为 24,665.67 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。

（五）压力测试

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

表 5-1 压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	22,199.10	23,432.39	24,665.67	25,898.95	27,132.24
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.33	1.40	1.47	1.54
债券利率变动	2.08%	2.19%	2.31%	2.43%	2.54%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.42	1.40	1.38	1.36

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项

目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的建始县高山农产品调配中心建设项目实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的建始县高山农产品调配中心建设项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 24 日



统一社会信用代码
91420106MAC39J9U5X

营业执照

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；融资咨询服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　何培刚

成立日期　2022年10月18日

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

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 5 月 17 日

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



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

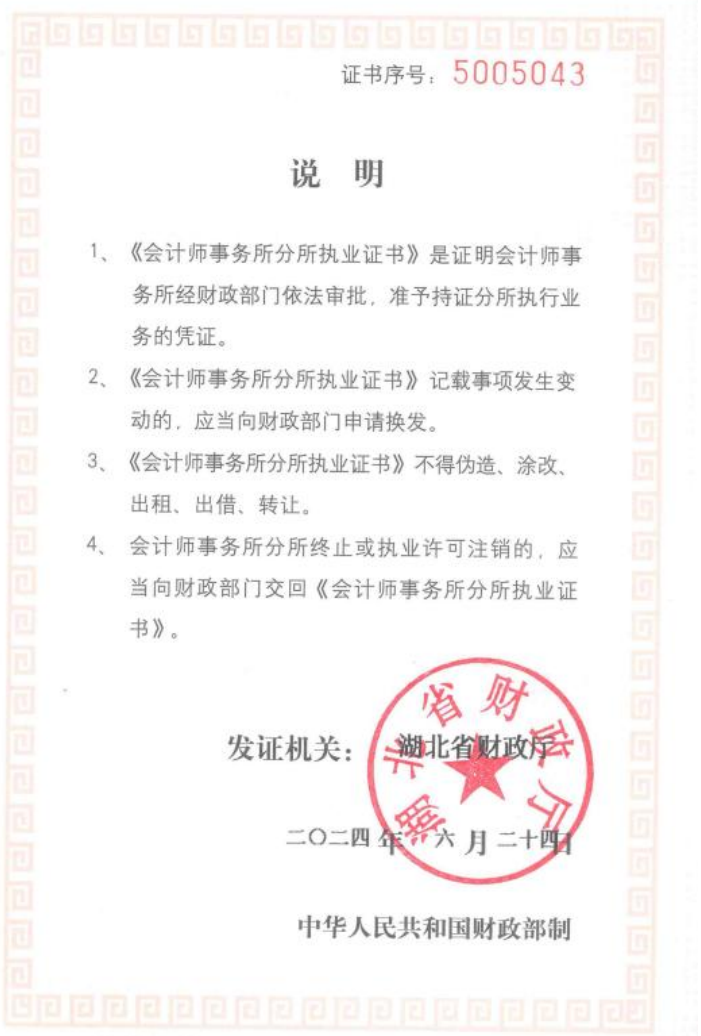
负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日



证书序号：5005043

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

公安县农村饮水安全工程一体化项目

项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中邦咨字【2025】第565号

武汉中邦会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

公安县农村饮水安全工程一体化项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中邦咨字【2025】第565号

我们接受委托，对公安县农村饮水安全工程一体化项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测财务信息的审核》的有关规定。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的公安县农村饮水安全工程一体化项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.67，能够达到财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求。在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的公安县农村饮水安全工程一体化项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

武汉中邦会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月十七日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于本项目债券发行实施方案及可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和假设条件作出。

本次预测以公安县农村饮水安全工程一体化项目预期收入为基础，结合项目的建设期、本地区或同级别的其他地区类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制公安县农村饮水安全工程一体化项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测假设

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

（二） 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三） 相关法律法规无重大变化；

（四） 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五） 项目能够如期完工并交付使用；

（六） 各项收费价格在正常范围内变动；

（七） 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一） 发行专项债券应付本息情况

湖北省政府拟2025年发行25,000.00万元的政府专项债券用于公安县农村饮水安全工程一体化项目，发行期限20年。债券发行测算利率参考《关于2025年湖北省政府专项债（三十五期）上市交易的通知》，20年期票面利率为2.32%，并从客观、谨慎角度出发，在此基础上浮15%，暂按2.67%进行测算。每半年支付利息，第11-20年，每年等额偿还发行金额10%。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。应还本付息情况如下：

发行债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		25,000.00		25,000.00	445.00	445.00
2026 年	25,000.00			25,000.00	667.50	667.50
2027 年	25,000.00			25,000.00	667.50	667.50
2028 年	25,000.00			25,000.00	667.50	667.50
2029 年	25,000.00			25,000.00	667.50	667.50
2030 年	25,000.00			25,000.00	667.50	667.50
2031 年	25,000.00			25,000.00	667.50	667.50
2032 年	25,000.00			25,000.00	667.50	667.50
2033 年	25,000.00			25,000.00	667.50	667.50
2034 年	25,000.00			25,000.00	667.50	667.50
2035 年	25,000.00			25,000.00	667.50	667.50
2036 年	25,000.00		2,500.00	22,500.00	645.25	3,145.25
2037 年	22,500.00		2,500.00	20,000.00	578.50	3,078.50
2038 年	20,000.00		2,500.00	17,500.00	511.75	3,011.75
2039 年	17,500.00		2,500.00	15,000.00	445.00	2,945.00
2040 年	15,000.00		2,500.00	12,500.00	378.25	2,878.25
2041 年	12,500.00		2,500.00	10,000.00	311.50	2,811.50
2042 年	10,000.00		2,500.00	7,500.00	244.75	2,744.75
2043 年	7,500.00		2,500.00	5,000.00	178.00	2,678.00
2044 年	5,000.00		2,500.00	2,500.00	111.25	2,611.25
2045 年	2,500.00		2,500.00	0.00	44.50	2,544.50
合计		25,000.00	0.00		10,568.75	35,568.75

（二） 项目实施单位基本情况

项目名称：公安县农村饮水安全工程一体化项目

项目单位：公安县润泽水务有限公司

公安县润泽水务有限公司成立于 2021 年 06 月 17 日，公司坐落在湖北省荆州市公安县，详细地址为:公安县斗湖堤镇荆江大道 71 号(自主申报):经国家企业信用信息公示系统查询得知，法人是王勇，注册资本为 21800.00 万元人民币，企业的经营范围为:许可项目:自来水生产与供应:各类工程建设活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

表 1 公安县润泽水务有限公司简介

企业名称	公安县润泽水务有限公司	**统一社会信用代码**	91421022MA4F0EFA3F
法定代表人	王勇	**经营状态**	开业
成立日期	2021-06-17	**行政区划**	湖北省荆州市公安县
注册资本	21800 万元人民币	**企业类型**	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
所属行业	水的生产和供应业	**组织机构代码**	MA4F0EFA-3
营业期限	2021-06-17 至无固定期限	**登记机关**	公安县市场监督管理局
企业地址	公安县斗湖堤镇荆江大道 71 号（自主申报）		
经营范围	许可项目：自来水生产与供应；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
股权结构	公安县孱陵产业发展有限公司，持股 100%		

公安县润泽水务有限公司是公安县孱陵产业发展有限公司的子公司，公安县孱陵产业发展有限公司是公安县国有资产监督管理委员会持股的国有企业，因此公安县润泽水务有限公司属于国有企业。公安县润泽水务有限公司的经营范围包含自来水生产与供应。与本项目建设内容高度符合。

（三） 区域概况和项目概况

1.区域概况

2022 年，全省地方一般公共预算收入 3281 亿元;省本级一般公共预算收入 175 亿元，转移性收入 6258 亿元，地方政府一般债券收入 781 亿元，国际组织贷款收入 7 亿元。全省一般公共预算支出 8624 亿元;省本级一般公共预算支出 1447 亿元，转移性支出 5736 亿元(其中:地方政府一般债券转贷支出 745 亿元，国际组织贷款转贷支出 4 亿元)，地方政府一般债券还本支出 38 亿元。

2022 年，荆州地区生产总值 3008.61 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.1%，两年平均增长 8.5%。分产业看，第一产业增加值 571.94 亿元，增长 4.6%;第二产业增加值 1072.79 亿元,增长 9.7%:第三产业增加值 1363.88 亿元,增长 2.2%。

2022 年，全市地方财政总收入 223.10 亿元，比上年增长 0.9%。其中，地方一般公共预算收入 142.05 亿元，扣除留抵退税因素后可比增长 11.8%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 101.90 亿元，可比增长 10.0%。地方一般公共预算支出 479.40 亿元，增长 13.4%。分支出领域来看，卫生健康、社会保障和就业、交通运输分别增长 12.6%、7.5%和 5.8%。

2022 年，公安县实现地区生产总值 401.16 亿元，可比价格同比增长 5.8%。

其中，第一产业增加值 93.05 亿元，可比增长 4.4%；第二产业增加值 147.18 亿元，可比增长 10.3%；第三产业增加值 160.93 亿元，可比增长 2.9%。三次产业结构为 23.2:36.7:40.1。

2022 年，公安县实现财政总收入 21.80 亿元，比上年增长 6.0%，其中税收收入 18.70 亿元，比上年增长 3.7%。一般公共预算收入 14.79 亿元，比上年增长 17.8%，其中税收收入 11.69 亿元，比上年增长 16.7%。一般公共预算支出 54.52 亿元，比上年减少 2.3%。

2023 年，全省地方一般公共预算收入 3693 亿元;省本级一般公共预算收入 163 亿元，转移性收入 6435 亿元，地方政府一般债券收入 888 亿元，国际组织贷款收入 5 亿元。全省一般公共预算支出 9299 亿元;省本级一般公共预算支出 1458 亿元，转移性支出 6026 亿元(其中:地方政府一般债券转贷支出 880 亿元，国际组织贷款转贷支出 3 亿元)，地方政府一般债券还本支出 7 亿元。

2023 年荆州市地区生产总值 3151.49 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.4%，两年平均增长 5.7%。分产业看，第一产业增加值 606.97 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 1084.29 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 1460.22 亿元，增长 7.3%。

全年全市完成地方财政总收入 265.43 亿元，比上年增长 19.0%。其中，地方一般公共预算收入 168.75 亿元，增长 18.8%。在地方一般公共预算收入中，地方税收收入 114.71 亿元，增长 12.6%。地方一般公共预算支出 561.82 亿元，增长 13.2%。分支出领域来看，卫生健康、社会保障和就业、交通运输分别增长 6.6%、15.7%和 17.2%。

2023 年，公安县实现地区生产总值 404.32 亿元，可比价格同比增长 4.2%。其中，第一产业增加值 96.46 亿元，可比增长 1.7%；第二产业增加值 136.01 亿元，可比增长 2.4%；第三产业增加值 171.85 亿元，可比增长 7%。三次产业结构为 23.9:33.6:42.5。

全县实现财政总收入 22.99 亿元，比上年增长 5.5%，其中税收收入 19.93 亿元，比上年增长 6.6%。一般公共预算收入 15.81 亿元，比上年增长 6.9%，其中税收收入 12.76 亿元，比上年增长 9.1%。一般公共预算支出 51.96 亿元，比上年减少 4.7%。

2023 年，省政府核定荆州市政府债务限额 873.77 万元（一般债务限额 336.26

亿元、专项债务限额537.51万元）。截至2023年底，全市政府债务余额779.79亿元，占限额873.77亿元的89．2%。其中：一般债务余额301.63亿元，占限额89.7%；专项债务余额478.16亿元，占限额89.0%。市本级及各县（市、区）政府债务余额均在债务限额以内，全市政府债务风险在可控范围内。

2023年，省政府核定公安县政府债务限额为64.75亿元，其中一般债务34.7亿元，专项债务30.05亿元；债务余额为57.95亿元，其中一般债务31.2亿元，专项债务26.75亿元；债务空间6.8亿元，其中一般债务3.5亿元，专项债务3.3亿元。债务余额均在债务限额之内，政府债务风险总体可控。

2024年，全省地方一般公共预算收入预算安排3950亿元;省本级一般公共预算收入预算安排178亿元，转移性收入预算安排5702亿元，地方政府一般债券收入预算安排521亿元，外国政府、国际组织借款收入13亿元。全省一般公共预算支出预算安排9854亿元;省本级一般公共预算支出预算安排1523亿元，转移性支出预算安排4857亿元(其中:地方政府一般债券转贷支出预算安排498亿元，外国政府、国际组织借款转贷支出预算安排12亿元)，地方政府一般债券还本支出预算安排 34亿元。

2024 年，全市地方一般公共预算收入完成175.02 亿元，占年度预算的96.9%，同比增长3.7%。其中，地方税收收入完成 115.36 亿元，占年度预算的89%，同比增长0.6%;非税收入完成 59.66 亿元，占年度预算的 117.1%，同比增长10.4%。全市政府性基金预算收入完成101.48 亿元，占年度预算的 77.2%，同比下降 38.1%。其中，国有土地使用权出让收入完成 86.33 亿元，占年度预算的74.7%，同比下降 42. 7%。全市地方一般公共预算支出615.5亿元，占年度预算的114.6%，同比增长 9.6%。其中，民生支出 511.97亿元，同比增长 12.4%，占地方一般公共预算支出的 83.2%。全市政府性基金预算支出179.45 亿元，占年度预算的 146.7%，同比下降 14.8%。

2024 年，全县实现地区生产总值448.84亿元，可比价格增长6.6%。其中，第一产业增加值 102.15 亿元，可比增长 2.9%;第二产业增加值 165.96 亿元,可比增长 11.7%;第三产业增加值 180.73亿元，可比增长 3.8%。三次产业结构为22.7:37.0:40.3。全县实现财政总收入23.29 亿元，比上年增长 1.3%,其中税收收入16.87 亿元，比上年减少 15.4%。一般公共预算收入17.57 亿元，比上年增长11.1%，其中税收收入 11.15 亿元，比上年减少 12.6%。一般公共预算支出 78.43

亿元,比上年增长 50.9%。全县金融机构各项存款 662.06 亿元，比年初增加 67.53 亿元,增长 10.2%;各项贷款 369.72 亿元,比年初增加 37.34 亿元，增长 10.1%。

2.项目概况

2.1 基本同意净水厂建设规模与供水范围

① 三袁水厂:新建供水规模3.5万m^3/d;设计供水范围:与中河口水厂和南音庙水厂联合供给南平镇、孟家溪镇、甘家厂乡和章田寺乡等 4 个乡镇 18.89 万人。

② 狮子口水厂:供水规模由 0.5 万m^3/d 改扩建至 1.5 万m^3/d;设计供水范围:供给狮子口镇全镇 6.25 万人。

③ 章庄铺水厂:供水规模由 0.5 万m^3/d 改扩建至 1.5 万m^3/d;设计供水范围:供给章庄铺镇全镇 6.0 万人。

2.2 基本同意管网建设内容

① 供水重点区域:供水范围涉及孟家溪镇、章田寺乡、甘家厂乡、南平镇、狮子口镇及黄山头镇和马鞍山村。敷设输配水干、支管管网 287 公里、设置加压站 9 座，其中，甘家厂水厂、七根松水厂及卷桥水厂利用现有清水池、送水泵房及加药间改造为转压站;申津渡水厂及章庄铺集镇水厂利用现状场地建设一体化泵站:祝家、贺新、双马及铜桥转压站需征地新建转压站。

② 供水薄弱区域:本项目供水范围除上述重点供水区域以外的供水薄弱区域，更新改造输配水管网 103 公里。

③ 管网更新及水厂连通:重点乡镇给水管网更新及水厂连通工程，敷设管网 148.1 公里。

2.3 基本同意智慧水务建设内容

新建智慧平台 1 处，以三袁水厂供水范围为示范区域进行建设，对全县范围内农村饮水安全工程的其它水厂进行智能化升级。

（四）投资估算与资金筹措

本项目总投资为 57959.59 万元，其中工程费用 49737.67 万元，占总投资的 85.81%；工程建设其他费用 5839.77 万元，占总投资的 10.08%；预备费 1055.97 万元，占总投资的 1.82%；建设征地移民费用 630.18 万元，占总投资的 1.09%；环境保护工程费用 90.98 万元，占总投资的 0.16%；水土保持工程费用 135.02 万元，占总投资的 0.23%；建设期利息 445.00 万元，占总投资的 0.77%；债券发行费用 25.00 万元，占总投资的 0.04%。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	其他费用	投资金额合计	资金来源		
						资本金		专项债券
							其中：专项债权用于资本金	
一	**工程费用**	**21,606.72**	**28,130.95**		**49,737.67**	**24,737.67**		**25,000.00**
1	建筑工程	17,300.21	0.00		17,300.21	7,972.17		9,328.04
1.1	三袁水厂	5406.91			5,406.91	2,433.11		2973.8
1.2	狮子口水厂	1905.42			1,905.42	857.44		1047.98
1.3	章庄铺水厂	2325.56			2,325.56	1,233.58		1091.98
1.4	孟家溪镇管网工程	667.11			667.11	300.20		366.91
1.5	甘家厂乡管网及转压站工程	517.16			517.16	232.72		284.44
1.6	章田寺乡管网及转压站工程	551.81			551.81	248.31		303.5
1.7	南平镇管网工程	529.59			529.59	238.32		291.27
1.8	狮子口镇管网及转压站工程	1102.87			1,102.87	496.29		606.58
1.9	章庄铺镇管网及转压站工程	790.32			790.32	355.64		434.68
1.10	重点乡镇给水管网更新及水厂连通工程	2003.46			2,003.46	901.56		1101.9
1.11	供水薄弱区域管网更新及其他水厂升级改造	1500			1,500.00	675.00		825
2	机电设备及安装工程	4,306.51	28,130.95		32,437.46	16,765.50		15,671.96
2.1	三袁水厂	283.91	3492.82		3,776.73	1,963.90		1812.83
2.2	狮子口水厂	156.77	1933.04		2,089.81	1,086.70		1003.11
2.3	章庄铺水厂	156.95	1929.79		2,086.74	1,085.10		1001.64
2.4	孟家溪镇管网工程	290.93	1701.79		1,992.72	1,036.21		956.51
2.5	甘家厂乡管网及转压站工程	251.77	962.83		1,214.60	631.59		583.01
2.6	章山寺乡管网及转压站工程	341.61	1799.44		2,141.05	1,113.35		1027.7
2.7	南平镇管网工程	255.9	1239.32		1,495.22	777.51		717.71
2.8	狮子口镇管网及转压站工程	395.2	2100.04		2,495.24	1,297.52		1197.72
2.9	章庄铺镇管网及转压站工程	352.05	2278.67		2,630.72	1,367.97		1262.75
2.10	重点乡镇给水管网更新及水厂连通工程	1434.18	6598.96		8,033.14	4,177.23		3855.91
2.11	户表改造		1268.76		1,268.76	659.76		609
2.12	智慧水务工程	387.24	2825.49		3,212.73	1,568.66		1644.07
二	**工程建设其他费用**			**5,839.77**	**5,839.77**	**5,839.77**		
1	建设项目管理费			490.29	490.29	490.29		
2	工程建设监理费			437.36	437.36	437.36		

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	其他费用	投资金额合计	资金来源		
						资本金		专项债券
							其中：专项债权用于资本金	
3	联合试运转费			281.31	281.31	281.31		
4	生产准备费			117.34	117.34	117.34		
5	科研勘测设计费			2109.07	2,109.07	2,109.07		
6	其他			664.17	664.17	664.17		
7	施工临时工程费			1740.23	1,740.23	1,740.23		
7.1	导流工程			76.36	76.36	76.36		
7.2	施工交通工程			433.48	433.48	433.48		
7.3	施工供电工程			150	150.00	150.00		
7.4	房屋建筑工程			289.25	289.25	289.25		
7.5	其他施工临时工程			458.86	458.86	458.86		
7.6	安全生产措施工程			332.28	332.28	332.28		
三	**预备费用**			**1,055.97**	**1,055.97**	**1,055.97**		
四	**建设征地移民补偿投资**			**630.18**	**630.18**	**630.18**		
五	**环境保护工程投资**			**90.98**	**90.98**	**90.98**		
六	**水土保持工程投资**			**135.02**	**135.02**	**135.02**		
七	**静态总投资**	**21,606.72**	**28,130.95**	**7,751.92**	**57,489.59**	**32,489.59**		**25,000.00**
八	**建设期利息**				**445.00**	**445.00**		
九	**债券发行费用**				**25.00**	**25.00**		
十	**项目总投资**				**57,959.59**	**32,959.59**		**25,000.00**

（四） 项目收益及现金流入预测项目说明

我们复核了项目实施单位对公安县农村饮水安全工程一体化项目在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1.项目收入预测(注：以下收入预测均为含税收入）

公安县农村饮水安全工程一体化项目建设周期为 24 个月，项目工期为 2023 年 12 月至 2025 年 12 月，收入测算期为 2026 年至 2045 年。收入主要来源于供水销售收入。

具体供水销售收入情况如下：

（1）供水量分析

根据提供项目《可行性研究报告》和本项目工程建设内容。本项目供水量主要来源于三袁水厂、狮子口水厂、章庄铺水厂。根据提供的《公安县水利和湖泊局关于公安县农村饮水安全工程一体化项目初步设计报告的批复》（公水函[2024]27 号）记载：

三袁水厂供水规模可达到 3.5 万 m^3/d；狮子口水厂供水规模可达到 1.5 万 m^3/d；章庄铺水厂供水规模可达到 1.5 万 m^3/d，三处净水厂供水规模可达到 6.5 万 m^3/d。

（2）收费标准

农村自来水收费标准制定需遵循省级政策框架，结合地方实际成本与合规文件执行。以下从政策依据、荆州区域价格调查、成本特性及本项目定价测算四方面，进行规范说明：

① 农村供水价格核心政策依据

省级政策：根据《湖北省农村供水管理办法》（2013 年 6 月 24 日省人民政府常务会议审议通过，自 2013 年 9 月 1 日起施行）。其中第二十四条农村供水农村饮水工程供水应逐步推行基本水价和计量水价相结合的两部制水价。

公安县执行文件：公安县发展和改革局 公安县水利和湖泊局关于重新核定全县农村饮水安全工程自来水价格及有关事项的通知》（公发改价字[2020]134 号）规定：公安县水费实行两部制水价；基本水价和计量水价。其中：未实行 24 小时供水或未进行二次加压的水厂基本水价 16 元/月·户(6 吨以内含 6 吨)，超过 6 吨的实行计量水价 2.5 元/吨;实行 24 小时供水并进行二次加压的水厂基本水价 18 元/月·户(6 吨以内含 6 吨)，超过 6 吨的实行计量水价 2.5 元/吨。对农村“五保户”免收基本水费，超过 6 吨的按 2.5 元/吨收取计量水费。


公安县发展和改革局
公安县水利和湖泊局 文件

公安县发展和改革局 公安县水利和湖泊局
关于重新核定全县农村饮水安全工程
自来水价格及有关事项的通知

② 荆州市各县市农村供水价格调查情况

经对荆州市下辖县市农村供水价格实地调查，其价格区间为 2.2-3.0 元/吨，与公安县标准基本持平，具体明细如下表所示：

表 5-1　荆州各县市供水价格一览表

地区	收费文件名称及文号	农村供水价格
荆州监利市	《关于监利市润龙水务有限公司农村饮水安全工程供水价格的通知》（监发改[2022]11 号）	两部制水价：0-7 吨（含 7 吨）/户/月，基本水价 15.00 元；超 7 吨部分，计量水价 2.20 元/吨
荆州洪湖市	洪湖市发展和改革局关于制定《洪湖市西部中心水厂及小港管理区农村集中供水价格的批复》（洪发改价格[2023]9 号）	两部制水价：0-4 吨（含 4 吨）/户/月，基本水价 12 元；超 4 吨部分，计量水价 2.20 元/吨
荆州石首市	《石首市发展和改革局关于高基庙镇自来水供水价格的批复》（石发改价格(2022)29 号）	分区域定价：高基庙镇 2.6 元/吨，久合垸乡 3.0 元/吨
荆州江陵县		分乡镇定价：价格区间 2.5-3.5 元/吨

③ 农村供水价格相对较高的核心原因

农村供水价格高于城镇，主要源于其运营成本特性：农村供水覆盖范围广、输水管线铺设距离长，导致日常设备运行、管线维修及养护的人力、物资成本显著增加，定价需覆盖上述合理运营成本，确保供水工程可持续运行。

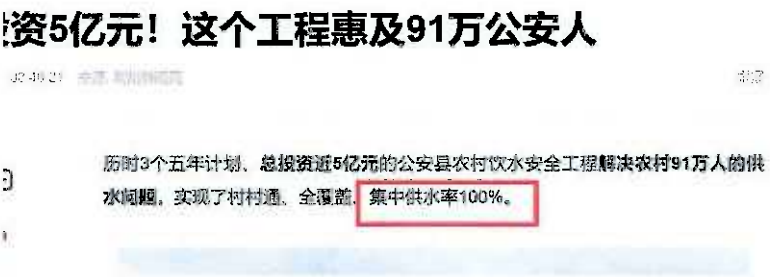
④ 本项目供水价格测算标准

通过公安县实施文件规定：供水价格收费标准为未进行二次加压基本水价为 2.67 元/吨（6 吨以内含 6 吨），超过 6 吨的实行计量水价 2.5 元/吨。24 小时供水并进行二次加压的水厂基本水价为 3 元/吨（6 吨以内含 6 吨），超过 6 吨的实行计量水价 2.5 元/吨。上述可知供水收费标准为 2.5 元/吨-3 元/吨，结合荆州市各县市普遍供水价格与公安县政策文件，谨慎分析，本次测算供水收费标准按照 2.5 元/吨测算。其定价符合区域合理区间，具备合规性与市场匹配性，其计算期内不考虑通货膨胀等外部因素可能导致的价格上涨。

（3）负荷率

本项目三处净水厂供水规模可达到 6.5 万 m^3 /d。涉及六个乡镇合计 31.14 万人。人均可供用水量约 0.21m^3 。2024 年 2 月 29 日，国家统计局发布《中华

人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，人均用水量 419m³/年；约 1.14m³/日。人均用水量与可供用水量之比约 5.42 倍。但农村用水量存在天然的波动性，必须有足够的产能来应对。将负荷率控制在 80%-85%，意味着系统保留了 15%-20% 的富余产能。这部分“余量”并非浪费，而是保障供水系统长期稳定、安全、经济运行的基石，既能从容应对波动和维护，又能保持较高的资产利用率和较低的单位成本。根据荆州新闻网提供新闻报道，公安县供水率 100%，但本项目谨慎考虑，本项目运营期第 1-3 年负荷率分别按 70%；75%；80%测算；第 4 年及以后趋于稳定为 85%。



（4）损耗率

水损耗是指在供水过程中产生的各种损失的水量。在不同情况下，水损耗会有一定的波动。管线漏损、老旧管道、用水设备的密封性、使用环境等均会影响水损耗管线漏损。综合多种因素来看，一般而言，将水损耗控制在总用水量的 5%以内，就可以视为在正常范围之内的。 谨慎考虑，本次测算供水损失率为 5%。

预测期内年度供水收入情况如下表（不含税）：

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
供水规模（万㎥/天）	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
负荷率（%）	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
损耗率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
收费标准（元/㎥）	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
供水销售收入合计	3618.61	3877.08	4135.55	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
供水规模（万㎥/天）	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
负荷率（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

项目/年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
损耗率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
收费标准（元/m³）	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
供水销售收入合计	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02

项目/年份	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
供水规模（万m³/天）	6.5	6.5	6.5	6.5	
负荷率（%）	85%	85%	85%	85%	
损耗率（%）	5%	5%	5%	5%	
收费标准（元/m³）	2.5	2.5	2.5	2.5	
供水销售收入合计	4394.02	4394.02	4394.02	1464.67	83,400.23

2. 项目运营成本费用预测(注：以下成本预测均为不含税成本)

本项目运营期内成本主要包括外购燃料及动力费、人员工资福利费、药剂处理费、污泥处置费、折旧与摊销以及财务费用（不含建设期利息）、设备设施维护修理费、其他费用。

具体成本费用情况如下：

（1）外购燃料及动力费

1.1 电费

本项目用电均来自于项目设备用电，参考可行性研究报告，本项目吨水耗电量按0.29kwh/吨计，参考《省发改委关于湖北电网2020-2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》电价为0.6707元/kwh，工程设计供水规模为6.5万吨/日；考虑项目制水达产率前3年分别为70%、75%、80%；至第四年达到85%。经测算，债券存续期内，电费预计6588.30万元（不含税）。

1.2 水费（水资源费）

根据可研报告及《省物价局省财政厅省水利厅关于水资源费征收标准及有关问题的通知》(鄂价费[2009]168号)规定，水资源费征收标准为0.05元/m³。工程设计日取水量为6.5万m³。考虑项目制水达产率前3年分别为70%、75%、80%，至第4年才达85%，经测算，债券存续期内，水资源费预计1755.86万元（不含税）。

预测期内外购燃料及动力费如下表所示：

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
供水规模（万 m³/日）	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
负荷率	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
吨水耗电量（Kwh/m³）	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
年工作时长（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
年用电量合计（万 kwh)	481.62	516.02	550.42	584.82	584.82	584.82	584.82	584.82
电费单价（元/kwh)	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707
电费支出合计	**285.86**	**306.28**	**326.7**	**347.11**	**347.11**	**347.11**	**347.11**	**347.11**
水资源收费标准	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
水资源支出合计	**76.18**	**81.62**	**87.06**	**92.51**	**92.51**	**92.51**	**92.51**	**92.51**
外购燃料及动力费用合计	**362.04**	**387.9**	**413.76**	**439.62**	**439.62**	**439.62**	**439.62**	**439.62**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
供水规模（万 m³/日）	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
负荷率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
吨水耗电量（Kwh/m³）	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
年工作时长（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
年用电量合计（万 kwh)	584.82	584.82	584.82	584.82	584.82	584.82	584.82	584.82
电费单价（元/kwh)	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707
电费支出合计	**347.11**	**347.11**	**347.11**	**347.11**	**347.11**	**347.11**	**347.11**	**347.11**
水资源收费标准	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
水资源支出合计	**92.51**	**92.51**	**92.51**	**92.51**	**92.51**	**92.51**	**92.51**	**92.51**
外购燃料及动力费用合计	**439.62**	**439.62**	**439.62**	**439.62**	**439.62**	**439.62**	**439.62**	**439.62**

续表

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
供水规模（万 m³/日）	6.50	6.50	6.50	6.50	
负荷率	0.95	0.95	0.95	0.95	
吨水耗电量（Kwh/m³）	0.29	0.29	0.29	0.29	
年工作时长（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	
年用电量合计（万 kwh)	584.82	584.82	584.82	194.94	
电费单价（元/kwh)	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	
电费支出合计	**347.11**	**347.11**	**347.11**	**115.70**	**6,588.30**
水资源收费标准	0.05	0.05	0.05	0.05	

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
水资源支出合计	**92.51**	**92.51**	**92.51**	**30.84**	**1,755.86**
外购燃料及动力费用合计	**439.62**	**439.62**	**439.62**	**146.54**	**8,344.16**

（2）人员工资福利费

本项目建设成后，将新增18名员工，其中管理人员3人；安保、保洁人员6人；财务、技术人员9名。参考荆州市人力资源和社会保障局公布的《关于公布全市2022年度城镇单位在岗职工年平均工资的通知》（荆人社函[2023]53号），2022年度荆州市城镇单位在岗职工年平均工资为 65,124.00元。本项目管理人员工资按照8.5万元/年/人计算、技术、财务人员工资按照5.2万元/年/人计算，安保人员工资按照3.2万元/年/人计算。社保费按工资的15%计。考虑通货膨胀，人员工资每3年按照3%增长。

项目预测期内，工资及福利费如下表所示：

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
管理人员（人）	3	3	3	3	3	3	3	3
工资（万元/人/年）	8.50	8.50	8.50	8.76	8.76	8.76	9.02	9.02
管理人员工资合计	25.50	25.50	25.50	26.28	26.28	26.28	27.06	27.06
后勤安保人员（人）	6	6	6	6	6	6	6	6
工资（万元/人/年）	3.20	3.20	3.20	3.30	3.30	3.30	3.40	3.40
后勤安保人员工资合计	19.20	19.20	19.20	19.80	19.80	19.80	20.40	20.40
普通员工（人）	9	9	9	9	9	9	9	9
工资（万元/人/年）	5.20	5.20	5.20	5.36	5.36	5.36	5.52	5.52
普通员工工资合计	46.80	46.80	46.80	48.24	48.24	48.24	49.68	49.68
人员工资合计	91.50	91.50	91.50	94.32	94.32	94.32	97.14	97.14
人员福利费合计	13.73	13.73	13.73	14.15	14.15	14.15	14.57	14.57
人员工资福利合计	**105.23**	**105.23**	**105.23**	**108.47**	**108.47**	**108.47**	**111.71**	**111.71**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
管理人员（人）	3	3	3	3	3	3	3	3
工资（万元/人/年）	9.02	9.29	9.29	9.29	9.57	9.57	9.57	9.86
管理人员工资合计	27.06	27.87	27.87	27.87	28.71	28.71	28.71	29.58
后勤安保人员（人）	6	6	6	6	6	6	6	6
工资（万元/人/年）	3.40	3.50	3.50	3.50	3.61	3.61	3.61	3.72
后勤安保人员工资合计	20.40	21.00	21.00	21.00	21.66	21.66	21.66	20.40

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
普通员工（人）	9	9	9	9	9	9	9	9
工资（万元/人/年）	5.52	5.69	5.69	5.69	5.86	5.86	5.86	5.52
普通员工工资合计	49.68	51.21	51.21	51.21	52.74	52.74	52.74	49.68
人员工资合计	97.14	100.08	100.08	100.08	103.11	103.11	103.11	97.14
人员福利费合计	14.57	15.01	15.01	15.01	15.47	15.47	15.47	14.57
人员工资福利合计	**111.71**	**115.09**	**115.09**	**115.09**	**118.58**	**118.58**	**118.58**	**111.71**

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
管理人员（人）	3	3	3	3	
工资（万元/人/年）	9.86	9.86	10.16	10.16	
管理人员工资合计	29.58	29.58	30.48	10.16	**535.64**
后勤安保人员（人）	6	6	6	6	
工资（万元/人/年）	3.72	3.72	3.83	3.83	
后勤安保人员工资合计	22.32	22.32	22.98	7.66	**403.78**
普通员工（人）	9	9	9	9	
工资（万元/人/年）	6.04	6.04	6.22	6.22	
普通员工工资合计	54.36	54.36	55.98	18.66	**983.73**
人员工资合计	106.26	106.26	109.44	36.48	**1,923.15**
人员福利费合计	15.94	15.94	16.42	5.47	**289.50**
人员工资福利合计	**122.20**	**122.20**	**125.86**	**41.95**	**2,211.65**

（3）药剂处理费

水处理药剂主要包括 PAC(聚合氯化铝)、PAM(聚丙烯酰胺)、食品级化钠等。在常规的水处理应用中，一吨水大概需要使用 PAC(聚合氯化铝) 10 到 30 克，本次设定每吨水使用 25 克。按照设计供水规模（6.5 万 m^3/日），每日使用 1.625 吨，年用量 593.13 吨，单价 2500 元/吨计算。

在普通的饮用水处理中，每吨水的聚丙烯酰胺用量大约在 1-3 克左右，本次设定每吨水使用 2.5 克。按照设计供水规模（6.5 万 m^3/日），每日使用 0.1625 吨，年用量 59.31 吨，单价 40000 元/t 计算:

在普通的饮用水处理中，每吨水的食品级氯化钠大约在 100 克至 200 克。本次设定每吨水使用 150 克。按照设计供水规模（6.5 万 m^3/日），每日使用 9.75 吨，年用量 3558.75 吨，单价 1500 元/吨计算。

正常供水规模条件下每吨水药剂处理费为 0.3845 元/m^3。考虑项目制水达产率前三年分别为 70%、75%、80%，至第 4 年才达 85%。

项目预测期内，药剂处理费如下表所示（增值税 9%）：

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
供水规模（万 m³/天）	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
负荷率（%）	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
吨水药剂处理费	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845
药剂处理费合计	585.83	627.68	669.52	711.37	711.37	711.37	711.37	711.37

续表

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
供水规模（万 m³/天）	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
负荷率（%）	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
吨水药剂处理费	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845
药剂处理费合计	711.37	711.37	711.37	711.37	711.37	711.37	711.37	711.37

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
供水规模（万 m³/天）	6.5	6.5	6.5	6.5	
负荷率（%）	85%	85%	85%	85%	
吨水药剂处理费	0.3845	0.3845	0.3845	0.3845	
药剂处理费合计	711.37	711.37	711.37	237.12	13,502.07

（4）折旧与摊销费

本项目按照直线法计提摊销及折旧费。固定资产按 30 年期计取，残值 5%；无形资产按 40 年期计取，不计残值；本项目 57959.59 万元项目总投资中，其中工程费用 49737.67 万元(包含建安工程费 21606.72 万元，设备购置费 28130.95 万元，其他费用 0.00 万元）；工程建设其他费用 5839.77 万元（土地取得费用 0 万元）；基本预备费为 1055.97 万元，建设征地移民补偿投资 630.18 万元；环境保护工程投资 90.98 万元；水土保持工程投资 135.02 万元；建设期利息及债券发行费用 470 万元。项目可抵扣固定资产进项税标准，建安工程费按照 9%抵扣，设备购置费按照 13%抵扣，工程建设其他费用中固定资产其他费用可按 6%抵扣。经计算，项目可抵扣固定资产进项税额合计为 5350.89 万元。则项目固定资产原值 52608.70 万元（57959.59-5350.89），无形资产 0 万元。

项目预测期内折旧与摊销如下表所示：

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
房屋建筑物（含税）	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43
房屋建筑物进项税	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
房屋建筑物折旧原值	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92
折旧年限	30	30	30	30	30	30	30	30
房屋建筑物折旧	737.10	737.10	737.10	737.10	737.10	737.10	737.10	737.10
机器设备（含税）	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16
机器设备费用进项税	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38
机器设备原值	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78
折旧年限	25	25	25	25	25	25	25	25
工程建设其他费用折旧	1,079.41	1,079.41	1,079.41	1,079.41	1,079.41	1,079.41	1,079.41	1,079.41
折旧费合计	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
房屋建筑物（含税）	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43
房屋建筑物进项税	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51
房屋建筑物折旧原值	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92
折旧年限	30	30	30	30	30	30	30	30
房屋建筑物折旧	737.10	737.10	737.10	737.10	737.10	737.10	737.10	737.10
机器设备（含税）	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16
机器设备费用进项税	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38
机器设备原值	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78
折旧年限	25	25	25	25	25	25	25	25
工程建设其他费用折旧	1,079.41	1,079.41	1,079.41	1,079.41	1,079.41	1,079.41	1,079.41	1,079.41
折旧费合计	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**

续

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
房屋建筑物（含税）	25,178.43	25,178.43	25,178.43	25,178.43	
房屋建筑物进项税	1,901.51	1,901.51	1,901.51	1,901.51	
房屋建筑物折旧原值	23,276.92	23,276.92	23,276.92	23,276.92	
折旧年限	30	30	30	30	
房屋建筑物折旧	737.10	737.10	737.10	245.70	**14,250.60**
机器设备（含税）	32,781.16	32,781.16	32,781.16	32,781.16	
机器设备费用进项税	3,449.38	3,449.38	3,449.38	3,449.38	
机器设备原值	29,331.78	29,331.78	29,331.78	29,331.78	
折旧年限	25	25	25	25	
工程建设其他费用折旧	1,079.41	1,079.41	1,079.41	359.80	**455.14**
折旧费合计	**1,816.51**	**1,816.51**	**1,816.51**	**605.50**	**35,119.19**

（5）修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（可抵扣固定资产进项税）的一定百分数估算。考虑行业和本项目特点，本项目运营期维修费按项目固定资产原值的0.12%估算。预测修理费合计1220.51万元。

（6）污泥处理费

结合《水利建设工程经济评价规范》，年均取25.00万元测算，经测算，债券存续期内，污泥处置费预计483.33万元。

（5）其他管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他管理费用是指由管理费用中扣除人员工资及福利、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分，常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算，本项目按当年人员工资及福利的15%计算；计算期管理费用合计331.67万元。

（6）财务费用

项目总投资根据项目进度安排资金投入，其中：单位自筹32959.59万元，计划在2025年10月底发行25000.00万元。债券发行测算利率暂按2025年湖北省政府专项债券（三十五期）20年期专项债券票面利率2.32%上浮15%，即2.67%作为本次发行债券的测算利率，每半年计息一次，本金从债券发行的第11年开始，每年按债券总额的10%进行支付，债券到期后偿还剩余本金并支付最后一期利息。经估算，本项目债券存续期内，财务费用总计10123.75万元（不含建设期利息）。

综上，项目在预测期内营业成本（不含税）总计 71,336.40 万元。

预测期内年度营业成本情况如下表：

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
外购燃料及动力费	362.04	387.9	413.76	439.62	439.62	439.62	439.62	439.62
人员薪资福利费	105.23	105.23	105.23	108.47	108.47	108.47	111.71	111.71
污泥处置费	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
药剂处理费	585.83	627.68	669.52	711.37	711.37	711.37	711.37	711.37

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
折旧摊销费	1816.51	1816.51	1816.51	1816.51	1816.51	1816.51	1816.51	1816.51
维护修理费	63.13	63.13	63.13	63.13	63.13	63.13	63.13	63.13
其他费用	15.78	15.78	15.78	16.27	16.27	16.27	16.76	15.78
运营期利息	667.50	667.50	667.50	667.50	667.50	667.50	667.50	667.50
营业成本合计	**3641.02**	**3708.73**	**3776.43**	**3847.87**	**3847.87**	**3847.87**	**3851.60**	**3641.02**

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
外购燃料及动力费	439.62	439.62	439.62	439.62	439.62	439.62	439.62	439.62
人员薪资福利费	111.71	115.09	115.09	115.09	118.58	118.58	118.58	122.20
污泥处置费	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
药剂处理费	711.37	711.37	711.37	711.37	711.37	711.37	711.37	711.37
折旧摊销费	1816.51	1816.51	1816.51	1816.51	1816.51	1816.51	1816.51	1816.51
维护修理费	63.13	63.13	63.13	63.13	63.13	63.13	63.13	63.13
其他费用	16.76	17.26	17.26	17.26	17.79	17.79	17.79	18.33
运营期利息	667.50	667.50	645.25	578.50	511.75	445.00	378.25	311.50
营业成本合计	**3851.60**	**3855.48**	**3833.23**	**3766.48**	**3703.75**	**3637.00**	**3570.25**	**3507.66**

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
外购燃料及动力费	439.62	439.62	439.62	146.54	**8,344.16**
人员薪资福利费	122.20	122.20	125.86	41.95	**2,211.65**
污泥处置费	25.00	25.00	25.00	8.33	**483.33**
药剂处理费	711.37	711.37	711.37	237.12	**13,502.07**
折旧摊销费	1,816.51	1,816.51	1,816.51	605.50	**35,119.19**
维护修理费	63.13	63.13	63.13	21.04	**1,220.51**
其他费用	18.33	18.33	18.88	6.29	**331.71**
运营期利息	244.75	178.00	111.25	44.50	**10,123.75**
营业成本合计	**3440.91**	**3374.16**	**3311.62**	**1111.27**	**71,336.40**

3.税费预测

本项目税费主要包括增值税及附加、企业所得税。

（1）增值税及附加

增值税及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

增值税及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

增值税销项费：本项目水费增值税税率为9%。

增值税进项税：建设期，工期其他费用（扣除土地使用权取得费用）按照6%的税率进行抵扣，建安工程费按照9%的税率进行抵扣，设备购置费按照13%的税率进行抵扣，运营期，电费按照13%的增值税率进行抵扣，水资源费按照9%的增值税率进行抵扣。修理费、药剂处理费、人员工资、管理费用等费用不进行抵扣。

附加费：根据财政部关于印发《增值税会计处理规定》的通知（财会〔2016〕22号）的相关规定，“税金及附加”科目主要核算企业经营活动发生的相关税费。结合项目经营活动特点，项目在运营期主要涉及城市维护建设税、教育费附加、地方教育发展费以及印花税。1.城市维护建设税。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第三条：“城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的消费税、增值税、营业税税额为计税依据”项目参照标准第二档县城适用税率为5%计取；2.教育费附加。根据《征收教育费附加的暂行规定》，按现行教育费附加的征收率3%进行计算；3.地方教育附加。根据湖北省地方税务局《关于调整地方教育附加征收标准的通知》（鄂地税发[2011]13号），参照当期增值税缴纳额乘以2%的税率估算。

（2）企业所得税

按照经营利润抵扣前5年累计净亏损后的金额25%的模式进行测算。

4.模拟利润及利润分配表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

单位：万元

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
营业收入（不含税）	3618.61	3877.08	4135.55	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02
营业成本（不含税）	3641.02	3708.73	3776.43	3847.87	3847.87	3847.87	3851.60	3851.60
附加税	0	0	0	0	0	0	0	0
利润总额	-22.41	168.35	359.12	546.15	546.15	546.15	542.42	542.42
弥补以前年度亏损		22.41						
应纳税所得额	-22.41	145.94	359.12	546.15	546.15	546.15	542.42	542.42
所得税		36.48	89.78	136.54	136.54	136.54	135.61	135.61

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
净利润	-22.41	131.87	269.34	409.61	409.61	409.61	406.81	406.81

（续）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入（不含税）	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02	4394.02
营业成本（不含税）	3851.60	3855.48	3833.23	3766.48	3703.75	3637.00	3570.25	3507.66
附加税	0	0	0	0	0	0	0	0
利润总额	542.42	538.54	560.79	627.54	690.27	757.02	823.77	886.30
弥补以前年度亏损								
应纳税所得额	542.42	538.54	560.79	627.54	690.27	757.02	823.77	886.30
所得税	135.61	134.64	140.2	156.89	172.57	189.26	205.94	221.58
净利润	406.81	403.90	420.59	470.65	517.70	567.76	617.83	664.72

（续）

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
营业收入（不含税）	4394.02	4394.02	4394.02	1464.67	83,400.23
营业成本（不含税）	3440.91	3374.16	3311.62	1111.27	71,336.40
税金及附加	34.20	34.20	34.20	11.40	114.06
利润总额	918.91	985.66	1048.20	342.00	11,949.77
弥补以前年度亏损					
应纳税所得额	918.91	985.66	1048.20	342.00	11,927.36
所得税	229.73	246.42	262.05	85.5	2,987.49
净利润	689.18	739.24	786.15	256.50	8,962.28

5.项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据项目债券存续期间现金流量测算结果，本项目能够产生持续稳定的反映为专项收入的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息，本息覆盖倍数为 1.67。

公安县农村饮水安全工程一体化项目

债券存续期现金流模拟测算表

单位：万元

项目/ 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金								

经营活动现金流入			3944.28	4226.02	4507.75	4789.48	4789.48	4789.48
经营活动现金流出			1201.03	1308.37	1432.51	1553.85	1553.85	1553.85
经营活动现金净流量			**2743.25**	**2917.65**	**3075.24**	**3235.63**	**3235.63**	**3235.63**
二、投资活动产生的现金								
购建固定资产所支付的现金	23,071.71	34,417.88						
投资活动现金净流量	**-23,071.71**	**-34,417.88**						
三、融资活动产生的现金								
1.融资活动现金流入	23,071.71	34,887.88						
资本金流入	23,071.71	9,887.88						
债券融资	0.00	25,000.00						
2.融资活动现金流出	0.00	470.00	667.50	667.50	667.50	667.50	667.50	667.50
支付利息		445.00	667.50	667.50	667.50	667.50	667.50	667.50
偿还本金								
债券发行费用		25.00						
融资活动现金净流量	**23,071.71**	**34,417.88**	**-667.50**	**-667.50**	**-667.50**	**-667.50**	**-667.50**	**-667.50**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**2075.75**	**2250.15**	**2407.74**	**2568.13**	**2568.13**	**2568.13**
五、累计现金净流量			**2075.75**	**4325.90**	**6733.64**	**9301.77**	**11869.90**	**14438.03**
六、本息覆盖倍数	**1.67**							

（续）

项目/ 年份	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	4789.48	4789.48	4789.48	4789.48	4789.48	4789.48	4789.48	4789.48
经营活动现金流出	1556.65	1556.65	1556.65	1559.56	1565.12	1581.81	1601.51	1618.20
经营活动现金净流量	**3232.83**	**3232.83**	**3232.83**	**3229.92**	**3224.36**	**3207.67**	**3187.97**	**3171.28**
二、投资活动产生的现金								
购建固定资产所支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
1.融资活动现金流入								
资本金流入								
债券融资								
2.融资活动现金流出	667.50	667.50	667.50	667.50	3,145.25	3,078.50	3,011.75	2,945.00
支付利息	667.50	667.50	667.50	667.50	645.25	578.50	511.75	445.00
偿还本金					2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
债券发行费用								
融资活动现金净流量	**-667.50**	**-667.50**	**-667.50**	**-667.50**	**-3,145.25**	**-3,078.50**	**-3,011.75**	**-2,945.00**
四、本年现金净流量	**2565.33**	**2565.33**	**2565.33**	**2562.42**	**79.11**	**129.17**	**176.22**	**226.28**
五、累计现金净流量	**17003.36**	**19568.69**	**22134.02**	**24696.44**	**24775.55**	**24904.72**	**25080.94**	**25307.22**
六、本息覆盖倍数	**1.67**							

项目/ 年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	4789.48	4789.48	4789.48	4789.48	1596.49	90,906.22
经营活动现金流出	1655.29	2039.04	2055.73	2075.57	689.99	31,350.11
经营活动现金净流量	**3134.19**	**2750.44**	**2733.75**	**2713.91**	**906.50**	**59,556.11**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						57,489.59
投资活动现金净流量						**-57,489.59**
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						57,959.59
资本金流入						32,959.59
债券融资						25,000.00
2.融资活动现金流出	2,811.50	2,744.75	2,678.00	2,611.25	2,544.50	35,593.75
支付利息	311.50	244.75	178.00	111.25	44.50	10,568.75
偿还本金	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	25,000.00
债券发行费用						25.00
融资活动现金净流量	**-2,811.50**	**-2,744.75**	**-2,678.00**	**-2,611.25**	**-2,544.50**	**22,365.84**
四、本年现金净流量	**322.69**	**5.69**	**55.75**	**102.66**	**-1638.00**	**24,432.36**
五、累计现金净流量	**25906.26**	**25911.95**	**25967.70**	**26070.36**	**24432.36**	
六、本息覆盖倍数	**1.67**					

6.压力测试

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

单一变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动本息覆盖倍数	1.51	1.59	1.67	1.76	1.84
债券利率变动本息覆盖倍数	1.73	1.7	1.67	1.65	1.63

7.项目资金稳定性

公安县农村饮水安全工程一体化项目专项债券还本付息以供水销售收入为基础，债券存续期内，预计各项运营产生的收入为 83400.23 万元，且在 2045

年债券本金偿还后仍有24432.36万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、执行的主要程序

1.获取并检查了公安县农村饮水安全工程一体化项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为项目符合2025年新增专项债券资金投向领域，且专项债券资金不用于禁止类项目清单所列示内容。

2.结合历史数据和行业研究报告等文件对项目单位收益预测的各项进行分析，认为项目单位所采用的各项收入成本预测是准确、合理的。参考项目单位提供本地区类似项目的案例，认为项目单位考虑到的成本是完整的。

3.对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的公安县农村饮水安全工程一体化项目实际情况相符。

六、财务评估结论

经上述测算，本次评价的公安县农村饮水安全工程一体化项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.67，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上所述，我们认为：公安县农村饮水安全工程一体化项目债券存续期收入、成本测算依据明确、合理，测算数值较规范、较准确，本项目已充分考虑建设及运营期发生的各项成本，预期收益可以实现。在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

白洋人才公寓

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武鑫 C 评字[2025]第 019 号

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

目录

一、项目概述 1

（一）项目名称 1

（二）建设内容 1

（三）建设期 2

（四）项目投资额 2

（五）资金筹措方式 2

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况 2

（一）项目收入预测 2

（二）项目预期成本预测 10

（三）相关税费 13

（四）项目财务费用预测 15

（五）模拟利润表 16

（六）现金流量表 17

（七）压力测试 19

三、风险分析 19

四、评价结论 19

白洋人才公寓

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武鑫C评字[2025]第019号

宜昌高新投资开发有限公司：

我们接受委托，对白洋人才公寓收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。

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

一、项目概述

（一）项目名称

白洋人才公寓

（二）建设内容

项目名称	项目位置	建设内容	建设规模
白洋人才公寓	高新区白洋镇白雅路、新民路、裴太路交汇处	该项目主要建设内容包括场地平整、主体建筑工程、公共服务用房工程、给排水工程、电气工程、消防工程、停车场等。	该项目总建筑面积约79999.56平方米。其中地上建筑面积62016.86平方米，包含2栋（12F、13F）保障性人才公寓、2栋（11F、13F）教师公寓、2栋（14F）专家公寓、配套用房等，停车位506个;公寓套数1013套，其中保障性人才公寓504套,教师公寓405套、专家公寓104套。

（三）建设期

本项目开工时间为2023年6月，预计项目完工时间为2026年3月。

（四）项目投资额

根据本项目初设批复，本项目静态总投资为50,675.50万元，其中工程费用32,792.10万元，工程建设其他费用3,053.34万元，预备费14,830.06万元。调整建设期利息及债券发行兑付费后的项目总投资为50,806.50万元。

（五）资金筹措方式

本项目总投资50,806.50万元，建设资金来源为项目单位自筹资金30,806.50万元、专项债券资金20,000.00万元。

1.项目资本金情况

本项目资本金共计30,806.50万元，已到位资本金11,668.00万元，目前已使用资金10,527.67万元。

2.专项债券

本项目计划2025年发行专项债券20,000.00万元。

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为2026年4月至2045年6月。债券存续期内项目总收入为41,260.83万元，其中：租赁收入37,968.01万元，停车场收入1,820.51万元，物业管理收入1,472.31万元。具体测算如下：

1.租赁收入

（1）公寓租赁收入

项目建设完毕后居住用房用于保障性人才公寓、教师公寓、专家公寓，对外采用租赁经营获取收益。根据项目可行性研究报告p4，可对外租赁面积合计59,098.62㎡。根据宜昌高新技术产业开发区管理委员会出具的《宜昌城区保障性租赁住房项目认定书》本项目列入宜昌高新区保障性住房项目租金标准为25元/㎡/月，本项目公寓租赁价格按25元/㎡/月计算，参考宜昌市2020-2024年CPI增长趋势（2020-2024年同比涨幅分别为1.7%、-0.2%、1.8%、0.1%、-0.3%，年平均增长率为0.62%），本项目租赁单价按每年上涨0.62%测算。宜昌市公租房入住率高达98.4%，由于公租房租赁价格远小于市场价格，根据谨慎性原则，假定初始入住率为85%，2024年9月14日宜昌市住房和城市更新局公布宜昌市可供给保障性租赁住房房源公告中高新区白洋产业园青年公寓有可出租数量为98套（zj.yichang.gov.cn/content-63100-984631-1.html），2025年1月27日宜昌市住房和城市更新局公布宜昌市可供给保障性租赁住房房源公告中高新区白洋青年公寓有可出租数量为61套（zj.yichang.gov.cn/content-63100-984936-1.html），平均每个月出租率约为11%，本项目保守估计出租率每年按

上涨 10%测算，至 95%时保持稳定。

白洋人才公寓规划用地面积 31000 平方米，总建筑面积 79999.56 平方米。其中地上建筑面积 62016.86 平方米，包含 2 栋（12F、13F）保障性人才公寓 25817.92 平方米、2 栋（11F、13F）教师公寓 22751.74 平方米、2 栋（14F）专家公寓 10528.96 平方米、物业用房 111.93 平方米、垃圾收集站 63.24 平方米、配套商业用房 2471.93 平方米、文化活动站 98.82 平方米、配电房 169.32 平方米；地下建筑面积 17982.70 平方米。容积率 2.0，建筑密度 20.9%，绿地率 35%，停车位 506 个；拟提供公寓套数 1013 套，其中保障性人才公寓 504 套，教师公寓 405 套、专家公寓 104 套。

宜昌市的公租房入住率较高，尤其是在针对青年群体和新市民的保障性租赁住房项目中表现突出。例如，金家台未来城和城东 U谷青春公寓等项目，入住率达到了98.4%，并且青年人的满意度也达到了98.4%[3][12]。此外，枝江市通过优化公租房管理政策，也显著提高了公租房的入住率[1]。

（2）配套建筑租赁收入

项目建设完毕后对配套建筑采用租赁经营获取收益。根据项目规划设计方案，可对外租赁面积合计 2,471.93 ㎡。参考 58 同城网租赁均价为 70.84 元/㎡/月（https://yc.58.com/），本项目配套建筑用房租赁价格按 70 元/㎡/月计算，参考宜昌市 2020-2024 年 CPI 增长趋势（2020-2024 年同比涨幅分别为 1.7%、-0.2%、1.8%、0.1%、-0.3%，年平均增长率为 0.62%），本项目租赁单价按每年上涨 0.62%测算。参考 2025 年 7 月，中国零售业景气指数月度分析（https://m.

cgcc.org.cn/hyfz/1/53870.html）租赁经营类指数为 52.4%，较上月微升 1.1 个百分点，本项目假定运营期初期 2025 年出租率为 52%，此后每年上涨 10%，至达到 92%后保持稳定。

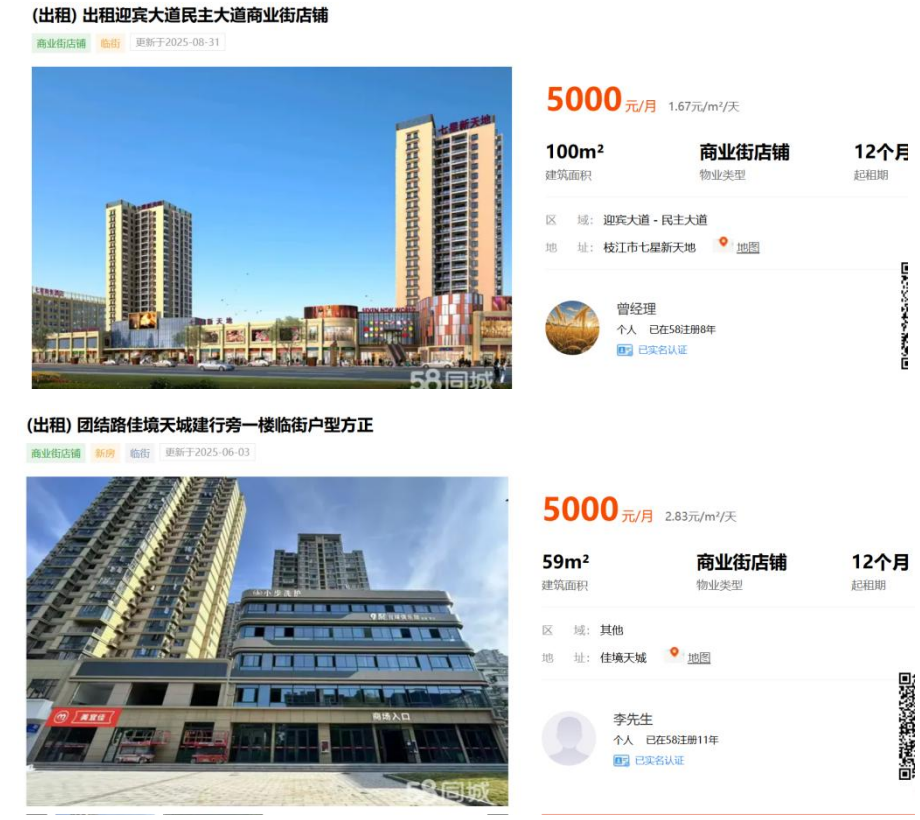
中国零售业景气指数月度分析
（2025年7月 总第50期）
中国商业联合会零售业景气指数项目组 编
（第三十七期发布）

2025年7月6日，中国商业联合会发布7月份中国零售业景气指数（CRPI）。

7月份，中国零售业景气指数（CRPI）为49.6%，较上月下降0.5个百分点，降至收缩区间。数据显示，三大分类指数呈现不同走势。商品经营类指数为48.7%，环比下降0.8个百分点，至荣枯线以下，分析认为季节性淡季是拖累商品经营类指数下行的主要因素；电商经营类指数为50.2%，下降0.6个百分点，仍在荣枯线以上，表现出经营韧性，是电商类消费持续延展生活场景的良好表现。租赁经营类景气指数为52.4%，上升1.1个百分点，可以印证消费者对更加注重消费场景选择和服务消费的趋势。

宜昌市租赁信息统计表

序号	名称	面积（㎡）	月租金（元）	租赁价格（元/㎡/月）
1	枝江-马店路	45	3,500.00	77.78
2	枝江-佳境天城	59	5,000.00	84.75
3	枝江-七星新天地	100	5,000.00	50.00
均值				70.84





2.停车位收入

项目建成后停车位共 506 个，包括地上车位 415 个，地下车位 91 个，固定用于公租房居民包月停车，参考《中共枝江市委、枝江市人民政府关于群众反映集中问题立行立改情况的公告》（www.zgzhijiang.gov.cn/content-93-586538-1.html）调整收费较高地库停车收费标准降低至 200 元/月/位以内和枝江市一普通住宅的地面停车包月为 150 元/月（https://yichang.anjuke.com/community/view/1436466），本项目地上车位按 150 元/月/个测算，地下停车位按 200 元/月/个测算，参考宜昌市 2020-2024 年 CPI 增长趋势（2020-2024 年同比涨幅分别为 1.7%、-0.2%、1.8%、0.1%、-0.3%，年平均增长率为 0.62%），按每年上涨 0.62%测算。本项目提供公寓套数 1013 套，根据国家统计局公布 2022 年中国有车家庭比例达到 41.67%，按此比例计算约 422 户有车，停车位共 506 个，假定停车费初始出租率约为 83%（422/506）（综合考虑临时停车、白天固定时段、夜间固定时段、包月

停车等因素），根据公安部统计中国 2024 年上半年增加 1242 万辆，同比增长 5.7%，保守估计停车位出租率按汽车增加比例每年 5%增长，达到 93%后保持稳定，一年按 365 天测算。

整改措施：为切实做好全市专业化物业服务小区物业收费、地库停车收费较高的小区降价整改，在前期开展调研、会议研究、发起倡议、部门协同、综合施策的基础上，特制定整改措施如下：一是地库停车收费方面：5月10日前，完成重点小区（丹阳馨居、北宸之光、铂悦府）停车收费降低至200元/月·位以内的降价整改。5月20日前，完成全市专业化物业小区地库停车收费较高的小区标准降低至200元/月·位以内的降价整改。二是物业服务收费方面：参照最新前期物业服务等级标准（一级至四级分别为1.3元/平方米/月、1.1元/平方米/月、1元/平方米/月、0.9元/平方米/月），5月20日前，完成全市物业收费较高的小区下调至各等级标准以内的降价整改。（牵头领导：王江波；责任领导：易小容；责任单位：市住房保障中心、市发改局、市自然资源局、市市场监管局、市城管执法局、市审计局、市公安局、市税务局、市政务服务数据局、马家店街道、仙女镇、金润源集团公司）





2024年上半年全国机动车达4.4亿辆
驾驶人达5.32亿人 新能源汽车保有量达2472万辆

时间：2024年07月09日　来源：公安部交通管理局　字体：大 中 小　分享到：

据公安部统计，截至2024年6月底，全国机动车保有量达4.4亿辆，其中汽车3.45亿辆，新能源汽车2472万辆；机动车驾驶人5.32亿人，其中汽车驾驶人4.96亿人。2024年上半年全国新注册登记机动车1680万辆，新领证驾驶人1397万人。

上半年新注册登记机动车1680万辆，新注册登记汽车1242万辆。2024年上半年，全国新注册登记机动车1680万辆。其中，汽车新注册登记1242万辆，同比增长5.70%。

3.物业收入

本项目物业收费面积62016.86㎡，根据《市发改局关于动态调整政府定价经营服务性收费目录清单的公告》（https://img.xxgk.yichang.gov.cn/uploads/image/20250109/7af2cfe7806dd6f475e9adc60843868f.pdf）和枝江市人才公寓（https://yichang.bendibao.com/live/2024514/21663.shtm）物业管理费用标准按1元/㎡·月，参考宜昌市2020-2024年CPI增长趋势（2020-2024年同比涨幅分别为1.7%、-0.2%、1.8%、0.1%、-0.3%，年平均增长率为0.62%），因此本项目物业收费单价按每年上涨0.62%测算。物业费收入的初始收取率为初始入住率85%，每年上涨10%测算，至95%时保持稳定。

其他特定服务收费	四、住宅前期物业管理费		按照《宜昌市住宅物业服务等级标准》分级收费：特级1.5元/平方米·月、一级1.3元/平方米·月、二级1.1元/平方米·月、三级1元/平方米·月、四级0.9元/平方米·月。 注：各住宅小区具体收费标准见相关文件	枝发改文〔2023〕38号 枝发改文〔2024〕112号	发改部门	住房保障部门	否	否	否

宜昌枝江人才公寓房租标准

一、房租标准

带厨房12元/㎡，不带厨房8元/㎡。

物业费1元/㎡，水电费用按照市政标准收取。

项目预期收入测算表

单位：万元

类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.租赁收入	1,211.24	1,824.62	1,857.23	1,890.10	1,923.24	1,935.22	1,947.23
（1）公寓租赁收入	1,130.26	1,695.09	1,705.87	1,716.65	1,727.43	1,738.21	1,748.99
租赁面积（㎡）	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62
单价（元/㎡/月）	25.00	25.16	25.32	25.48	25.64	25.80	25.96
出租率	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
（2）商业租赁收入	80.98	129.53	151.36	173.45	195.81	197.01	198.24
租赁面积（㎡）	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93
单价（元/㎡/月）	70.00	70.43	70.87	71.31	71.75	72.19	72.64
出租率	52%	62%	72%	82%	92%	92%	92%
2.停车场收入	60.10	85.48	90.90	91.46	92.03	92.60	93.18
停车位（个）	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00
地上车位单价（元/月）	150.00	150.93	151.87	152.81	153.76	154.71	155.67
地下车位单价（元/月）	200.00	201.24	202.49	203.75	205.01	206.28	207.56
使用率	83%	88%	93%	93%	93%	93%	93%
3.物业管理收入	47.10	70.89	71.59	72.30	73.00	73.70	74.40
物业可收费面积（㎡）	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55
物业价格（元/㎡/月）	1.00	1.01	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06
收取率	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
增值税销项税额	14.31	21.77	24.06	25.97	27.90	28.08	28.27
含税收入合计	1,318.44	1,980.99	2,019.72	2,053.86	2,088.27	2,101.52	2,114.81

（续表）

类型/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1.租赁收入	1,959.23	1,971.24	1,983.28	1,995.31	2,007.35	2,020.05	2,032.79
（1）公寓租赁收入	1,759.77	1,770.55	1,781.33	1,792.11	1,802.89	1,814.34	1,825.79
租赁面积（㎡）	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62
单价（元/㎡/月）	26.12	26.28	26.44	26.60	26.76	26.93	27.10

出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
（2）商业租赁收入	199.46	200.69	201.95	203.20	204.46	205.71	207.00
租赁面积（㎡）	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93
单价（元/㎡/月）	73.09	73.54	74.00	74.46	74.92	75.38	75.85
出租率	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
2.停车场收入	93.76	94.34	94.92	95.51	96.10	96.70	97.30
停车位（个）	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00
地上车位单价（元/月）	156.64	157.61	158.59	159.57	160.56	161.56	162.56
地下车位单价（元/月）	208.85	210.14	211.44	212.75	214.07	215.40	216.74
使用率	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
3.物业管理收入	75.10	75.81	76.51	77.21	77.91	78.61	79.32
物业可收费面积（㎡）	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55
物业价格（元/㎡/月）	1.07	1.08	1.09	1.10	1.11	1.12	1.13
收取率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
增值税销项税额	28.46	28.65	28.84	29.03	29.23	29.42	29.62
含税收入合计	2,128.09	2,141.39	2,154.71	2,168.03	2,181.36	2,195.36	2,209.41

（续表）

类型/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.租赁收入	2,045.53	2,058.26	2,071.02	2,083.79	2,096.55	1,054.73	37,968.01
（1）公寓租赁收入	1,837.25	1,848.70	1,860.15	1,871.61	1,883.06	947.26	34,257.31
租赁面积（㎡）	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62	59,098.62	
单价（元/㎡/月）	27.27	27.44	27.61	27.78	27.95	28.12	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
（2）商业租赁收入	208.28	209.56	210.87	212.18	213.49	107.47	3,710.70
租赁面积（㎡）	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93	2,471.93	
单价（元/㎡/月）	76.32	76.79	77.27	77.75	78.23	78.76	
出租率	92%	92%	92%	92%	92%	92%	
2.停车场收入	97.90	98.51	99.12	99.73	100.35	50.52	1,820.51
停车位（个）	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	506.00	
地上车位单价（元/月）	163.57	164.58	165.60	166.63	167.66	168.80	
地下车位单价（元/月）	218.08	219.43	220.79	222.16	223.54	225.06	
使用率	93%	93%	93%	93%	93%	93%	
3.物业管理收入	80.02	80.72	81.42	82.12	82.82	41.76	1,472.31
物业可收费面积（㎡）	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55	61,570.55	
物业价格（元/㎡/月）	1.14	1.15	1.16	1.17	1.18	1.19	
收取率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
增值税销项税额	29.81	30.01	30.20	30.40	30.60	15.41	540.04
含税收入合计	2,223.45	2,237.49	2,251.56	2,265.64	2,279.72	1,147.01	41,260.83

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期内运营成本共计7,986.57万元，其中工资及福利费为1,725.97万元，修理费为896.48万元，经营性固定资产更新费用5,364.12万元。具体测算如下：

1.工资及福利费

根据一般工作人员配置情况，本项目需配置员工18人，客服人员2人，保洁人员5人，秩序维护人员5人，维修人员2人，保安人员2人，管家人员1人，管理人员1人。根据《枝江市2023年国民经济和社会发展统计公报》2023年全市城镇常住居民人均可支配收入40210元（https://tjgb.hongheiku.com/xjtjgb/xj2020/57124.html），根据谨慎性原则，本项目一般人员工资按3400元/月/人计算，管理人员按4000元/月/人，福利费按14%计提。参考宜昌市2020-2024年CPI增长趋势（2020-2024年同比涨幅分别为1.7%、-0.2%、1.8%、0.1%、-0.3%，年平均增长率为0.62%），本项目工资薪金按每年上涨0.62%测算。

2.修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，

维修费用按项目投资额0.1%~2%估算。考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.1%估算。

3.经营性固定资产更新费用

新增家具家电、安防及监控系统、车辆管理系统经营性固定资产每5年重置一次，重置费用为1,788.04万元。

4.折旧费用

新增房屋建筑固定资产按不含税金额，假设残值率5%，按照直线法折旧，折旧年限20年，年折旧额：44,930.16*0.95/20=2,134.18万元；新增家具家电、安防及监控系统、车辆管理系统经营性固定资产按不含税金额采用直线法折旧，假设残值率为5%，折旧年限为5年，年折旧额：1,640.4*0.95/5=311.68万元。本项目年折旧额2,445.86万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1.工资及福利费	63.80	85.07	85.60	86.13	86.66	87.20	87.74
2.修理费	34.93	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57
3.经营性固定资产更新费用						1,788.04	
进项税额	2.88	3.85	3.85	3.85	3.85	151.48	3.85
含税运营成本	98.73	131.64	132.17	132.70	133.23	1,921.81	134.31
4.折旧费用	2,769.42	2,264.05	2,264.05	2,264.05	2,264.05	2,769.42	2,769.42
5.财务费用	333.00	444.00	444.00	444.00	444.00	444.00	444.00
含税经营成本	3,201.15	2,839.69	2,840.22	2,840.75	2,841.28	5,135.23	3,347.73

（续表）

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1.工资及福利费	88.28	88.83	89.38	89.93	90.49	91.05	91.61
2.修理费	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57
3.经营性固定资产更新费用				1,788.04			

进项税额	3.85	3.85	3.85	151.48	3.85	3.85	3.85
含税运营成本	134.85	135.40	135.95	1,924.54	137.06	137.62	138.18
4.折旧费用	2,769.42	2,769.42	2,769.42	2,769.42	2,769.42	2,769.42	2,769.42
5.财务费用	444.00	444.00	444.00	444.00	399.60	355.20	310.80
含税经营成本	3,348.27	3,348.82	3,349.37	5,137.96	3,306.08	3,262.24	3,218.40

（续表）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1.工资及福利费	92.18	92.75	93.33	93.91	94.49	47.54	1,725.97
2.修理费	46.57	46.57	46.57	46.57	46.57	23.29	896.48
3.经营性固定资产更新费用		1,788.04					5,364.12
进项税额	3.85	151.48	3.85	3.85	3.85	1.92	516.99
含税运营成本	138.75	1,927.36	139.90	140.48	141.06	70.83	7,986.57
4.折旧费用	2,769.42	2,769.42	2,769.42	2,769.42	2,769.42	1,384.71	51,982.21
5.财务费用	266.40	222.00	177.60	133.20	88.80	44.40	6,771.00
含税经营成本	3,174.57	4,918.78	3,086.92	3,043.10	2,999.28	1,499.94	66,739.78

（三）相关税费

债券存续期内税费合计预计 408.52 万元，其中房产税 408.52 万元。

1.销项税：根据财政部、税务总局于 2023 年 8 月发布《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 33 号)介绍，为支持公共租赁住房建设和运营，对保障性安置小区项目建设实行税收优惠。其中包括对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目商铺租金收入按照提供不动产租赁服务 9%税率计算销项税，停车场收入税率为 9%，物业收入税率为 6%。

2.附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》《征收教

育费附加的暂行规定》《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按原增值税的7%、3%、2%计算。

3.房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》房产税税率采用比例税率。按照房产余值计征的，年税率为1.2%，按房产租金收入计征的，年税率为12%。本项目按房产租金收入计征，年应纳税额=不含增值税年租金收入×适用税率(12%)。

4.企业所得税：企业所得税按利润总额的25%计算。

5.进项税：建筑工程费、预备费、设备购置费按照9.00%的税率进行抵扣;其他费用按照6.00%的税率进行抵扣;

经营成本中进项税：修理费、经营性固定资产更新费用产生的进项税，按照9.00%的税率进行抵扣。

项目预期税费测算表

单位：万元

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
销项税额	14.31	21.77	24.06	25.97	27.90	28.08	28.27
进项税	4,107.81	3.85	3.85	3.85	3.85	151.48	3.85
应缴增值税							
城市维护建设税							
教育费附加							
地方教育费附加							
房产税	8.92	14.26	16.66	19.10	21.56	21.69	21.82
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-
小计	8.92	14.26	16.66	19.10	21.56	21.69	21.82

（续表）

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
销项税额	28.46	28.65	28.84	29.03	29.23	29.42	29.62
进项税	3.85	3.85	3.85	151.48	3.85	3.85	3.85

应缴增值税							
城市维护建设税							
教育费附加							
地方教育费附加							
房产税	21.96	22.09	22.23	22.37	22.51	22.65	22.79
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-
小计	21.96	22.09	22.23	22.37	22.51	22.65	22.79

（续表）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
销项税额	29.81	30.01	30.20	30.40	30.60	15.41	540.04
进项税	3.85	151.48	3.85	3.85	3.85	1.92	4,621.92
应缴增值税							
城市维护建设税							
教育费附加							
地方教育费附加							
房产税	22.93	23.07	23.22	23.36	23.50	11.83	408.52
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-
小计	22.93	23.07	23.22	23.36	23.50	11.83	408.52

（四）项目财务费用预测

假设按照中国债券信息网公布 2025 年湖北省政府专项债券(三十一期)发行 20 年期票面利率（2.02%）上浮 20bp 测算，即 20 年期债券发行利率为 2.22%作为本次发行债券测算利率，在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年—第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025 年		20,000.00		20,000.00	0.00	0.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	444.00	444.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	444.00	444.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	444.00	444.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	444.00	444.00

2030 年	20,000.00			20,000.00	444.00	444.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	444.00	444.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	444.00	444.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	444.00	444.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	444.00	444.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	444.00	444.00
2036 年	20,000.00		2,000.00	18,000.00	444.00	2,444.00
2037 年	18,000.00		2,000.00	16,000.00	399.60	2,399.60
2038 年	16,000.00		2,000.00	14,000.00	355.20	2,355.20
2039 年	14,000.00		2,000.00	12,000.00	310.80	2,310.80
2040 年	12,000.00		2,000.00	10,000.00	266.40	2,266.40
2041 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	222.00	2,222.00
2042 年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	177.60	2,177.60
2043 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	133.20	2,133.20
2044 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	88.80	2,088.80
2045 年	2,000.00		2,000.00	0.00	44.40	2,044.40
合计	-	20,000.00	20,000.00	-	6,882.00	26,882.00

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 40,720.79 万元（不含税），预测经营成本（不含税）合计 66,222.79 万元，税金及附加合计 408.52 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	1,304.13	1,959.22	1,995.66	2,027.89	2,060.37	2,073.44	2,086.54
经营成本	3,198.27	2,835.84	2,836.37	2,836.90	2,837.43	4,983.75	3,343.88
税金及附加	8.92	14.26	16.66	19.10	21.56	21.69	21.82
利润总额	-1,903.06	-890.88	-857.37	-828.11	-798.62	-2,932.00	-1,279.16
所得税							
净利润							

（续表）

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
营业收入	2,099.63	2,112.74	2,125.87	2,139.00	2,152.13	2,165.94	2,179.79
经营成本	3,344.42	3,344.97	3,345.52	4,986.48	3,302.23	3,258.39	3,214.55
税金及附	21.96	22.09	22.23	22.37	22.51	22.65	22.79

加							
利润总额	-1,266.75	-1,254.32	-1,241.88	-2,869.85	-1,172.61	-1,115.10	-1,057.55
所得税							
净利润							

（续表）

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
营业收入	2,193.64	2,207.48	2,221.36	2,235.24	2,249.12	1,131.60	40,720.79
经营成本	3,170.72	4,767.30	3,083.07	3,039.25	2,995.43	1,498.02	66,222.79
税金及附加	22.93	23.07	23.22	23.36	23.50	11.83	408.52
利润总额	-1,000.01	-2,582.89	-884.93	-827.37	-769.81	-378.25	-25,910.52
所得税							-
净利润							

（六）现金流量表

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目/年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金				1,318.44	1,980.99	2,019.72	2,053.86	2,088.27
运营成本费用支付的现金				98.73	131.64	132.17	132.70	133.23
经营活动支付税费				8.92	14.26	16.66	19.10	21.56
经营活动现金净流量				1,210.79	1,835.09	1,870.89	1,902.06	1,933.48
二、投资活动产生的现金								
投资支付的现金	1,747.20	8,780.47	30,258.83	9,889.00				
投资活动现金净流量	-1,747.20	-8,780.47	-30,258.83	-9,889.00				
三、融资活动产生的现金								
1.融资活动现金流入	1,747.20	8,780.47	30,278.83	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投入的资本金	1,747.20	8,780.47	10,278.83	10,000.00				
发行债券收到的现金			20,000.00	0.00				
2.融资活动现金流出	0.00	0.00	20.00	444.00	444.00	444.00	444.00	444.00
偿还债券本金支付的现金								
偿还债券利息支付的现金			0.00	444.00	444.00	444.00	444.00	444.00
支付债券发行费用			20.00	0.00				
融资活动现金净流量	1,747.20	8,780.47	30,258.83	9,556.00	-444.00	-444.00	-444.00	-444.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	877.79	1,391.09	1,426.89	1,458.06	1,489.48

五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	877.79	2,268.88	3,695.77	5,153.83	6,643.31

（续表）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	2,101.52	2,114.81	2,128.09	2,141.39	2,154.71	2,168.03	2,181.36	2,195.36
运营成本费用支付的现金	1,921.81	134.31	134.85	135.40	135.95	1,924.54	137.06	137.62
经营活动支付税费	21.69	21.82	21.96	22.09	22.23	22.37	22.51	22.65
经营活动现金净流量	158.02	1,958.68	1,971.28	1,983.90	1,996.53	221.12	2,021.79	2,035.09
二、投资活动产生的现金								
投资支付的现金								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
1.融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投入的资本金								
发行债券收到的现金								
2.融资活动现金流出	444.00	444.00	444.00	444.00	444.00	2,444.00	2,399.60	2,355.20
偿还债券本金支付的现金						2,000.00	2,000.00	2,000.00
偿还债券利息支付的现金	444.00	444.00	444.00	444.00	444.00	444.00	399.60	355.20
支付债券发行费用								
融资活动现金净流量	-444.00	-444.00	-444.00	-444.00	-444.00	-2,444.00	-2,399.60	-2,355.20
四、本年现金净流量	-285.98	1,514.68	1,527.28	1,539.90	1,552.53	-2,222.88	-377.81	-320.11
五、累计现金净流量	6,357.33	7,872.01	9,399.29	10,939.19	12,491.72	10,268.84	9,891.03	9,570.92

（续表）

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金								
运营收入收到的现金	2,209.41	2,223.45	2,237.49	2,251.56	2,265.64	2,279.72	1,147.01	41,260.83
运营成本费用支付的现金	138.18	138.75	1,927.36	139.90	140.48	141.06	70.83	7,986.57
经营活动支付税费	22.79	22.93	23.07	23.22	23.36	23.50	11.83	408.52
经营活动现金净流量	2,048.44	2,061.77	287.06	2,088.44	2,101.80	2,115.16	1,064.35	32,865.74
二、投资活动产生的现金								0.00
投资支付的现金								50,675.50
投资活动现金净流量								-50,675.50
三、融资活动产生的现金								0.00
1.融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,806.50
投入的资本金								30,806.50
发行债券收到的现金								20,000.00
2.融资活动现金流出	2,310.80	2,266.40	2,222.00	2,177.60	2,133.20	2,088.80	2,044.40	26,902.00
偿还债券本金支付的现金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	20,000.00
偿还债券利息支付的现金	310.80	266.40	222.00	177.60	133.20	88.80	44.40	6,882.00
支付债券发行费用								20.00
融资活动现金净流量	-2,310.80	-2,266.40	-2,222.00	-2,177.60	-2,133.20	-2,088.80	-2,044.40	23,904.50

四、本年现金净流量	-262.36	-204.63	-1,934.94	-89.16	-31.40	26.36	-980.05	6,094.74
五、累计现金净流量	9,308.56	9,103.93	7,168.99	7,079.83	7,048.43	7,074.79	6,094.74	

（七）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.24	1.22	1.21	1.19

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益经营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在10%范围内变动的情况下，专项债券本金覆盖倍数及本息资金覆盖倍数仍然>1,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、评价结论

经上述测算，本项目净收益可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发

行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为 1.22，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以上述收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

在债券存续期内，各项收入测算是有可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有相关文件为依据，项目成本预测完整、准确、合理。

综上所述，本次评价的白洋人才公寓在债券存续期间内，项目预期净收益能够覆盖政府专项债券本息，实现收益与资金自求平衡。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

统一社会信用代码

91420106764603848N

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉鑫源会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李仲华

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其它审计业务，出具相应的审计报告；担任企业顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询（上述持有效资质经营）

注册资本　叁拾万零伍仟圆人民币

成立日期　2004年7月15日

住　　所　武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

再次复印无效

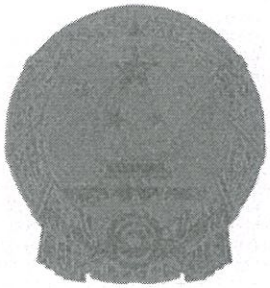
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025　年6　月30　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉鑫源会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李仲华

经营场所：武汉市武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010323

批准执业文号：鄂财会发〔2004〕13号

批准执业日期：2004年6月3日

证书序号：0010530

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月二十四日

中华人民共和国财政部制

大冶市2024年老旧小区改造工程（第二批）

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0098号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一）基本情况 2
（二）项目概况 3
（三）收益预测 3
（四）风险分析 7
三、结论 8
附表：收入估算表 9
附表：成本费用估算表 11
附表：税费估算表 13
附表：债券还本付息表 15
附表：模拟利润表 17
附表：专项债券资金测算平衡表 19

大冶市2024年老旧小区改造工程（第二批）
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0098号

大冶市财政局：

我们接受贵单位委托，对大冶市2024年老旧小区改造工程（第二批）进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市2024年老旧小区改造工程（第二批）。项目还款来源为停车场收入、路灯广告牌收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过1.1倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

大冶市2024年老旧小区改造工程（第二批）

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

停车场收入、路灯广告牌收入。

（二）债券年利率

本项目拟于2025年发行地方政府专项债券3,500.00万元，2026年发行地方政府专项债券3,000.00万元，期限为20年。债券利率参考2025年1月14日2025年湖北省政府专项债券(九期)20年2.08%，从客观、谨慎的角度考虑暂按2.50%进行测算，每半年支付一次利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：大冶市2024年老旧小区改造工程（第二批）

项目建设单位：大冶市住房和城乡建设局

本项目主要建设内容为：主要包括建筑屋面防水保温改造44897平方米、外墙节能保温改造55906平方米、窗户节能改造41132平方米、道路刷黑改造71429平方米、供水改造2486米、污水主管网改造5500米、雨水主管网改造6124米、弱电改造7433米、供电改造8844米、照明改造399套、绿化改造28310平方米等。

（二） 项目概况

根据本项目《初设批复》，项目批复投资 12,986.25 万元，根据实际发行专项债的情况，预测建设期利息为 250.00 万元，债券发行费用为 6.50 万元，项目调整后总投资金额为 13,242.75 万元。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

项目	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年 1-9 月	合计
资金使用	**4,500.00**	**4,000.00**	**4,742.75**	**13,242.75**
建设投资	4,452.75	3,872.00	4,661.50	12,986.25
建设期债券利息	43.75	125.00	81.25	250.00
债券发行费用	3.50	3.00		6.50
资金筹措	**4,500.00**	**4,000.00**	**4,742.75**	13,242.75
自有资金	1,000.00	1,000.00	4,742.75	6,742.75
专项债券	3,500.00	3,000.00		6,500.00
资金结余				0.00

（三） 收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产生停车场收入、路灯广告牌收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）停车场收入

根据项目《可行性研究报告》P8 页，本项目将建设停车位 730 个。根据大冶市周边停车位收费情况，停车费按 3.00 元/辆/小时，每日收费时长按 8 小时进行计算，年运营天数 365 天。

运营期第一年负荷率为 60%，逐年增长 10%至 90%保持不变。

增长率参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2020-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%，2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%），结合大冶市实际情况，停车位出租单价每三年提高 5%。

经测算，项目运营期内的停车费收入为 4,470.88 万元。

地方政府定价的涉企经营服务性收费目录清单（湖北省）

一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进口环节	定价方法	备注
二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	各地收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服〔2016〕151号、武发改价格[2016]174号、武发改价格〔2017〕51号、黄价工服发〔2017〕47号、十价工服规〔2017〕17号、襄价服规〔2017〕5号、宜价服〔2017〕53号、荆价房服〔2018〕50号、荆价发〔2017〕46号、鄂州价服〔2017〕64号、孝价发〔2017〕88号、黄价工服〔2017〕152号、咸价费规〔2017〕1号、随价工服〔2017〕14号、仙价工服〔2017〕2号、潜价工服〔2017〕33号、神物价规〔2017〕1号	市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	是	否	否	准许成本加合理收益	
	政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	各地收费标准在2-5元/小时之间。	鄂价工服〔2016〕151号、武发改价格[2016]174号、武发改价格〔2017〕51号、黄价工服发〔2017〕47号、十价工服规〔2017〕17号、襄价服规〔2017〕5号、宜价服〔2017〕53号、荆价房服〔2018〕50号、荆价发〔2017〕46号、鄂州价服〔2017〕64号、孝价发〔2017〕88号、黄价工服〔2017〕152号、咸价费规〔2017〕1号、随价工服〔2017〕14号、仙价工服〔2017〕2号、潜价工服〔2017〕33号、神物价规〔2017〕1号							

（2）路灯广告牌收入

根据项目《可行性研究报告》P135 页，本项目将建设路灯道旗牌 768 个，预计将其中 68 个用于广告牌出租，可产生路灯广告牌收入。根据《湖北省户外广告管理办法》显示，考虑到本项目区位条件，参考市场可比案例，本项目路灯广告牌收费标准为单价 2.00 万元/年。

运营期第一年负荷率为 60%，逐年增长 10%至 90%保持不变。

增长率参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每 3 年平均滚动增长率约为 5.48%），结合大冶市实际情况，广告牌出租单价每三年提高 5%。

经测算，项目运营期内的停车费收入为 29,451.72 万元。



河北石家庄藁城区石家庄东服务区高速公路媒体道旗/灯旗

河北石家庄藁城区

价格：￥300000元/年

常紫帅

副总经理 | 河北二志文化传媒有限公司 全国独家产权方



江西九江濂溪区长虹大道九江站广场火车高铁道旗/灯旗

江西九江

价格：￥2000元/月

胡博

总经理 | 江西远景文化传媒有限公司 区域代理商

（参考案例）黄石市部分地区路灯广告收入情况表（一盏路灯上的单幅广告）

广告牌所在位置	项目	单价
湖滨大道	路灯广告牌	2.80 万元/年
桂林北路	路灯单杆广告牌	4.00 万元/年
天津路	智能路灯广告牌	3.00 万元/年
磁湖路	路灯双杆广告牌	3.50 万元/年

2.项目成本支出预测

本项目运营期各项成本费用预测如下：（成本费用、税费预测详见附表：成本费用估算表、税费估算表、模拟利润表）

（1）工资及福利

根据大冶市人民政府官网发布的信息（见下图），本项目职工薪酬按照每年8.00万元/人测算；依据项目可行性研究报告，本项目预计配备20名工作人员。参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2018-2023年CPI同比涨幅分别为1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每3年平均滚动增长率约为5.48%），结合大冶市实际情况，本项目人均工资按每3年上涨5.00%测算。

关于2022年大冶市城镇在岗职工年平均工资和全社会从业人员年平均工资的说明

发表日期：2023-07-14　文章来源：.

2022年大冶市城镇在岗职工年平均工资为60555元，全社会从业人员年平均工资为50909元。

（2）维修费用

年维修费按当年营业收入的1%计提。参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，工商业单位与企事业单位财务实务中对于修理费的计提以营业收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按1%计提，与项目建成后资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符，测算方法与比例合理。

（3）其他管理费用

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

（4）折旧与摊销

按总投13,242.75万元减增值税进项税额后的金额12,209.59万元进行折旧，折旧年限按20年计算，残值率为5.00%。

（5）税费

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）有关规定。停车位收入增值税税率按照 9%，路灯广告牌收入增值税税率按照 6%，在此基础上，城市维护建设税按增值税的 5%计提，教育费附加按增值税的 3%计提，地方教育费附加按照增值税的 2%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的 100%计算，适用税率分别为 9%、6%、6%。

按照《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税实施条例》，本项目所得税税率为 25%。

（6）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。**3.项目债券资金测算平衡情况**

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期收入总额为 14,869.28 万元，扣除运营成本 3,653.14 万元及相关税费 0 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 11,216.14 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.08	1.16	1.24	1.33	1.41
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.28	1.26	1.24	1.22	1.20
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.38	1.31	1.24	1.18	1.13

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

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

附表：收入估算表

单位：万元

项目	运营期										
	2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
停车场收入											
建设规划停车位（个）	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
单价（元/小时/车）	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47
年运营小时	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00
负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
收入（不含增值税）	117.34	410.68	469.34	554.41	554.41	554.41	582.13	582.13	582.13	611.24	611.24
销项税额	10.56	36.96	42.24	49.90	49.90	49.90	52.39	52.39	52.39	55.01	55.01
收入（含增值税）	127.90	447.64	511.58	604.31	604.31	604.31	634.52	634.52	634.52	666.25	666.25
路灯广告牌收入											
建设规划数量（个）	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
单价（万元/年）	2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32
负荷率（%）	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
收入（不含增值税）	25.66	89.81	102.64	121.25	121.25	121.25	127.31	127.31	127.31	133.67	133.67
销项税额	1.54	5.39	6.16	7.27	7.27	7.27	7.64	7.64	7.64	8.02	8.02
收入（含增值税）	27.20	95.20	108.80	128.52	128.52	128.52	134.95	134.95	134.95	141.69	141.69
收入（不含增值税）合计	**143.00**	**500.49**	**571.98**	**675.66**	**675.66**	**675.66**	**709.44**	**709.44**	**709.44**	**744.91**	**744.91**
销项税额合计	**12.10**	**42.35**	**48.40**	**57.17**	**57.17**	**57.17**	**60.03**	**60.03**	**60.03**	**63.03**	**63.03**
收入（含增值税）合计	**155.10**	**542.84**	**620.38**	**732.83**	**732.83**	**732.83**	**769.47**	**769.47**	**769.47**	**807.94**	**807.94**

续表：

项目	运营期									
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 6 月	合计
停车场收入										
建设规划停车位（个）	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	
单价（元/小时/车）	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02	4.02	
年运营小时	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	
负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
收入（不含增值税）	611.24	641.80	641.80	641.80	673.89	673.89	673.89	707.59	353.79	**11,249.15**
销项税额	55.01	57.76	57.76	57.76	60.65	60.65	60.65	63.68	31.84	**1,012.42**
收入（含增值税）	666.25	699.56	699.56	699.56	734.54	734.54	734.54	771.27	385.63	**12,261.58**
路灯广告牌收入										
建设规划数量（个）	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	
单价（万元/年）	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68	2.68	
负荷率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
收入（不含增值税）	133.67	140.36	140.36	140.36	147.37	147.37	147.37	154.74	77.37	**2,460.10**
销项税额	8.02	8.42	8.42	8.42	8.84	8.84	8.84	9.28	4.64	**147.61**
收入（含增值税）	141.69	148.78	148.78	148.78	156.22	156.22	156.22	164.03	82.01	**2,607.70**
收入（不含增值税）合计	**744.91**	**782.16**	**782.16**	**782.16**	**821.27**	**821.27**	**821.27**	**862.33**	**431.16**	**13,709.25**
销项税额合计	**63.03**	**66.18**	**66.18**	**66.18**	**69.49**	**69.49**	**69.49**	**72.97**	**36.48**	**1,160.03**
收入（含增值税）合计	**807.94**	**848.34**	**848.34**	**848.34**	**890.76**	**890.76**	**890.76**	**935.30**	**467.65**	**14,869.28**

附表：成本费用估算表

单位：万元

项目	运营期										
	2027 年 9-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资及福利费	53.33	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40	185.22	185.22
人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
人均工资福利（万元/年）	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26
修理费	1.43	5.00	5.72	6.76	6.76	6.76	7.09	7.09	7.09	7.45	7.45
其他管理费用	0.55	1.65	1.66	1.75	1.75	1.75	1.83	1.83	1.83	1.93	1.93
经营成本（不含增值税）	55.20	147.87	148.55	156.70	156.70	156.70	164.53	164.53	164.53	172.76	172.76
经营成本进项税	0.11	18.78	18.82	19.81	19.81	19.81	20.80	20.80	20.80	21.84	21.84
经营成本（含增值税）	55.31	166.65	167.38	176.50	176.50	176.50	185.33	185.33	185.33	194.60	194.60
折旧和摊销	193.32	579.96	579.96	579.96	579.96	579.96	579.96	579.96	579.96	579.96	579.96
财务成本	81.25	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	158.13	145.63
总成本费用	**329.77**	**890.33**	**891.01**	**899.15**	**899.15**	**899.15**	**906.99**	**906.99**	**906.99**	**910.84**	**898.34**

续表：

项目	运营期									
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 6 月	合计
工资及福利费	185.22	194.48	194.48	194.48	204.21	204.21	204.21	214.42	107.21	**3,479.87**
人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
人均工资福利（万元/年）	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	
修理费	7.45	7.82	7.82	7.82	8.21	8.21	8.21	8.62	4.31	**137.09**
其他管理费用	1.93	2.02	2.02	2.02	2.12	2.12	2.12	2.23	1.12	**36.17**
经营成本（不含增值税）	172.76	181.39	181.39	181.39	190.46	190.46	190.46	199.99	99.99	**3,249.13**
经营成本进项税	21.84	22.93	22.93	22.93	24.08	24.08	24.08	25.28	12.64	**404.01**
经营成本（含增值税）	194.60	204.33	204.33	204.33	214.54	214.54	214.54	225.27	112.63	**3,653.14**
折旧和摊销	579.96	579.96	579.96	579.96	579.96	579.96	579.96	579.96	289.98	**10,922.50**
财务成本	129.38	113.13	96.88	80.63	64.38	48.13	31.88	15.63	3.75	**2,268.75**
总成本费用	**882.09**	**874.48**	**858.23**	**841.98**	**834.79**	**818.54**	**802.29**	**795.57**	**393.72**	**16,440.37**

附表：税费估算表

单位：万元

项目	建设期			运营期								
	2025年8-12月	2026年	2027年1-8月	2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
销项税				12.10	42.35	48.40	57.17	57.17	57.17	60.03	60.03	60.03
进项税（当年可抵扣增值税额）	351.08	312.07	370.01	0.11	18.78	18.82	19.81	19.81	19.81	20.80	20.80	20.80
建筑安装工程费进项税	322.11	286.32	339.49									
工程建设其他费进项税	17.07	15.18	17.99									
预备费进项税	11.89	10.57	12.54									
外购燃料动力及服务进项税				0.11	18.78	18.82	19.81	19.81	19.81	20.80	20.80	20.80
当年抵扣进项税				12.10	42.35	48.40	57.17	57.17	57.17	60.03	60.03	60.03
留抵进项税	351.08	663.14	1,033.16	1,021.17	997.60	968.03	930.67	893.30	855.94	816.71	777.48	738.25
当年应缴纳增值税额												
当年应缴纳增值税附加												
当年实际缴纳增值税及附加												

续表：

项目	运营期											合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
销项税	63.03	63.03	63.03	66.18	66.18	66.18	69.49	69.49	69.49	72.97	36.48	**1,160.03**
进项税（当年可抵扣增值税额）	21.84	21.84	21.84	22.93	22.93	22.93	24.08	24.08	24.08	25.28	12.64	**1,437.17**
建筑安装工程费进项税												**947.91**
工程建设其他费进项税												**50.24**
预备费进项税												**35.00**
外购燃料动力及服务进项税	21.84	21.84	21.84	22.93	22.93	22.93	24.08	24.08	24.08	25.28	12.64	**404.01**
当年抵扣进项税	63.03	63.03	63.03	66.18	66.18	66.18	69.49	69.49	69.49	72.97	36.48	**1,160.03**
留抵进项税	697.05	655.86	614.67	571.42	528.16	484.91	439.50	394.08	348.67	300.98	277.14	
当年应缴纳增值税额												
当年应缴纳增值税附加												
当年实际缴纳增值税及附加												

附表：债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年还本付息合计
2025 年		3,500.00		3,500.00	2.50%	43.75
2026 年	3,500.00	3,000.00		6,500.00	2.50%	125.00
2027 年	6,500.00			6,500.00	2.50%	162.50
2028 年	6,500.00			6,500.00	2.50%	162.50
2029 年	6,500.00			6,500.00	2.50%	162.50
2030 年	6,500.00			6,500.00	2.50%	162.50
2031 年	6,500.00			6,500.00	2.50%	162.50
2032 年	6,500.00			6,500.00	2.50%	162.50
2033 年	6,500.00			6,500.00	2.50%	162.50
2034 年	6,500.00			6,500.00	2.50%	162.50
2035 年	6,500.00			6,500.00	2.50%	162.50
2036 年	6,500.00		350.00	6,150.00	2.50%	158.13
2037 年	6,150.00		650.00	5,500.00	2.50%	145.63
2038 年	5,500.00		650.00	4,850.00	2.50%	129.38
2039 年	4,850.00		650.00	4,200.00	2.50%	113.13
2040 年	4,200.00		650.00	3,550.00	2.50%	96.88
2041 年	3,550.00		650.00	2,900.00	2.50%	80.63
2042 年	2,900.00		650.00	2,250.00	2.50%	64.38
2043 年	2,250.00		650.00	1,600.00	2.50%	48.13

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年还本付息合计
2044 年	1,600.00		650.00	950.00	2.50%	31.88
2045 年	950.00		650.00	300.00	2.50%	15.63
2046 年	300.00		300.00	0.00	2.50%	3.75
合计		**6,500.00**	**6,500.00**			**2,518.75**

附表：模拟利润表

单位：万元

项目	运营期										
	2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
经营收入（不含税）	143.00	500.49	571.98	675.66	675.66	675.66	709.44	709.44	709.44	744.91	744.91
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	329.77	890.33	891.01	899.15	899.15	899.15	906.99	906.99	906.99	910.84	898.34
补贴收入											
利润总额（1—2—3+4）	-186.77	-389.84	-319.02	-223.49	-223.49	-223.49	-197.55	-197.55	-197.55	-165.93	-153.43
弥补以前年度亏损											
应纳税所得额（5—6）	-186.77	-389.84	-319.02	-223.49	-223.49	-223.49	-197.55	-197.55	-197.55	-165.93	-153.43
所得税											
净利润（7—8）	-186.77	-389.84	-319.02	-223.49	-223.49	-223.49	-197.55	-197.55	-197.55	-165.93	-153.43
息税前利润（利润总额+利息支出）	-105.52	-227.34	-156.52	-60.99	-60.99	-60.99	-35.05	-35.05	-35.05	-7.80	-7.80
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	87.80	352.62	423.43	518.96	518.96	518.96	544.91	544.91	544.91	572.16	572.16

续表：

项目	运营期									
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 6 月	合计
经营收入（不含税）	744.91	782.16	782.16	782.16	821.27	821.27	821.27	862.33	431.16	**13,709.25**
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
总成本费用	882.09	874.48	858.23	841.98	834.79	818.54	802.29	795.57	393.72	**16,440.37**
补贴收入										**0.00**
利润总额（1－2－3＋4）	-137.18	-92.32	-76.07	-59.82	-13.53	2.72	18.97	66.76	37.44	**-2,731.12**
弥补以前年度亏损						2.72	18.97	66.76	37.44	**125.89**
应纳税所得额（5－6）	-137.18	-92.32	-76.07	-59.82	-13.53	0.00	0.00	0.00	0.00	**-2,857.02**
所得税										**0.00**
净利润（7－8）	-137.18	-92.32	-76.07	-59.82	-13.53	0.00	0.00	0.00	0.00	**-2,857.02**
息税前利润（利润总额＋利息支出）	-7.80	20.81	20.81	20.81	50.85	50.85	50.85	82.39	41.19	**-462.37**
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	572.16	600.76	600.76	600.76	630.80	630.80	630.80	662.34	331.17	**10,460.13**

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期			运营期								
	2025年8-12月	2026年	2027年1-8月	2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金				155.10	542.84	620.38	732.83	732.83	732.83	769.47	769.47	769.47
运营成本费用支付的现金				55.31	166.65	167.38	176.50	176.50	176.50	185.33	185.33	185.33
经营活动支付税金												
经营活动现金净流量				99.79	376.18	453.01	556.32	556.32	556.32	584.14	584.14	584.14
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	4,452.75	3,872.00	4,661.50									
投资活动现金净流量	-4,452.75	-3,872.00	-4,661.50									
三、筹资活动现金流量												
单位自筹资金	1,000.00	1,000.00	4,742.75									
发行债券收到的现金	3,500.00	3,000.00										
偿还债券本金支付的现金												
偿还债券利息支付的现金	43.75	125.00	81.25	81.25	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50

项目	建设期			运营期								
	2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年 1-8 月	2027 年 9-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
支付发行费用	3.50	3.00										
筹资活动现金净流量	4,452.75	3,872.00	4,661.50	-81.25	-162.50	-162.50	-162.50	-162.50	-162.50	-162.50	-162.50	-162.50
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**18.54**	**213.68**	**290.51**	**393.82**	**393.82**	**393.82**	**421.64**	**421.64**	**421.64**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**18.54**	**232.22**	**522.72**	**916.55**	**1,310.37**	**1,704.20**	**2,125.84**	**2,547.48**	**2,969.12**

续表：

项目	运营期											
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量												
年总收入收到的现金	807.94	807.94	807.94	848.34	848.34	848.34	890.76	890.76	890.76	935.30	467.65	**14,869.28**
运营成本费用支付的现金	194.60	194.60	194.60	204.33	204.33	204.33	214.54	214.54	214.54	225.27	112.63	**3,653.14**
经营活动支付税金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**0.00**
经营活动现金净流量	613.35	613.35	613.35	644.02	644.02	644.02	676.22	676.22	676.22	710.03	355.01	**11,216.14**
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金												**12,986.25**
投资活动现金净流量												**-12,986.25**
三、筹资活动现金流量												
单位自筹资金												**6,742.75**
发行债券收到的现金												**6,500.00**
偿还债券本金支付的现金	350.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	300.00	**6,500.00**
偿还债券利息支付的现金	158.13	145.63	129.38	113.13	96.88	80.63	64.38	48.13	31.88	15.63	3.75	**2,518.75**

项目	运营期											
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
支付发行费用												**6.50**
筹资活动现金净流量	-508.13	-795.63	-779.38	-763.13	-746.88	-730.63	-714.38	-698.13	-681.88	-665.63	-303.75	**4,217.50**
四、本年现金净流量	**105.22**	**-182.28**	**-166.03**	**-119.11**	**-102.86**	**-86.61**	**-38.16**	**-21.91**	**-5.66**	**44.40**	**51.26**	**2,447.39**
五、累计现金净流量	**3,074.34**	**2,892.06**	**2,726.04**	**2,606.93**	**2,504.07**	**2,417.46**	**2,379.30**	**2,357.39**	**2,351.73**	**2,396.13**	**2,447.39**	

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九　月　二十　日

中华人民共和国财政部制

黄石港社区老旧小区改造工程

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0087 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一） 基本情况 2
（二） 项目概况 3
（三） 收益预测 4
（四） 风险分析 20
三、结论 20

黄石港社区老旧小区改造工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0087号

黄石市黄石港区财政局：

我们接受委托，对黄石港社区老旧小区改造工程进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：黄石港社区老旧小区改造工程。项目还款来源为停车位收入和广告收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

黄石港社区老旧小区改造工程

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

停车位收入和广告收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券 4,500.00 万元，期限为 20 年。每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。测算利率参考 2025 年 5 月 30 日中国债券信息网公布的中债地方政府债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）记账式地方政府债即期收益率 2.13%，基于谨慎性原则，按 2.70%作为本项目发行债券的测算利率。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：黄石港社区老旧小区改造工程

项目建设单位：黄石市黄石港区建设局

建设单位主要职责：包括城区建设、园林绿化、市场管理、城区规划等。

本项目主要建设内容为：小区内道路(含停车位)、排水管网、景观绿化、照明、垃圾分类、管线入地、安防、广告位、楼道粉刷和屋面防水等基础设施改造。主要涉及黄石港社区 56 栋楼，2430 户，建筑面积为 23.25 万平方米，新建停车位 970 个，增设广告点位 349 个。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 5,628.14 万元，其中：工程建设费 4,580.64 万元，建设工程其他费用 630.92 万元，预备费 260.58 万元，专项费用 30.00 万元，建设期利息 121.50 万元，债券发行费用 4.50 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额
一	工程费用	4,580.64
二	工程建设其他费用	630.92
三	预备费	260.58
四	专项费用	30.00
五	静态总投资	5,502.14
六	建设期利息	121.50
七	债券发行费用	4.50
八	**总投资**	**5,628.14**

本项目总投资 5,628.14 万元。其中，资本金 1,128.14 万元，占项目总投资的 20.04%。拟发行债券金额 4,500.00 万元，占项目总投资的 79.96%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2025	2026	合计
1	**资本金**	**200.00**	**928.14**	**1,128.14**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	200.00	928.14	**1,128.14**
1.3	专项债券资金			
2	**融资资金**	**4,500.00**		**4,500.00**
2.1	专项债券资金	4,500.00		**4,500.00**
2.2	项目单位市场化融资			
3	**其他资金**			
	合计	**4,700.00**	**928.14**	**5,628.14**

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生停车位收入和广告收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下：

1）停车位收入

本次新建停车位 970 个，结合《湖北省机动车停放服务收费管理办法》、《黄石市发展和改革委员会关于黄石市中心城区一类区域道路停车服务收费标准（试行）的批复》（黄发改价格（2020）112 号），运营期第一年包月停车位单价暂按 300.00 元/月，增长率按每三年 5.00%；根据老旧小区停车位使用率统计，预测本项目正式运营后的第 1 年出租率为 75%，随后每年提高 5%，至 95%后保持不变。

2）广告费收入

本项目建成后小区内设 349 个广告点位，其中小区门禁广告位 14 个、宣传栏广告位 26 个、机动车道闸广告位 14 个、楼栋门禁广告位 114 个、灯箱广告位 181 个。经查询易播网，国内社区广告位（道闸门禁广告、灯箱广告和电梯广告）报价在 500-5,000 元/月（链接：http://www.51ebo.com/repstation/5360.html），其中黄石市小区门禁、灯箱和道闸广告报价（见下图）在 1,500-1,800 元/月。另查询当地新闻报道，黄石市住宅小区（如扬子吉龙湾小区、黄石公园小区）类似广告位（包括停车杆广告、电梯框架广告、小区护栏广告）报价在 417-1,000 元/月（链接：https://www.163.com/dy/article/FCUR984D0520CC26.html），基于谨慎性，参考国内和黄石市社区广告位价格水平，本项目每个广告位运营期第一年暂按 500 元/月出租，增长率按每三年 5%来测算；预测本项目正式运营后的第 1 年出租率为 75%，随后每年提高 10%，至 95%后保持不变。

黄石市小区道闸广告



刊例价：2000元/面/月

所在地区： 湖北>黄石
资源类型： 楼宇>道闸
资源规格：3.5m（L）*0.8m（H）*2面
资源标签：社区出入口

资源文档下载　加入询价单

黄石市小区灯箱广告



刊例价：1500元/块/月

所在地区： 湖北>黄石
资源类型： 楼宇>灯箱
资源规格：3.01m（L）*1.43m*（H）
资源标签：户外灯箱

加入询价单

黄石市小区门禁灯箱广告



刊例价：1800元/面/周

所在地区： 湖北>黄石
资源类型： 楼宇>灯箱
资源规格：84cm(L)*118cm(H)
资源标签：黄石社区门禁广告

资源文档下载　加入询价单

收入估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**停车位出租收入**	**43.65**	**296.82**	**349.20**	**366.66**	**366.66**	**366.66**	**384.99**	**384.99**	**384.99**	**404.25**
1.1	月均收费(元/月)	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29
1.2	车位数量（个）	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00
1.3	出租率	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	**广告收入**	**26.18**	**177.99**	**198.93**	**208.88**	**208.88**	**208.88**	**219.32**	**219.32**	**219.32**	**230.29**
2.1	收费价格（元/月）	500.00	500.00	500.00	525.00	525.00	525.00	551.25	551.25	551.25	578.81
2.2	广告位数（个）	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00
2.3	出租率	75%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	**经营收入合计(含税)**	**69.83**	**474.81**	**548.13**	**575.54**	**575.54**	**575.54**	**604.31**	**604.31**	**604.31**	**634.54**
3.1	其中：增值税	5.08	34.58	40.09	42.09	42.09	42.09	44.20	44.20	44.20	46.42
4	**收入合计（不含税）**	**64.75**	**440.23**	**508.04**	**533.45**	**533.45**	**533.45**	**560.11**	**560.11**	**560.11**	**588.12**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	**停车位出租收入**	**404.25**	**404.25**	**424.45**	**424.45**	**424.45**	**445.67**	**445.67**	**445.67**	**467.95**	**233.98**	**7,469.66**
1.1	月均收费(元/月)	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.02	402.02	
1.2	车位数量（个）	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	970.00	
1.3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2	**广告收入**	**230.29**	**230.29**	**241.80**	**241.80**	**241.80**	**253.89**	**253.89**	**253.89**	**266.59**	**133.29**	**4,265.52**
2.1	收费价格（元/月）	578.81	578.81	607.75	607.75	607.75	638.14	638.14	638.14	670.05	670.05	
2.2	广告位数（个）	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	
2.3	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
3	**经营收入合计(含税)**	**634.54**	**634.54**	**666.25**	**666.25**	**666.25**	**699.56**	**699.56**	**699.56**	**734.54**	**367.27**	**11,735.18**
3.1	其中：增值税	46.42	46.42	48.74	48.74	48.74	51.17	51.17	51.17	53.73	26.86	**858.20**
4	**收入合计（不含税）**	**588.12**	**588.12**	**617.51**	**617.51**	**617.51**	**648.39**	**648.39**	**648.39**	**680.81**	**340.41**	**10,876.98**

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

根据项目体量及预期情况，本项目后期运营按 8 人考虑人员工资，主要为停车场安保类岗位，参考当地类似岗位工资水平（链接：https://www.jobui.com/salary/hubei-wuyebaoanyuan/），主要在 2,000-4,500 元/月，本项目运营第一年按 5 万元/人/年考虑，每三年增长 10%。

2）燃料动力费

本项目燃料动力费主要为停车场照明用电、洒水，改造建筑面积 23.25 万㎡，主要为 7 层以下老旧小区住宅，公共区域面积按 10%估算（链接：https://www.sohu.com/a/578343548_121123896），参考《建筑照明设计标准》（链接：https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2024/art_17339_777466.html）中车道车位照明功率密度 1.4w/㎡，每天照明 10 小时，则年用电量为 11.88 万度；工作人员生活用水按人均 200L/日，公共区域洒水按 2L/周计算，则年用水量为 0.30 万吨。黄石市自来水公司公布的现行水价及分类（链接：http://hswatersupply.com/art.php?id=13276），黄石市供水价格为 3.7 元/吨。根据湖北省发改委《关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（链接：http://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/zcwj/tz/202011/t20201126_3763550.shtml），用电价格为 0.69 元/kWh。

3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点。参考同类项目计提比例，出于客观和谨慎的考虑，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.5%估算。

4）其他管理费用

其他管理费用包括办公费、在成本中列支的税金等费用。根据中华人民共和

国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用总和的 8%-12%，本项目其他管理费用按 10%测算。

5）折旧摊销费

本项目固定资产折旧采用直线折旧法折旧，残值率按 5%，折旧年限 20 年。

6）税费

本项目停车收入销项税税率为 9%，其他收入销项税税率为 6%，建筑工程进项税税率为 9%，建设其他费用及预备费进项税税率为 6%。电费进项税税率为 13%，水费、维修费进项税税率为 9%，其他管理费进项税税率为 6%。税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费以及地方教育费附加三种，其中城市维护建设税税率为 5%，教育费税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。企业所得税税率为 25%.

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**职工薪酬**	**6.67**	**40.00**	**40.00**	**44.00**	**44.00**	**44.00**	**48.40**	**48.40**	**48.40**	**53.24**
1.1	人数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.2	年均工资	5.00	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50	6.05	6.05	6.05	6.66
2	燃料动力费	1.56	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31
3	维修费	4.33	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99
4	其他费用	1.26	7.53	7.53	7.93	7.93	7.93	8.37	8.37	8.37	8.85
5	**营业成本（含税）**	**13.82**	**82.83**	**82.83**	**87.23**	**87.23**	**87.23**	**92.07**	**92.07**	**92.07**	**97.39**
5.1	其中：增值税	0.60	3.61	3.61	3.63	3.63	3.63	3.65	3.65	3.65	3.68
6	**营业成本（不含税）**	**13.22**	**79.22**	**79.22**	**83.60**	**83.60**	**83.60**	**88.42**	**88.42**	**88.42**	**93.71**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	**职工薪酬**	**53.24**	**53.24**	**58.56**	**58.56**	**58.56**	**64.42**	**64.42**	**64.42**	**70.86**	**35.43**	**998.82**
1.1	人数	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
1.2	年均工资	6.66	6.66	7.32	7.32	7.32	8.05	8.05	8.05	8.86	8.86	
2	燃料动力费	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	4.66	173.80
3	维修费	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99	12.99	485.14
4	其他费用	8.85	8.85	9.39	9.39	9.39	9.97	9.97	9.97	10.62	5.31	165.78
5	**营业成本（含税）**	**97.39**	**97.39**	**103.25**	**103.25**	**103.25**	**109.69**	**109.69**	**109.69**	**116.78**	**58.39**	**1,823.54**
5.1	其中：增值税	3.68	3.68	3.71	3.71	3.71	3.75	3.75	3.75	3.78	1.89	68.75
6	**营业成本（不含税）**	**93.71**	**93.71**	**99.54**	**99.54**	**99.54**	**105.94**	**105.94**	**105.94**	**113.00**	**56.50**	**1,754.79**

税费估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**销项合计**	**5.08**	**34.58**	**40.09**	**42.09**	**42.09**	**42.09**	**44.20**	**44.20**	**44.20**	**46.42**
2	**进项合计**	**430.98**	**3.61**	**3.61**	**3.63**	**3.63**	**3.63**	**3.65**	**3.65**	**3.65**	**3.68**
2.1	建设期进项税	430.38									
2.2	进项税（运营期）	0.60	3.61	3.61	3.63	3.63	3.63	3.65	3.65	3.65	3.68
3	留抵税额	-425.90	-394.93	-358.45	-319.99	-281.53	-243.07	-202.52	-161.97	-121.42	-78.68
4	**实缴增值税**										
5	城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	**税金及附加合计**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	**企业所得税**	**2.60**	-	**13.26**	**20.37**	**20.37**	**20.37**	**25.83**	**25.83**	**25.83**	**31.51**
11	**税费合计**	**2.60**	-	**13.26**	**20.37**	**20.37**	**20.37**	**25.83**	**25.83**	**25.83**	**31.51**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	**销项合计**	**46.42**	**46.42**	**48.74**	**48.74**	**48.74**	**51.17**	**51.17**	**51.17**	**53.73**	**26.86**	**858.20**
2	**进项合计**	**3.68**	**3.68**	**3.71**	**3.71**	**3.71**	**3.75**	**3.75**	**3.75**	**3.78**	**1.89**	**499.13**
2.1	建设期进项税											**430.38**
2.2	进项税（运营期）	3.68	3.68	3.71	3.71	3.71	3.75	3.75	3.75	3.78	1.89	**68.75**
3	留抵税额	-35.94										-
4	**实缴增值税**		**6.80**	**45.03**	**45.03**	**45.03**	**47.42**	**47.42**	**47.42**	**49.95**	**24.97**	**359.07**
5	城建税	-	0.48	3.15	3.15	3.15	3.32	3.32	3.32	3.50	1.75	**25.14**
6	教育费附加	-	0.20	1.35	1.35	1.35	1.42	1.42	1.42	1.50	0.75	**10.76**
7	地方教育费附加	-	0.14	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	1.00	0.50	**7.19**
8	房产税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	**税金及附加合计**	-	**0.82**	**5.40**	**5.40**	**5.40**	**5.69**	**5.69**	**5.69**	**6.00**	**3.00**	**43.09**
10	**企业所得税**	**31.51**	**34.34**	**42.12**	**45.16**	**48.20**	**57.28**	**60.32**	**63.35**	**72.66**	**36.33**	**677.24**
11	**税费合计**	**31.51**	**41.96**	**92.55**	**95.59**	**98.63**	**110.39**	**113.43**	**116.46**	**128.61**	**64.30**	**1,079.40**

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入（不含税）	**64.75**	**440.23**	**508.04**	**533.45**	**533.45**	**533.45**	**560.11**	**560.11**	**560.11**	**588.12**
2	营业成本（不含税）	13.22	79.22	79.22	83.60	83.60	83.60	88.42	88.42	88.42	93.71
3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	固定资产折旧	41.15	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89
5	无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	财务费用		121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50
7	利润总额	**10.38**	**-7.38**	**60.43**	**81.46**	**81.46**	**81.46**	**103.30**	**103.30**	**103.30**	**126.02**
8	以前年度可弥补亏损	-	-	-7.38	-	-	-	-	-	-	-
9	本年应纳税所得额	**10.38**	-	**53.05**	**81.46**	**81.46**	**81.46**	**103.30**	**103.30**	**103.30**	**126.02**
10	所得税费用	2.60	-	13.26	20.37	20.37	20.37	25.83	25.83	25.83	31.51
11	**净利润**	**7.78**	**-7.38**	**47.17**	**61.09**	**61.09**	**61.09**	**77.47**	**77.47**	**77.47**	**94.51**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	营业收入（不含税）	**588.12**	**588.12**	**617.51**	**617.51**	**617.51**	**648.39**	**648.39**	**648.39**	**680.81**	**340.41**	**10,876.98**
2	营业成本（不含税）	93.71	93.71	99.54	99.54	99.54	105.94	105.94	105.94	113.00	56.50	1,754.79
3	税金及附加	-	0.82	5.40	5.40	5.40	5.69	5.69	5.69	6.00	3.00	43.09
4	固定资产折旧	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	246.89	123.45	4,608.62
5	无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	财务费用	121.50	109.36	97.20	85.06	72.90	60.76	48.60	36.46	24.30	12.16	1,761.80
7	利润总额	**126.02**	**137.34**	**168.48**	**180.62**	**192.78**	**229.11**	**241.27**	**253.41**	**290.62**	**145.30**	**2,708.68**
8	以前年度可弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	本年应纳税所得额	**126.02**	**137.34**	**168.48**	**180.62**	**192.78**	**229.11**	**241.27**	**253.41**	**290.62**	**145.30**	**2,708.68**
10	所得税费用	31.51	34.34	42.12	45.16	48.20	57.28	60.32	63.35	72.66	36.33	**677.24**
11	净利润	**94.51**	**103.00**	**126.36**	**135.46**	**144.58**	**171.83**	**180.95**	**190.06**	**217.96**	**108.97**	**2,031.44**

2.债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 4,500.00 万元，期限为 20 年。每半年付息一次，第 11 年至第 20 年，每年等额偿还发行金额的 10%。测算利率参考 2025 年 5 月 30 日中国债券信息网公布的中债地方政府债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）记账式地方政府债即期收益率 2.13%，基于谨慎性原则，按 2.70%作为本项目发行债券的测算利率。

债券还本付息表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初债券余额		-	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**
专项债券发行	4,500.00	4,500.00	-								
当期应计利息	1,883.30	-	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50
本期还款	6,383.30	-	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50
其中：还本	4,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	1,883.30	-	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50
期末债券余额		**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,500.00**

（续）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初债券余额	**4,500.00**	**4,500.00**	**4,050.00**	**3,600.00**	**3,150.00**	**2,700.00**	**2,250.00**	**1,800.00**	**1,350.00**	**900.00**	**450.00**
专项债券发行											
当期应计利息	121.50	121.50	109.36	97.20	85.06	72.90	60.76	48.60	36.46	24.30	12.16
本期还款	121.50	571.50	559.36	547.20	535.06	522.90	510.76	498.60	486.46	474.30	462.16
其中：还本	-	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
付息	121.50	121.50	109.36	97.20	85.06	72.90	60.76	48.60	36.46	24.30	12.16
期末债券余额	**4,500.00**	**4,050.00**	**3,600.00**	**3,150.00**	**2,700.00**	**2,250.00**	**1,800.00**	**1,350.00**	**900.00**	**450.00**	**-0.00**

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 11,735.18 万元，扣除运营成本后，项目收益为 8,832.24 万元。本项目本金和利息合计为 6,383.30 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 2,570.44 万元，本息资金覆盖倍数为 1.38。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	-	69.83	474.81	548.13	575.54	575.54	575.54	604.31	604.31	604.31	634.54
运营成本费用支付的现金	-	13.82	82.83	82.83	87.23	87.23	87.23	92.07	92.07	92.07	97.39
经营活动支付税费	-	2.60	-	13.26	20.37	20.37	20.37	25.83	25.83	25.83	31.51
经营活动现金净流量	-	53.41	391.98	452.04	467.94	467.94	467.94	486.41	486.41	486.41	505.64
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金	4,695.50	806.65									
投资活动现金净流量	-4,695.50	-806.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金	200.00	928.15									
发行债券收到的现金	4,500.00	-									
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
偿还债券利息支付的现金	-	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50	121.50
支付债券发行费用	4.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	4,695.50	806.65	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50	-121.50
四、本年现金净流量	-	53.41	270.48	330.54	346.44	346.44	346.44	364.91	364.91	364.91	384.14
五、累计现金净流量	-	53.41	323.89	654.43	1,000.87	1,347.31	1,693.75	2,058.66	2,423.57	2,788.48	3,172.62

（续）

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	634.54	634.54	666.25	666.25	666.25	699.56	699.56	699.56	734.54	367.27	11,735.18
运营成本费用支付的现金	97.39	97.39	103.25	103.25	103.25	109.69	109.69	109.69	116.78	58.39	1,823.54
经营活动支付税费	31.51	41.96	92.55	95.59	98.63	110.39	113.43	116.46	128.61	64.30	1,079.40
经营活动现金净流量	505.64	495.19	470.45	467.41	464.37	479.48	476.44	473.41	489.15	244.58	8,832.24
二、投资活动现金流量											-
投资支付的现金											5,502.15
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,502.15
三、筹资活动现金流量											-
投入的资本金											1,128.15
发行债券收到的现金											4,500.00
偿还债券本金支付的现金	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	4,500.00

年份/项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	合计
偿还债券利息支付的现金	121.50	109.36	97.20	85.06	72.90	60.76	48.60	36.46	24.30	12.16	1,883.30
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.50
筹资活动现金净流量	-571.50	-559.36	-547.20	-535.06	-522.90	-510.76	-498.60	-486.46	-474.30	-462.16	-759.65
四、本年现金净流量	-65.86	-64.17	-76.75	-67.65	-58.53	-31.28	-22.16	-13.05	14.85	-217.58	2,570.44
五、累计现金净流量	3,106.76	3,042.59	2,965.84	2,898.19	2,839.66	2,808.38	2,786.22	2,773.17	2,788.02	2,570.44	

（四） 风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	7,949.02	8,390.63	8,832.24	9,273.85	9,715.46
债券还本付息总额	6,383.30	6,383.30	6,383.30	6,383.30	6,383.30
债券本息覆盖倍数	1.25	1.31	1.38	1.45	1.52

项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	8,832.24	8,832.24	8,832.24	8,832.24	8,832.24
债券还本付息总额	6,194.97	6,289.14	6,383.30	6,477.47	6,571.63
债券本息覆盖倍数	1.43	1.40	1.38	1.36	1.34

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

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

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务;财政资金项目预算绩效评价服务;税务服务;财务咨询;社会经济咨询服务;企业管理咨询;业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0010641

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月　二十日

中华人民共和国财政部制

武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目

收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二五年十月

致江汉区住房和城市更新局：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“业务约定书”）向贵单位提交的财务评估咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成业务约定书中的约定，即我们对武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目提供财务评估咨询服务。

我们希望利用本次机会正式感谢区住更局及其他相关实施机构人员为我们的工作所提供的大力协助和配合。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如您对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人姜超联系。

顺致

敬意！

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二五年十月

目 录

一、项目概述.....4
二、评估分析.....8
（一）资金充足性.....8
（二）资金的稳定性.....44
三、风险分析.....44
四、评估结论.....46
附表一：项目还本付息表.....47
附表二：运营期收入明细表.....48
附表三：项目成本费用估算明细表.....53
附表四：现金流量模拟测算表.....53
附表五：项目收益与融资平衡测算表.....54
附表六：压力测算表.....56

武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

一、项目概述

武汉，简称“汉”，别称“江城”，位于东经 113°41′～115°05′，北纬 29°58′～31°22′，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，总面积 8,569.15 平方公里。

2023 年武汉市地区生产总值 20,011.65 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.7%。分产业看，第一产业增加值 474.38 亿元，比上年增长 4.2%；第二产业增加值 6,800.91 亿元，增长 5.1%；第三产业增加值 12736.36 亿元，增长 6.2%。武汉市财政自给能力较强，具体数据见下表：

武汉市财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

江汉区，位于汉口地区中部，南临长江、汉江交汇处，分别与武昌区、汉阳区隔江相望；北抵张公堤，与东西湖区接壤，东、西两面各与江岸区、硚口区相邻，隶属湖北省武汉市，辖区面积 28.29 平方公里，截至 2022 年，辖区内常住人口 64.79 万。全区下辖 13 个街道、1 个开发区、1 个管委会区。地势北高南低，属亚热带湿润季风气候，日照充足、雨量充沛，淡水资源充足。

2024 年，江汉区预计地区生产总值完成 1740 亿元，增长 6.5%，预计完成社会消费品零售总额 811 亿元，预计完成固定资产投资 295 亿元，增长 6.3%。

江汉区财政自给能力较强，2022 年-2024 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表：

江汉区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（亿元）	1,526.96	1,627.11	1,740.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	66,000	70,716	73,675
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31,560	33,529
4.地方财政总收入（万元）	2,097,952	暂未公布	暂未公布
4.1 地方公共预算收入（万元）	1,200,000	1,060,000	1,110,900
其中：税收收入（万元）	1,096,055	997,118	1,002,032
非税收入（万元）	100,500	84,200	87,600
4.2 政府性基金收入（万元）	90,362	83,706	382,200(调整预算数)
其中：国有土地出让收入（万元）	暂未公布	暂未公布	暂未公布
5.地方财政总支出（万元）	1,920,348	2,024,441	暂未公布
5.1 一般公共预算支出（万元）	1,456,000	1,523,000	暂未公布

5.2 政府性基金支出（万元）	310,488	286,141	373,500（调整预算数）
其中：国有土地出让收入安排的支出（万元）	241,114	215,300	暂未公布

本项目的实施，可解决汉正街老旧街区城市基础设施老化问题，提升区域安全性，优化交通组织，缓解区域交通压力，改善人居环境，提升居民幸福感，推动区域经济转型升级，激发商业活力，对于助力城市高质量发展。由此，本项目的实施是必要的。

本次武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目建设内容如下：

项目位于江汉区汉正街片区。根据项目可研批复，项目建设内容及规模包括：

小夹街片区消防整治提升，对小夹片东端布匹市场等 10 个市场进行消防改造，打通消防通道，提升消防综合能力，涉及范围总建筑面积约 3.819 万平方米。

铜人像周边线缆管沟项目，涉及片区范围内的道路沿线架空管线入地改造，道路总长 9.07 公里。

市场街区、小区周边道路及物流通道提升，改造道路全长约 2478 米。通过规范机、非及人行路面，实现人车分行，客货分流。改造步道铺装、微景观、沿街广告招牌、外摆，配套其他相关提升设施等。

老旧市场街区立面综合整治，对市场及周边社区沿街立面进行综合整治，提升片区整体环境。对部分节点建筑第五立面改造，整治街巷景观环境。

民生路沿线及周边环境综合整治提升，道路全长约 900 米，主要包括沿线管线迁改入地、道路环境提升、立面整治及公共设施提升等。

社区公益性基础设施改造提升，提升汉正街老旧市场、小区周边照明、安防、停车、文体、便民等服务设施。

初步设计阶段，项目分子项分别进行批复，包括：

子项一：民生路改造一期工程，建设内容及规模：本工程为民生路改造一期工程，为城市次干路，北起中山大道，南至沿江大道，红线宽约 30 米，全长 845 米，包含市政道路范围内的架空杆线入地并对照明进行提升改造。拟新建砖砌电缆沟道(0.8 米*0.8 米)及现浇电缆沟道(1.24 米)、采取共沟敷设的方式，将 0.4kV 公用线路、0.4kV 路灯线路、通信光缆放入电缆沟内(中间加防火隔板，每隔 60 米加装防火墙):过街处采用排管明挖的方式，新建单臂路灯 24 套。

子项二：民生路改造二期工程，建设内容及规模：对民生路（中山大道至沿江大道）沿线两侧 40 栋建筑进行修缮，涉及重点改造 8 栋，一般改造 32 栋。改造外立面 8731 平方米，门牌店招更新 1015 平方米，人行道修缮面积约 2294.74 平方米，设置标识标牌 5 个，分类垃圾桶 60 个，配套安防设施 15 套。

子项三：长堤街（横堤上街~友谊南路）提升工程，建设内容及规模：长堤街（横堤上街~友谊南路）道路设计全长 172.5 米，实施长度约 160 米，道路红线宽 8 米，双向 2 车道。建设内容包括道路改

造工程（含交通、排水工程）、电气工程，公共环境综合整治提升工程、建筑工程等。

子项四：小夹社区片整治提升工程，建设内容及规模：项目位于东汉正街市场商住合一老旧社区，面积约 0.038 平方公里，共有居民楼 14 栋，改造范围为 14 栋居民楼的整治提升。具体建设内容包括建筑综合整治、社区道路整治提升、基础设施改造提升和公共环境综合整治提升。

其余子项初设批复正在办理中。

二、评估分析

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）。同年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.20倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1、投资估算

根据本项目可研批复，考虑建设期利息后经调整，本项目总投资77,489.45万元，其中：建设工程费用45384.77万元，占比58.57%；建设工程其他费用4332.31万元，占比5.59%；预备费3977.37万元，占比5.13%；专项费21270.00万元，占比27.45%；静态总投资74964.45万元，建设期利息2,470.00万元；债券发行兑付费用55.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**45,384.77**	**0.00**		**45,384.77**		
（一）	**小夹街片区消防整治提升**	**1,984.00**	**0.00**		**1,984.00**		
1	强弱电入地	389.00	0.00		389.00		
2	安防工程	45.00	0.00		45.00		
3	建筑修缮工程（含原闲置大兴小学）	865.00	0.00		865.00		
4	消防通道改造工程	232.00	0.00		232.00		
5	排水管网工程	217.00	0.00		217.00		
6	店招工程	88.00	0.00		88.00		
7	照明工程	78.00	0.00		78.00		
8	停车场工程	70.00	0.00		70.00		
（二）	**铜人像周边线缆管沟综合整治**	**21,768.00**	**0.00**		**21,768.00**		
1	线缆管沟综合整治	21,768.00	0.00		21,768.00		
1.1	民族路	2,349.70	0.00		2,349.70		
1.2	民权路	2,880.24	0.00		2,880.24		

1.3	民生路	2,179.47	0.00		2,179.47		
1.4	三民路	720.12	0.00		720.12		
1.5	大兴路	2,081.23	0.00		2,081.23		
1.6	友谊南路	2,400.60	0.00		2,400.60		
1.7	盛唐西路	475.34	0.00		475.34		
1.8	清芬一路	720.24	0.00		720.24		
1.9	大兴一路	460.97	0.00		460.97		
1.10	长堤街	681.88	0.00		681.88		
1.11	福建街	633.89	0.00		633.89		
1.12	统一街	2,336.37	0.00		2,336.37		
1.13	花楼街	2,262.02	0.00		2,262.02		
1.14	黄陂街	1,023.00	0.00		1,023.00		
1.15	大夹街	1,023.04	0.00		1,023.04		
（三）	**市场街区、小区周边道路及物流通道提升（长堤街、大夹街、三民路等）**	**5,546.77**	**0.00**		**5,546.77**		
1	强弱电入地及安防工程	1,800.00	0.00		1,800.00		
2	道路及配套设施提升	3,746.77	0.00		3,746.77		
2.1	长堤街	813.22	0.00		813.22		
2.1.1	道路工程	681.00	0.00		681.00		
2.1.2	附属工程	132.22	0.00		132.22		
2.2	民权路	835.24	0.00		835.24		
2.2.1	道路工程	696.02	0.00		696.02		
2.2.2	附属工程	139.22	0.00		139.22		
2.3	民族路	781.79	0.00		781.79		
2.3.1	道路工程	699.23	0.00		699.23		
2.3.2	附属工程	82.56	0.00		82.56		
2.4	大兴路	1,316.52	0.00		1,316.52		
2.4.1	道路工程	1,169.97	0.00		1,169.97		
2.4.2	附属工程	146.55	0.00		146.55		
（四）	**老旧市场街区立面综合整治**	**5,400.00**	**0.00**		**5,400.00**		
1	立面综合整治（含第五立面）	5,200.00	0.00		5,200.00		
2	建筑立面 LED 电子屏	200.00	0.00		200.00		
（五）	**社区公益性基础设施改造提升**	**5,100.00**	**0.00**		**5,100.00**		
1	照明工程（含 1036 块灯杆广告牌）	500.00	0.00		500.00		
2	路灯广告位	518.00	0.00		518.00		
3	安防工程	784.00	0.00		784.00		
4	停车场工程	2,058.80	0.00		2,058.80		
4.1	地面停车位	432.00	0.00		432.00		
4.2	充电桩	1,626.00	0.00		1,626.00		
5	路面广告灯箱	80.00	0.00		80.00		
6	文创集市	10.00	0.00		10.00		
7	公益性文体设施（文体、便民等服务设施）	1,150.00	0.00		1,150.00		

（六）	**民生路沿线及周边环境综合整治提升**	**5,586.00**	**0.00**		**5,586.00**		
1	强弱电入地	2,337.00	0.00		2,337.00		
2	道路提升（慢行）	839.00	0.00		839.00		
3	立面整治	1,410.00	0.00		1,410.00		
4	公共设施提升	1,000.00	0.00		1,000.00		
二	**工程建设其它费用**	**4,332.31**	**4,332.31**		**0.00**		
1	项目建设管理费	789.64	789.64		0.00		
2	建设项目前期工作咨询费	62.60	62.60		0.00		
2.1	编制项目建议书	0.00	0.00		0.00		
2.2	可行性研究报告编制费	62.60	62.60		0.00		
3	工程建设监理费	634.37	634.37		0.00		
4	勘察设计费	1,484.06	1,484.06		0.00		
4.1	工程勘察费	399.39	399.39		0.00		
4.2	工程设计费	948.14	948.14		0.00		
4.3	施工图预算编制费	60.68	60.68		0.00		
4.4	竣工图预算编制费	75.85	75.85		0.00		
5	环境影响咨询服务费	6.06	6.06		0.00		
6	水土保持补偿费	50.00	50.00		0.00		
7	水土保持方案编制费	22.00	22.00		0.00		
8	招标代理服务费	63.23	63.23		0.00		
8.1	工程设计招标代理服务费	8.16	8.16		0.00		
8.2	工程监理招标代理服务费	2.72	2.72		0.00		
8.3	工程施工招标代理服务费	48.24	48.24		0.00		
8.4	造价咨询招标代理服务费	4.11	4.11		0.00		
9	工程造价咨询服务收费	426.12	426.12		0.00		
9.1	工程量清单及控制价编制费	72.98	72.98		0.00		
9.2	施工阶段全过程工程造价控制	173.23	173.23		0.00		
9.3	工程竣工决算	179.91	179.91		0.00		
10	场地准备及临时设施费	226.92	226.92		0.00		
11	工程保险费	204.23	204.23		0.00		
12	第三方检测及监测费	363.08	363.08		0.00		
三	**预备费**	**3,977.37**	**3,977.37**		**0.00**		
四	**建设用地费**	**0.00**	**0.00**		**0.00**		
五	**专项费用**	**21,270.00**	**11,654.77**		**9,615.23**		
六	**建设投资**	**74,964.45**	**24,964.45**		**55,000.00**		
七	**建设期利息**	**2,470.00**	**2,470.00**		**0.00**		
八	**债券发行费**	**55.00**	**55.00**		**0.00**		
九	**项目总投资**	**77,489.45**	**22,489.45**		**55,000.00**		

2、资金筹措

本项目总投资 77,489.45 万元，建设资金来源为财政安排资金 22,489.45 万元、专项债券资金 55,000.00 万元。依据项目实施计划，本项目计划申请发行总金额为 55,000.00 万元，其中计划 2025 年发行 15,000.00 万元，2026 年发行 20,000.00 万元，2027 年发行 20,000.00 万元。

资金筹措表

金额单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**17,413.89**	**2,407.78**	**2,667.78**	**22,489.45**
1.1	财政安排资金	17,413.89	2,407.78	2,667.78	22,489.45
1.2	项目单位自筹资金				
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**15,000.00**	**20,000.00**	**20,000.00**	**55,000.00**
2.1	专项债券资金	15,000.00	20,000.00	20,000.00	55,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**32,413.89**	**22,407.78**	**22,667.78**	**77,489.45**

债券发行计划表

金额单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	15,000.00	0.00	20	2.60（预测）	半年	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%
2026	20,000.00	0.00	20	2.60（预测）	半年	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%
2027	20,000.00	0.00	20	2.60（预测）	半年	第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%

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

3、项目收益与融资平衡测算

3.1 收入测算

本项目收益预测期间为2028年1月至2047年12月。债券存续期内项目总收入为131,545.91 万元，其中：停车位收入13,050.77 万元、充电桩收入23,817.02万元、建筑立面电子屏广告收入63,337.62万元、路面及广场灯箱广告收入4,604.56万元，路灯广告收入16,696.12万元，文创市集摊位租赁收入138.14万元，原闲置大兴小学（一楼临街商铺）收入1,510.23万元，原闲置大兴小学（多功能厅）收入2,568.13万元，原闲置大兴小学（共享商务）收入1,998.57万元，满春街商铺租赁收入3,824.77万元。具体测算如下：

1.停车收入

根据可研报告“项目运营主要内容（P106-108）”、财务分析（P123）等章节内容，项目共设置591个停车位，其中包括295个普通停车位和296个充电桩停车位。本项目2027年建设完成，于2028年开始投产运营。考虑项目位于汉正街，人流大，停车需求大，预计项目运行初期2028年利用率60%，2029年递增至70%，2030年增至80%之后保持不变。

根据《武汉市发展和改革委员会关于转发湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》（武发改委价格〔2017〕51号）以及《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117号），本项目停车位采用市场调节价。武汉市机动车停车场等级收费标准如下：

等级	设备设施	车型	收费标准（元）		
			白天7:00~19:00		夜间/次 19:00~7:00
			1小时内	1小时后	
一级	大型室内或地下全封闭停车场；停车泊位在100个以下，并安装经验收合格的计时系统，配有消防设施及保管人员，管理制度和收费程序规范。 大型室内或地下全封闭停车场；停车泊位在100个以上（含100个），并安装经验收合格的计时系统，配有消防设施及保管人员，管理制度和收费程序规范。	小	2元/小时		
			24小时限额30元		
			3元/小时		
			24小时限额45元		
二级	露天停车场，泊车位在80个以上，进出道口设有标准的停（行）车标线，配有冲洗及消防设施、保管人员、管理制度和收费程序规范	小	3	6	8
		中	5	10	13
		大	6.5	13	17
三级	露天停车场，泊车位在40~80个沥青或地砖路面，进出道口分设，有明显的停（行）车标线，设有消防设施、保管人员、管理制度和收费程序规范	小	2.5	5	7
		中	4	8	10
		大	5	10	13
四级	露天停车场，泊车位在40辆以内，硬碴路面，进出道口分设，配有消防设施、现场保管人员和管理	小	2.5	4	5
		中	2.5	5	7
		大	3.5	7	9

本项目属于三级露天停车场（市区核心地段），本项目小型停车费标准按照 5 元/车/小时（1 小时后）计算。本项目 295 个普通停车位按单日收费时限 8 小时测算；考虑充电桩停车位市场情况是充电时免收停车费，故 296 个充电桩停车位按单日收费时限 6 小时测算。

依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。

2.充电桩收入

本项目机动车停车位按比例设置充电桩，根据可研报告“项目运营主要内容（P106-108）”、财务分析（P123）等章节内容，充电桩设置比例为55%，预计共设置充电桩296个。本项目2027年建设完成，于2028年开始投产运营。考虑项目位于汉正街，人流大，停车需求大，预计项目运行初期2028年利用率60%，2029年递增至70%，2030年增至80%之后保持不变。

新能源汽车充电费分为电费及充电服务费，根据《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》（鄂发改价调[2020]4号），电动汽车充换电服务收费标准在0.59-0.85元/千瓦时之间。根据《市发展改革委关于继续试行电动汽车充电服务费有关问题的通知》（武发改价格〔2,020〕243号）文件规定，新能源汽车充电服务收费实行政府定价，上限为0.95元/千瓦时。电费按照相关规定执行不计入收入及成本，本项目仅计算充电服务费，上限标准为0.95元/千瓦时。综合考虑项目处于武汉市繁华地段，本项目按0.85元/千瓦时计算。目前主流电动汽车电池容量为60-90千瓦时，取平均每辆车一次充电数量为50千瓦时，每天每个充电桩充电服务3台汽车，则每个充电桩每天充电量为150千瓦时。

依据2021年国内CPI增长率为0.9%，2022年国内CPI增长率为2%，2023年国内CPI增长率为0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每3年增长率为3.0%。

3.文创集市租赁收入

根据可研报告“3.3 项目产出方案”章节（P27-28）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P110-111）及“8.6 收益分析”章节（P124）等相关内容，项目设置 40 个文创摊位（每个摊位约 2m²），上述类型的摊位租赁费用收费标准约 150~300 元/月。本项目保守估计，租赁收费标准定为 150 元/月。依依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。预计项目运行初期 2028 年利用率 60%，每年递增 10%，2031 年增至 90%之后保持不变。



（以上截图网址为：https://news.qq.com/rain/a/20230922A09G1L00）



（以上截图网址为：https://ggzy.chuzhou.gov.cn/jiaoyixinxi/005005/005005002/20250814/5638d5f2-37ac-4144-808e-3a9cc4613178.html）

4.建筑立面广告收入

根据可研报告可研报告“3.3 项目产出方案”章节（P27-28）、“5.6 老旧市场街区立面综合整治”章节（P73-74、84-85）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P110-111）及“8.6 收益分析”章节（P124）等相关内容，项目在商场、交叉路口及道路沿线建筑，设置建筑立面电子屏 12 个（功率约 2500w）。

建筑立面广告收费一般为 280000~600000 元/月/个，考虑汉正街位于全国十大商业街江汉路周边，本项目电子屏位于汉正街商场、交叉路口及道路沿线等，同时考虑本项目与参考案例的区别，本着保守测算的原则，本项目广告位收费标准为 270000 元/月/个。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。

预计项目运行初期2028年利用率60%，2029年递增至70%，2030年增至75%之后保持不变。

案例信息一：　　网址：https://m.zhaoguang.com/spot/detail/43597



案例信息二：　　网址：https://m.zhaoguang.com/spot/detail/43655



案例信息三：

网址：https://m.zhaoguang.com/spot/detail/37057



案例信息四：

网址：https://m.zhaoguang.com/spot/detail/46247





案例信息五：

网址：





案例信息六：

网址：
https://m.zhaoguang.com/spot/detail/46245





5.路面灯箱广告收入

根据可研报告可研报告“3.3 项目产出方案”章节（P27-28）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P110-111）、“8.6 收益分析”章节（P124）等相关内容，项目在路面、广场、社区及驿站设置路面灯箱约 80 个（功率约 1000w）。

路面灯箱广告收费一般为 4500 元~21 万元/月/个，本项目广告位收费标准标准为 2500 元/月/个。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。

预计项目运行初期 2028 年利用率 60%，每年递增 10%，2031 年增至 90%之后保持不变。

案例信息一：网址：https://c.m.163.com/news/a/JM4619AC05385BSH.html

网易新闻 | 有态度

广州天河花城广场户外联排灯箱广告投放，广州大广告价格

全媒通传媒
2025-01-17 15:12 广东

广州天河花城广场南区户外联排灯箱广告

媒体规格：3m*8m=24㎡/面

媒体数量：8块/套（6块单面+1块双面）

刊例价格：168万元/4周

制作安装费：7.2万元/套/次

实际执行价格根据投放量决定相应折扣，**广州户外灯箱广告价格**折扣和广告档期欢迎咨询第一户外。



案例信息二：

网址：http://mbd.baidu.com/newspage/data/dtlandingsuper?nid=dt_4686968360593326914

四川华蔓广告有限公司
2025-05-05 00:32 四川 | 四川华蔓广告有限公司官方账号

关注

南充市灯箱广告牌市场保持稳健发展态势。随着城市商业活力提升及文旅消费回暖，户外广告需求同比上涨约12%，核心商圈（如高坪万达、顺庆1227广场）的灯箱广告位出租率超85%，部分黄金点位甚至出现"一牌难求"现象。

二、价格动态

核心商圈：

LED灯箱：日均租金300-800元（视尺寸、人流量而定），较2024年同期上涨10%。

传统灯箱：日均150-400元，价格稳定，但需求向数字化媒介倾斜。

次级商圈（如嘉陵白马湖）：均价较核心区低30%-40%，适合中小品牌投放。

特殊点位：

高铁站、高速路口等交通枢纽的灯箱广告溢价显著，涨幅达15%-20%。

三、行业趋势

案例信息三：

网址：http://www.51ebo.com/pr0-c0-tf0-tc0-kw%E7%81%AF%E7%AE%B1.html



6.路灯广告收入

根据可研报告可研报告“3.3 项目产出方案”章节（P27-28）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P110-111）、“8.6 收益分析”章节（P124）等相关内容，项目新建及利旧路灯（功率 150w）共约 518 杆，在每杆灯杆上各安装两块广告牌，共设置路灯广告牌约 518*2=1036 块。

预计项目运行初期 2028 年利用率 60%，每年递增 10%，2031 年增至 90%之后保持不变。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。

参考相关案例，武汉周边城市钟祥路灯广告位租金 420 元/个/月，成都市路灯广告位租金 1233~2150 元/个/月，考虑到武汉市经济发展水平领先于周边钟祥、宜昌等城市，与成都同属新一线城市，同时保守考虑，本项目出租路灯广告单价暂按 700 元/个/月计算。



网址：https://zhongxiangshi.58.com/chuanmei/56612934395931x.shtml

成都市公共资源（路灯杆）广告位报价

序号	路 段	单根灯杆报价（元/年·根）	数量（根）	总 价（元）	灯杆位置
1	一环路南一段	18800	30	564000	中央绿带布灯
2	一环路南二段	25800	18	464400	中央绿带布灯
3	一环路南三段	25800	29	748200	中央绿带布灯
4	一环路南四段	23800	27	642600	中央绿带布灯
5	一环路东一段	14800	7	103600	中央绿带布灯
6	一环路东二段	14800	25	370000	中央绿带布灯
7	一环路东三段	14800	14	207200	中央绿带布灯
8	一环路东四段、东五段	14800	17	251600	中央绿带布灯
9	一环路西一段	15800	35	553000	中央绿带布灯
10	一环路西二段	18800	13	244400	中央绿带布灯
11	一环路西三段	19800	35	693000	中央绿带布灯
12	一环路北一段	16800	23	386400	中央绿带布灯
13	一环路北二段	16800	29	487200	中央绿带布灯
14	一环路北三段	16800	22	369600	中央绿带布灯
15	一环路北四段	16800	22	369600	中央绿带布灯
16	东城根上、中、下街；南街、文翁路。	19800	44	871200	中央绿带布灯及两侧布灯
17	蓉北商贸大道一段	17800	50	890000	两侧布灯
18	蓉北商贸大道二段	17800	76	1352800	两侧布灯
19	蓉北商贸大道三段	17800	12	213600	两侧布灯
20	新鸿路	16800	48	806400	两侧布灯
21	沙坂桥路	16800	13	218400	两侧布灯
22	清江中路	19800	18	356400	中央绿带布灯
23	清江东路	19800	77	1524600	两侧布灯
24	府青路一段	19800	18	356400	东侧布灯
25	红星路一段	19800	44	871200	中央绿带布灯
26	新南路	21800	54	1177200	两侧布灯
27	红星路四段	19800	37	732600	中央绿带布灯

注：1、以上数据为参考数据，最终数据以合同为准。 2、以上费用含发布费、电费等。 3、制作费另计。

以上位置由成都富世福广告有限公司、成都孟氏传媒广告有限公司、成都博思特广告有限公司、成都绿洲绿丰金盾广告有限公司、四川汇龙企划广告公司联合推出。

7.原闲置大兴小学租赁收入

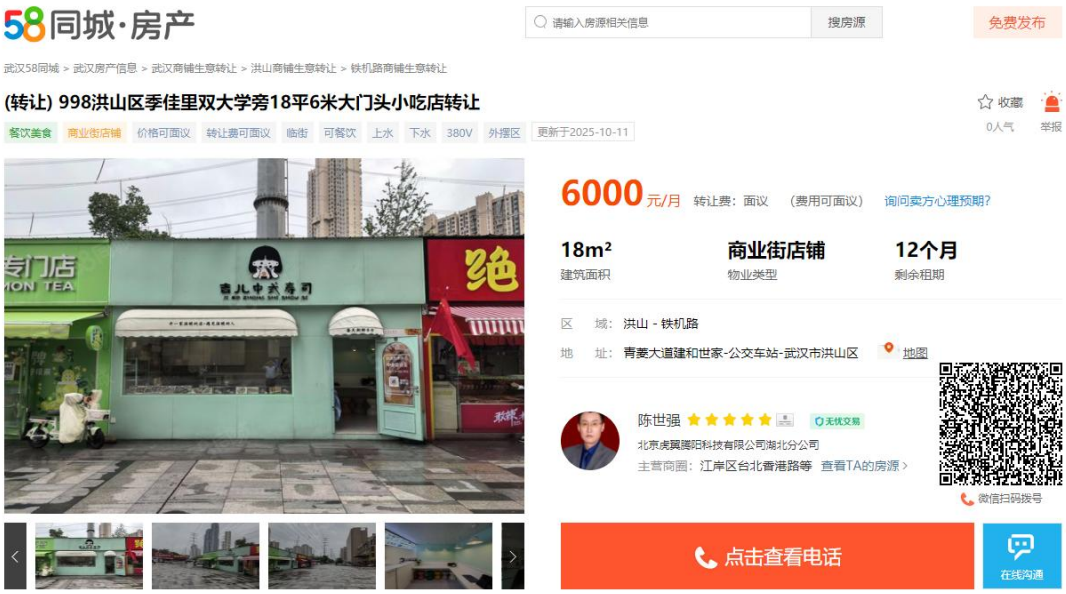
根据可研报告“5.3 小夹街片区消防整治提升项目”章节（P54-56）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P109）及“8.6 收益分析”章节（P125）

等，项目改造原闲置大兴小学，总建筑面积约 4405.6 ㎡，其中设 4 个多功能厅（建筑面积约 2000 ㎡）、共享商务用房（建筑面积约 2205.60 ㎡）、一楼临街商铺（建筑面积约 200 ㎡）。满春街办事处已将原闲置大兴小学交由武汉市江汉城市更新有限公司运营，运营收益专门用于本项目还本付息。原闲置大兴小学租赁收入主要分为以下三类：

（1）一楼临街商铺出租收入

改造后一楼临街商铺可用于租赁的服务用房面积约 200 ㎡。项目处于城区核心地段，周边商贸繁华、人流量大，预计项目运行初期 2028 年利用率 80%，2029 年递增至 90%，2031 年增至 95%之后保持不变。

上述类型的租赁用房在一线城市、新一线城市、二线城市收费标准约 11.11~20 元/天/㎡。本项目虽位于江汉区汉正街繁华路段，但测算按保守估计原则，租赁收费标准定为 10.0 元/天/m^2。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。



网址：

https://wh.58.com/shangpu/84929952312157x.shtml?prd=TYKCwZVDHLANwXptYM%2BTU2M0XmbyITMWudxFT0qICO4%3D&houseId=4271191251885058&urlParamsMap=3ECBD258956FE70EF2B3B7A215D8D8ECAC665F665DBC9AEE94B0740827CD327EAB36F453D11D2023137CEC719ACBF2CF097E3AB7C93264474ED62EE349E981A5C9C0873678B293DD473899B2AA2B1591C7D21CFEB01345AD4D54DD883FAE17B730670EA6E3D563EAE1463B86A13EB1B1FE9EBF5F24CABFD87BC151B9B1F1A5401E145D809BDC2BC35BCB5BDE761AB7B0544CF9704F54DC1AFBB72D37F3D440A8E8ED2A165395FD8140A65DB4F8694FDD&gpos=38&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DszqLpa3draOWUvYf0v66UhIkIit3PjbzrHbdnWnQnWDdPL980v6YUykKuaY3uj9LuhDvuaYzP1RhsHEQuAcVrANLnBYYuyw-mvDLn1nQPvEKPWTYPH93njnOPWNYPjnKTHEzP1DQrHDzPHD3rjNkPH9KnH0LnjTKnH0LnjTKnikQPEDQPH9KnH0vnjDdPjTvPjc1PkDQnE7AEdqEEdqHyNwjgSyR68hH8-qniRPNgYGmTHDKnEDKsHDKsEDQrH0vrjTkrj0OP193rHmQP1bzTHmK0A7zmyd1nWT1rW7tnkDQTH7WP1-WP1-hsyNzmhmVPjFhnid6n1cYsynLP1FbPjbzujEOrEDQrH0vrjTkrj0Orjb3njDLP1bzTHDOP1m3njT3P1b3PW9vPH0vPWEKTEDKTEDVTEDKTNPzUYq6Uy7Rm1-oRbEQphGZ0RF8Ey0q5EDznWD8nWnzsWmvsWDkP9DkTHTKTHD_nHNKXLYKnHTkn1EKnHTkPjTLPE76rHuhuWDzriYOrjbvsHEQm1TVrHTQnBYQPhNOrHT1nh7WmhnKTHTKTEDkTHDdrakQPWN_n1c3rHNKnE78IyQ_TyDOrH03uym1nj7WmH7bmvD&referinfo=false&utm_source=&spm=&positionType=legojingxuanhouse&lgtid_shangyetie=a96ff129-9896-41c0-9012-16e99032acbc&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main&PGTID=0d306b35-0009-e03a-cce0-e36a102d2532&ClickID=49



网址：

https://wh.58.com/shangpu/83656028369242x.shtml?prd=mfy3nkZ7F8UJ6jQOZxuhPWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4108128987212813&urlParamsMap=66B37D25AF84615A3D61F3354979464AAABDF5FF3C5D2A89D63263C54BC9F518E99560113A038ED8DD9AD3E5199634D377357505C6748F667FA8823C20D085926F18329EA017C5B2D13659853ACB96155E2CACD271D9A5CC1D3AC2F8120EB6EAD5CE90F98A0F7DE147334159A4CB9AE0&gpos=7&keyword=%E8%B5%9B%E7%99%BE%E5%91%B3

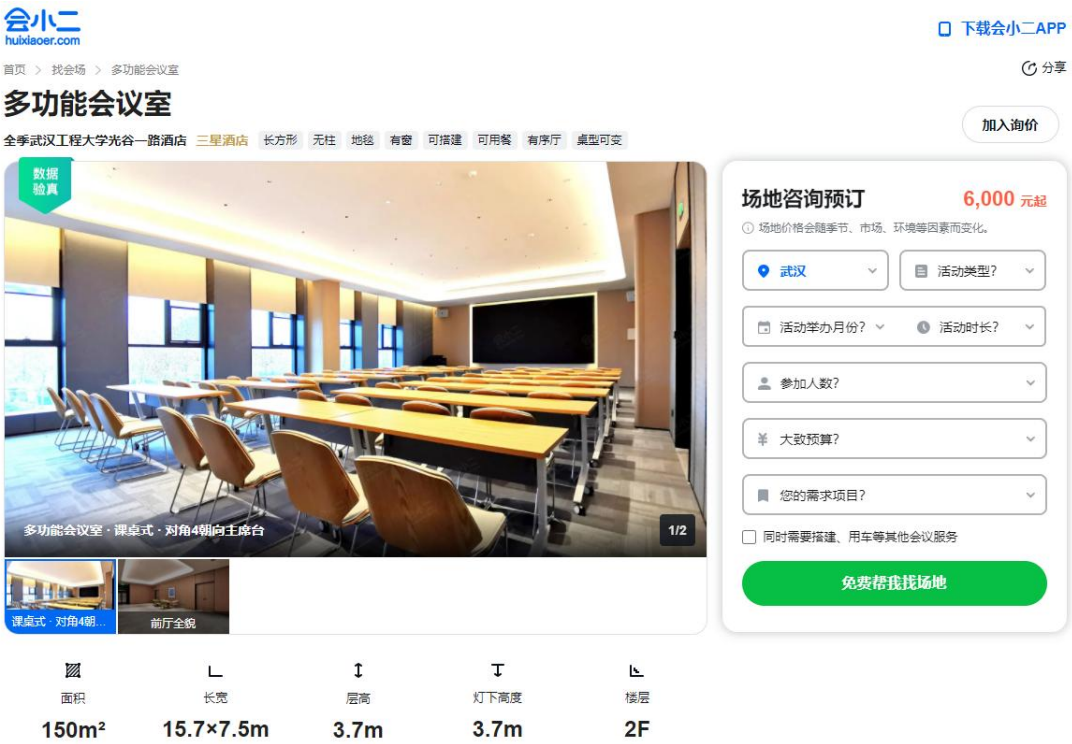


网址：

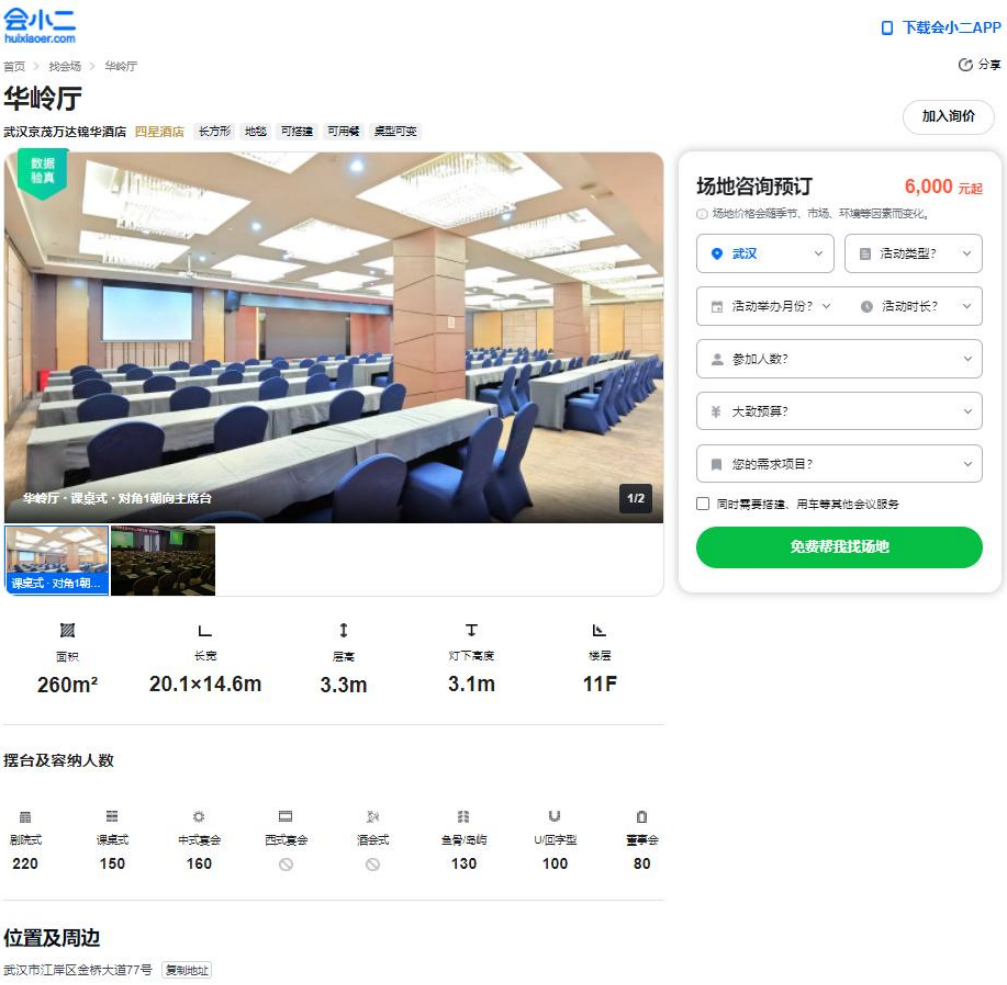
https://wh.58.com/shangpu/83856516653786x.shtml?prd=LzCxVKWap%2BdlS%2B%2BB8hNZuGdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4133791487634435&urlParamsMap=66B37D25AF84615A3D61F3354979464AAABDF5FF3C5D2A89D63263C54BC9F518E99560113A038ED8DD9AD3E5199634D377357505C6748F667FA8823C20D085926F18329EA017C5B2D13659853ACB96155E2CACD271D9A5CC1D3AC2F8120EB6EAD5CE90F98A0F7DE1B1FE43856DF2100A&gpos=8&keyword=%E8%B5%9B%E7%99%BE%E5%91%B3

（2）多功能厅租赁收入

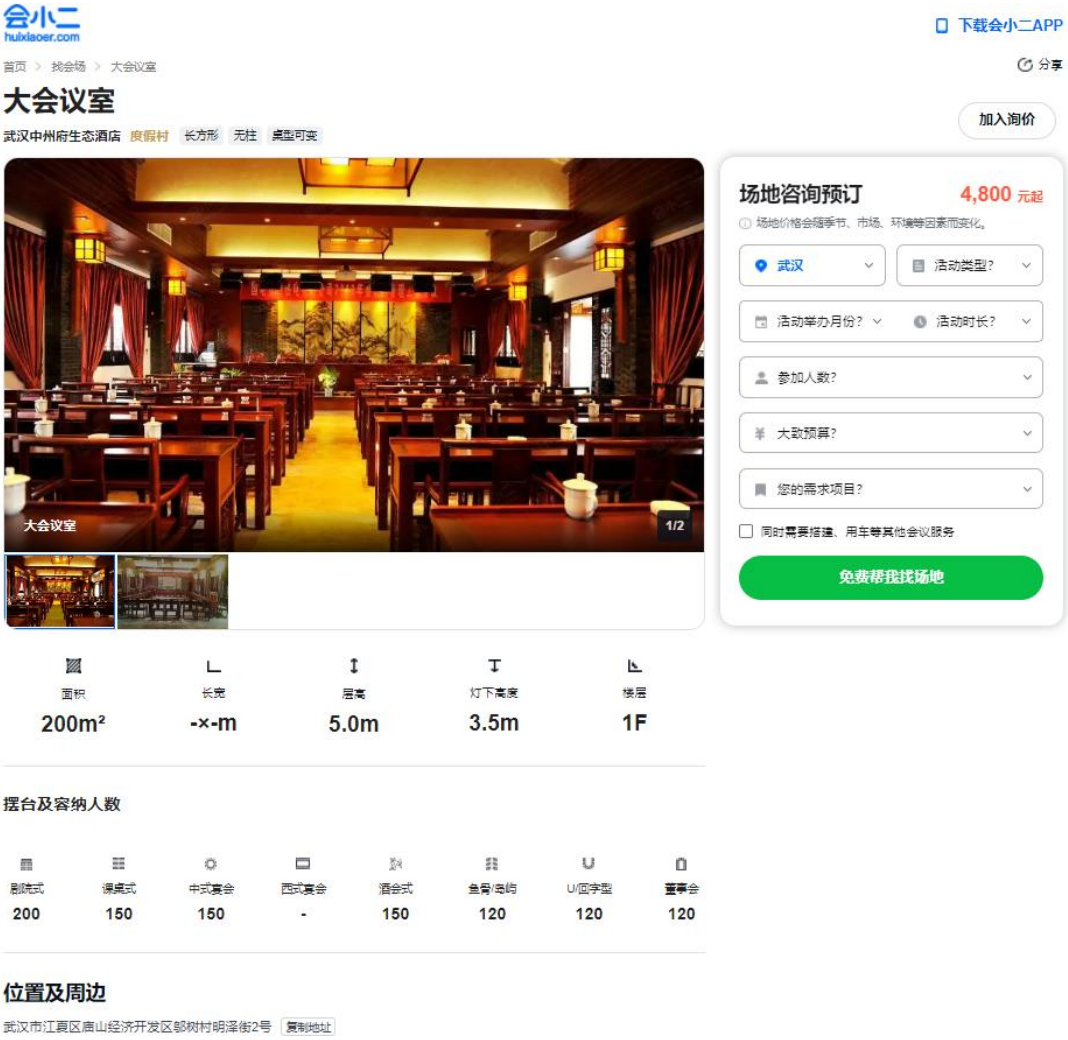
项目设置 4 个多功能厅作为举办学术报告、培训、礼堂等出租，每个多功能厅约 500 ㎡，可容纳约 300 人。根据调查，多功能厅租赁价格约 4800-6000 元/天起。保守估计，本项目多功能厅租金按 4000 元/天考虑，出租率 20%。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。



网址：https://www.huixiaoer.com/view/hotel-86204817/meetingspace-698698094698664012



网址：https://www.huixiaoer.com/view/hotel-86144089/meetingspace-86049858099630123



网址：https://www.huixiaoer.com/view/hotel-86181725/meetingspace-86051199261884480

（3）共享商务租赁收入

根据可研报告，项目约 2205.60 ㎡可出租建筑面积，作为共享电子商务、办公、生活服务等出租使用。上述类型的租赁用房在一线城市、新一线城市、二线城市收费标准约 1.21~3.3 元/天/㎡。武汉属于新一线城市，考虑本项目位于城区核心地段，周边商贸繁华、人流量大。项目保守考虑，租赁收费标准定为 1.2 元/天/m^2。依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。



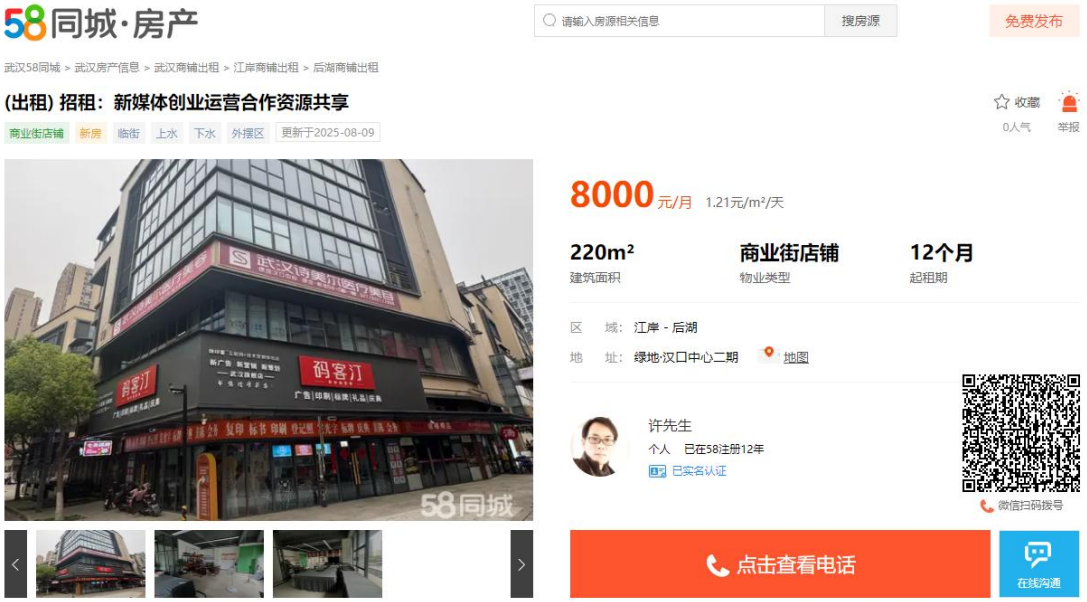
网址：

https://wh.58.com/shangpu/83449310586589x.shtml?prd=9oX52wVc0yLeHuIe%2B%2FLz%2B2dTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=4081669111012365&urlParamsMap=66B37D25AF84615A3D61F3354979464AAABDF5FF3C5D2A89D63263C54BC9F518E99560113A038ED805D87969920FD37E7A62AFCBAA11210B7483ABEECF6A5A2FB92AF057F0A21230AC30C017C74629E094AD08C3DCA03B60FFD4D2806B66DC77A617555F1F7C3B0288D062CCA5E22C0A0F9DF3D2F88AB0E5257D4E067685AF5E158030ECDDE6012E38C27EDEC009F0DF2632DED96A05F5E35DA7FEC2F0F0200B700F395EECFC16D78399ABAEC35574C0&gpos=2&legotopurl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DszqLpa3draOWUvYf0v66UhIkIit3n1EYrHnQnjN3PWN3rg980v6YUykKuaY3PHPWmWEOuidBuyPWsHwWnj0Vrj0zuBY3mW9vn1IbPyu-uADKnW0LrHD1njbzPjNLnjcKTHEkrjDvPWbQnHDknHc1PWNKnTDQnjTKnikQPEDQPH9KnH0dPW9kPW0OPW0OPTDzTHN3syQG0LwluaL--mUb8Fo-Msjb8J0KnEDQTEDVnEDVTHDOPWc3nj9QP1NOnWbYn1TknHmKP97kmgF6Ugnznjnlngk1sA-1Rh-krWDKnEDzmvuhPHmOuaY3n1PWsHELnycVrHE3niY3rjIWPyEzrAFWm1mKnHbvnW9krjDLPWTdnHTLP1DznTDQrHmzrjT3nH0vnjcQPWcvrj9kTEDKTEDKsEDKTE7j0hq5myd6RynOpduDnyGJwL7iUb7M5HYKnWcQsWc1nB3vPB3QnjmKnTDkTEDQsjDdTgVqTHDknTDQnjTzrHTkTHPWnWK6PhNQsyn3uWnVPj0YnBYOuWnYsHmOmhRWuhc3nyEOPEDKnTDKTHTKnHN3sjDvPikYPHN3THDKUMR_UT7Wm1RhmymknhNLnHEzryFh&referinfo=false&utm_source=&spm=&positionType=legotophouse&lgtid_shangyetie=3c20a6e1-c8f3-4742-9f34-69becfb81d95&filterJson=e30&jx_abtest=ZWljX3N5ZGNfcGNfcmVjb21tZW5kX3Rlc3QscHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwxLHVzZXJfcGhhc2VfbA&list_type=main



网址：

https://wh.58.com/shangpu/83966346632282x.shtml?prd=9nuHm3bt2vyVGmiNybpuo3Yc8BwJRkveQfdX%2Fmcyys8%3D&houseId=4147849724895240&urlParamsMap=66B37D25AF84615A3D61F3354979464AAABDF5FF3C5D2A89D63263C54BC9F518E99560113A038ED848476690931B0F184C46A7E5315F345DE99B090B3E5F9842C0E69E66179241528695BDC775E0CA605B23B072B75493908851F25547563C6B043ECCAF529FF9FD&gpos=0&positionType=commoninfo&key=%E5%8A%9E%E5%85%AC&insert_type=zhidingmax&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLlip7lhawiLCJ2YWwiOiLlip7lhawifV19&jx_abtest=cHRyX2ZhbmdfYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwx&list_type=main



https://wh.58.com/shangpu/84243116272219x.shtml?prd=9oX52wVc0yLeHuIe%2B%2FLz%2B3Yc8BwJRkveQfdX%2Fmcyys8%3D&houseId=4183276238826503&urlParamsMap=66B37D25AF84615A3D61F3354979464AAABDF5FF3C5D2A89D63263C54BC9F518E99560113A038ED848476690931B0F184C46A7E5315F345DE99B090B3E5F9842C0E69E66179241528695BDC775E0CA605B23B072B75493905CFDFFF23A82DBB3B7B918F04F598648&gpos=12&positionType=commoninfo&key

=%E5%85%B1%E4%BA%AB&filterJson=eyJLRVlfV09SRCI6W3sia2V5Ijoia2V5IiwibGFiZWwiOiLlhbHkuqsiLCJ2YWwiOiLlhbHkuqsifV19&jx_abtest=&list_type=main

8.满春街商铺租赁收入

根据可研报告“3.3 项目产出方案”章节（P28）、“6.2.2 项目运营主要内容”章节（P111-112）、“8.6 收益分析”章节（P125）等内容，满春街道共有房产约 86 处纳入本次收入测算。满春街办事处已将这些资产交由武汉市江汉城市更新有限公司运营，运营收益专门用于本项目还本付息。根据湖北隆兴资产评估有限公司出具的评估报告，86 处资产租金价格为 1,848,783.70 元/年。

项目处于城区核心地段，周边商贸繁华、人流量大，预计项目运行初期 2028 年利用率 80%，2029 年递增至 90%，2031 年增至 95%之后保持不变。

依据 2021 年国内 CPI 增长率为 0.9%，2022 年国内 CPI 增长率为 2%，2023 年国内 CPI 增长率为 0.2%，考虑未来经济社会发展，本项目提出收费单价每 3 年增长率为 3.0%。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对武汉市江汉区满春街道办事处街道、社区资产出租市场租赁价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（1）评估结果

在公开市场假设前提下，武汉市江汉区满春街道办事处街道、社区资产出租市场租赁价值于评估基准日 2024年5月27日的价值的评估结论如下：

估价结果明细

序号	不动产证号	地址	结构	法定用途	所在楼层	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡月）	评估总价（元/年）	说明
1	无证	满春街道办事处武牙3、4、5	砖混	门面	1	174	33.62	70,200.00	二楼当作仓库使用，实际经营面积为总面积的一半
2	无证	满春街道办事处武牙6、7	砖混	门面	1	67	55.75	44,820.00	
3	无证	满春街道办事处武牙8	砖混	门面	1	36	53.75	23,220.00	
4	无证	满春街道办事处武牙9	砖混	门面	1	36	53.75	23,220.00	
5	无证	满春街道办事处武牙10	砖混	门面	1	30	54.00	19,440.00	
6	无证	满春街道办事处双龙一楼B129	砖混	仓库	1	40	33.75	14,580.00	
	无证	满春街道办事处双龙一楼B130	砖混	仓库	1	40	33.75	14,580.00	
	无证	满春街道办事处双龙一楼B132	砖混	仓库	1	46	29.35	14,580.00	
7	无证	满春街道办事处双龙辅料市城2楼2街31-33号	砖混	门面及仓库	2	490	10.71	63,000.00	
8	无证	满春街道办事处双龙F22（恒昌实业）	砖混	门面	1	48.6	15.43	9,000.00	二楼漏水无法使用（待出租）
	无证	满春街道办事处双龙F23（恒昌实业）	砖混	门面	1	50.32	22.36	13,500.00	二楼漏水无法使用
9	无证	满春街道办事处车库特号	砖混	仓库	1	23.8	16.04	6,480.00	
	无证	满春街道办事处车库1号	砖混	住房	1	13.6			
10	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混	住房	1	11.22	7.97	6,480.00	环卫工租房补贴价格。共6户住房和1户厕所，月均100元/户，厕所为免费共用。
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	11.22			
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	11.22			
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	11.22			
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	11.22			
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	11.22			
	无证	满春街道办事处车库2-8号	砖混		1	8			
11	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	满春街道办事处创造街50-1号	砖混	仓库	1	30	15.00	5,400.00	环卫工租房补贴价格

12	无证	满春街道办事处勤劳2街8号	砖混	仓库	1	34	55.15	22,500.00	
13	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	满春街道办事处大夹街7栋二单元二楼	砖混	仓库	2	34.23	26.29	10,800.00	自隔二层
14	武房房私字第02-11718号	满春街道办事处长堤街1032号3层楼	砖木	1楼门面2、3楼住房	1	29.64	50.61	18,000.00	3楼空置
15	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	满春街道办事处得胜街12-30号	砖混	门面仓库	1	47	39.89	22,500.00	
16	字第02-14083号	满春街道办事处肖家前街33号一楼	砖木	住房	1	20.7	26.09	3,600.00	环卫工人租住补贴
17	无证	满春街道办事处肖家前街33号二楼	砖木	住房	2	18.7	24.06	3,350.00	环卫工人租住补贴
18	无证	满春街道办事处肖家前街33号三楼	砖木	住房	3	18.7	19.25	2,680.00	环卫工人租住补贴
	无证	满春街道办事处肖家前街33号四楼	砖木	住房	4	10	0.00		环卫工人租住补贴
19	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	满春街道办事处双龙小区一栋9楼14号	砖混	住房	9	26.01	20.76	6,480.00	无阳台（待出租）
20	汉字07-0100110	满春街道办事处惠滋巷大楼9-10号	砖混	住房	2	10.4	27.69	3,456.00	
21	无证	满春街道办事处得胜街3号4楼	砖混	塑料模特展示厅仓库	4	209	24.29	60,930.00	
22	无证	小夹社区东端商业城汉正街门面	砖混	商铺	1	103.61	130.30	162,000.00	
23	无证	小夹社区汉正街东端商业城F栋（民族路3号通道口）	砖混	商铺	1	11.3	331.86	40,500.00	
24	无证	小夹社区集宝里2号2楼	砖混	仓库	2	58.73	6.39	4,500.00	待出租
25	无证	小夹社区汉正街857号4楼11号	砖混	住宅	4	14.67	20.45	3,600.00	待出租
26	无证	小夹社区集财里6号1楼	砖混	餐饮	1	20	43.88	10,530.00	
27	无证	小夹社区集宝里附6号（5、6栋平台）	砖混	仓库	6	140	15.00	25,200.00	
28	无证	大夹社区人和街二期50号楼梯口	砖混	自行搭建	1	20	15.00	3,600.00	
29	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	大夹社区泰源1-2附5号	砖混	仓库	2	25.95	23.12	7,200.00	待出租仓库
30	无证	大夹社区大夹街108号	砖混	门面	1	26.74	140.24	45,000.00	
31	无证	大夹社区大夹街11街333号	砖混	门面	1	13.86	108.23	18,000.00	
32	无证	大夹社区流通巷24号	砖混	门面	1	28	267.86	90,000.00	
33	武汉市城镇公有房屋非住宅租约 江房非直 NO.0001015	长堤社区汉正街大楼8号（大夹街224-6号）	砖混	门面	1	28.14	119.94	40,500.00	待出租

34	武汉市城镇公有房屋非住宅租约江房非真 NO.0001025	长堤社区福建巷2号刘勇布业(二楼7平米自建无证)	砖木	门面	1	13.41	139.82	22,500.00	楼下7平米，搭建阁楼6.41平米
35	无证	长堤社区双龙服装城B231	砖混	仓库	1	37	40.54	18,000.00	
36	无证	长堤社区双龙服装城B127	砖混	仓库	1	37	40.54	16,200.00	待出租
37	无证	长堤社区泰源三期19街120号(与小夹社区共有)	砖混	门面	1	17	220.59	45,000.00	
38	无证	长堤社区沙坊巷3号对面	砖混	厨房	1	5	30.00	1,800.00	
39	无证	长堤社区得胜街附4号-1	砖混	早点	1	8.5	13.24	1,350.00	走道搭建无门面
40	无证	长堤社区福建街附2号-1	砖混	仓库	1	8.8	25.57	2,700.00	屋内漏水
41	无证	长堤社区福建街附2号-2	砖混	仓库	1	18.3	40.98	9,000.00	房间加走道共18.3平米
42	无证	长堤社区泰源三期C栋六楼	砖混	住房	6	30	10.00	3,600.00	照顾社区困难人员
43	无证	勤劳社区泰源轻纺城A座402房	砖混	住房	4	47	19.15	10,800.00	
44	无证	勤劳社区泰源轻纺城A座403房	砖混	住房	4	47	19.15	10,800.00	
45	武房房自第12-14106号	勤劳社区福建巷28号(2楼22.05㎡为自建)	砖混	门面	1	22.05	221.09	58,500.00	二楼22.05㎡为自建，作为仓库使用
46	无证	勤劳社区惠滋巷附1号	砖混	仓库	1	15.4	26.30	4,860.00	
47	无证	勤劳社区大夹街11街334号	砖混	挂面	1	14.76	91.46	16,200.00	
48	无证	勤劳社区双龙小区B128	砖混	仓库	1	38	27.24	12,420.00	待出租
49	无证	勤劳社区福建巷28号后	砖混	副食店	1	3	120.00	4,320.00	
50	无证	肖家社区长堤街1229后面平房两间	砖混	仓库	1	25	25.20	7,560.00	
51	无证	肖家社区创造街49号边小屋	砖混	住房	1	8	13.50	1,296.00	
52	无证	肖家社区中山大道594号	砖混	门面	1	18	145.83	31,500.00	
53	无证	肖家社区肖家后街附27号	砖混	住房	1	14	10.29	1,728.00	
54	无证	肖家社区创造街48号边小屋	砖混	仓库	1	10	11.70	1,404.00	
55	武汉市国有土地使用权证江字第14085号	肖家社区肖家前街14号	砖木	住房	1	19.6	13.78	3,240.00	
56	武房房自第00023号	肖家社区长堤街1229号	砖木	门面	1	72.66	47.07	41,040.00	30平米左右门面与40平米左右的住房、门面二楼自建
57	无证	肖家社区中山大道594号	砖混	仓库	1	12	12.00	1,728.00	
58	无证	满喜里特1号	钢架	车棚	1	40		0.00	

59	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	清芬社区清芬一路A区3栋（满福里8-1-1）	砖混	门面	1	46.15	45.50	25,200.00	门面发廊（社区内）
60	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	清芬社区中山大厦B座（长堤街1044）	砖混	门面	1	29.6 26.57	60.81	21,600.00	
61	无证	清芬社区泰源轻纺城A座503号	砖混	住房	5	23.51	41.47	11,700.00	
62	江房直NO.0002623	清芬社区泰源轻纺城A座408号	砖混	住房	4	17.21	41.40	8,550.00	
63	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	清芬社区长堤街1193-1195	砖混	门面	1	18.46	52.82	11,700.00	
64	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	清芬社区水龙一巷1-2号	砖混	门面	1	39.46	39.91	18,900.00	
65	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	清芬社区惠滋巷11-12号	砖混	办公	1	64.6	20.90	16,200.00	自用
66	武房房自字第02-1133号	清芬社区水龙二巷8号	砖混	住房	1-3	52.14	7.19	4,500.00	
67	无证	清芬社区长堤街1042号2楼	砖混	住房	2	50	27.00	16,200.00	中实物业借用
68	无证	清芬社区长堤街1042号(警务室)	砖混	仓库	1	10	67.50	8,100.00	创益广告库房
69	无证	清芬社区民族路105号	砖混	副食	1	20	67.50	16,200.00	
70	武房房自第0214919号	清芬社区长堤街1207号	砖混	住房	1	13.46	16.72	2,700.00	破旧
71	无证	清芬社区清芬一路70号	砖混	门面	1	35	25.71	10,800.00	花店门面
72	无证	清芬社区清芬一路74号	砖混	门面	1	35	25.71	10,800.00	花店门面
73	武汉市城镇公有房屋非住宅租约	中大社区清芬一路A区2栋(满福里5-1-2号)	砖混	门面仓库	1	46.15	48.75	27,000.00	
74	无证	中大社区满福里5-1-1号	砖混	门面仓库	1	25	46.80	14,040.00	
75	武房房自字第02-11266号	中大社区清芬小区A区二栋2单1楼3号	砖混	仓库	1	24.31	27.77	8,100.00	
76	武房房自字第02-11263号	中大社区青仁里1号	砖混	仓库	1	23.85	15.66	4,482.00	
77	无证	中大社区自新巷19号	砖混	仓库	1	20	13.50	3,240.00	
78	无证	中大社区三元街附17号	砖混	仓库	1	14	13.50	2,268.00	
79	无证	中大社区宝林巷10号	砖混	仓库	1	10.53	13.68	1,728.00	
80	武房房自字第02-11262号	中大社区自新巷29号	砖混	仓库住房	1	209.79	13.51	34,020.00	
81	武房房自字第02-11262号	中大社区自新巷29号社区消防室	砖混	仓库	1	25	13.50	4,050.00	
82	无证	中大社区满绿里	砖混	门面	1	4	33.75	1,620.00	
合计								1,544,670.00	

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对武汉市江汉区满春街道办事处位于武汉市江汉区大夹街服装批发市场6座11号1-4层等4处房屋出租市场租赁价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（1）评估结果

在公开市场假设前提下，武汉市江汉区满春街道办事处位于武汉市江汉区大夹街服装批发市场6座11号1-4层等4处房屋出租市场租赁价值于评估基准日 2024年5月27日的评估结论如下：

序号	房屋坐落	实际用途	面积（㎡）	评估租金水平		
				元/㎡.月	元/月	元/年
1	大夹街服装批发市场6座11号1-4层(大夹街4-215号)	1层商业，2-4层仓库	100.52	167.67	16,854.19	202,250.26
2	汉正街东瑞丁栋109号(流通巷9号)	商业	28.12	94.5	2,657.34	31,888.08
3	得胜街12- 30号	商业	56.81	40.5	2,300.81	27,609.66
4	清芬一路A区3栋(清芬路30号)	商业	46.15	76.5	3,530.48	42,365.70
合 计			231.6		25,342.81	304,113.70

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员

3.2、成本测算

项目债券存续期内运营成本共计 24,477.78 万元，其中人员工资及福利费用为 3,517.98 万元，燃料及动力费为 469.62 万元，招商销售费为 5,014.11 万元，修理费用 4,080.78 万元，充电桩设备更新重置

费为 1,626.00 万元，广告屏维护保养费 3,192.00 万元，其他管理费用为 6,577.30 万元。本项目成本计算采用要素估算。成本估算说明如下：

1.人员工资及福利

本项目人员主要为停车场收费管理及运维人员，预计共需要工作人员 20 名。结合武汉市停车收费管理及运维人员工作现状（见以下截图及网址），本项目人员工资平均为 8 万元/年。考虑人员工资增长水平，本项目人员工资每 3 年增长率为 3.0%。



网址：https://www.jobui.com/salary/wuhan-tingchechangshoufeiyuan/

2.燃料及动力费

根据可研报告对于路灯功率（P85）、建筑立面 LED 广告电子屏功率（P91）、路面灯箱功率（P92）的设计可知，项目路灯功率 150w，建筑立面 LED 广告电子屏功率 2500w，路面灯箱功率 1000w，每日预计亮灯时间 10 小时（详见下文截图及网址），每年 365 天，平均有功负荷系数 0.75（有功负荷系数通常取α=0.7-0.75，本项目保守

测算，取高值 0.75，详见下文截图及网址），需要系数 0.7（根据各类建筑用电指标、照明负荷需要系数表，本项目需要系数取 0.7，来源网址：https://wenku.baidu.com/view/702c770040323968011ca300a6c30c225801f05d.html?_wkts_=1756808075790），电费单价 0.6707 元/度。

以上计算期内，年电费成本合计为(518*150+10*2500+80*1000)*10*365*0.75*0.7*0.6707/1000/10000=23.48 万元。

武汉路灯亮灯时间截图（网址：http://www.app.dawuhanapp.com/p/64084.html）：

季节更替，路灯开启和关闭有什么依据？13日，记者从市路灯管理服务中心了解到，我市中心城区管理的18万多盏路灯每天开启和关闭的时间有一个非常科学的智能控制，开、关灯时间有科学判断。

武汉路灯智能监控中心是全市路灯管理的心脏，记者走进该中心看到，大屏幕上全市路灯分布一目了然，各种监测数据在不停地闪动。中心负责人指着屏幕上一个“小太阳”的标志告诉记者，它就是光照度监测数据，路灯的“作息时间”根据光照度自动调节。

原来，该中心在武汉三镇设有4个监测点，每隔半分钟实时采集光照度数据，以满足道路照明最低标准的20勒克斯（光照度单位，正常人阅读书籍的光照度为50至100勒克斯）为基准，光照度低于20勒克斯时，路灯智能监控中心向全市2000多个路灯专用变压器的内设监控终端发出开灯指令，反之当光照度高于20勒克斯时发出关灯指令。

拿夏季来说，夏天天黑得晚，亮得早，依照光照度路灯的开关时间约为晚上7时30分和早上5时30分；眼下冬天路灯的开关时间则大致为下午5时20分和早上7时。一年365天，几乎每天的时间都是不一样的，就算是相邻两天，时间也有细微差别。

有功负荷系数截图（网址：https://www.jinchutou.com/shtml/a0a13ca5dfc73935429530df28010b0d.html）：

第三章负荷计算

答案

3-1什么叫日负荷曲线和年负荷曲线？可分别从上面得到哪些参数？各参数之间的关系是什么？

答：负荷曲线是指用于表达负荷功率随时间变化的函数曲线P=f(t)或Q=f(t)。在直角 坐标系中，用纵坐标表示功率值，横坐标表示时间值。

日负荷曲线是以一昼夜24h为时间范围绘制的负荷曲线。通过日负荷曲线，我们可以得到以下一些参数以及它们之间的相互关系：

(1) 日电能耗量Wd(kw· h)：表示一天中所消耗的电能，即日负荷曲线所包含的面积：

$$Wd=\int_0^{24} P(t)\,dt$$

式中P——日负荷曲线上的瞬时功率，单位为kw；

t ——时间单位为h。

(2) 最大功率Pmax (kw)：表示负荷曲线上功率最大的一点的功率值。

(3) 平均功率Pav (kw)： 表示日负荷曲线上日电能耗量与时间(24h)的比值，即：

$$Pav=\frac{Wd}{24}$$

(4) 有功负荷系数a为：$a=\frac{Pav}{P\_\_\_\_}$

通常 a=0.7 —0.75。

3.招商销售费

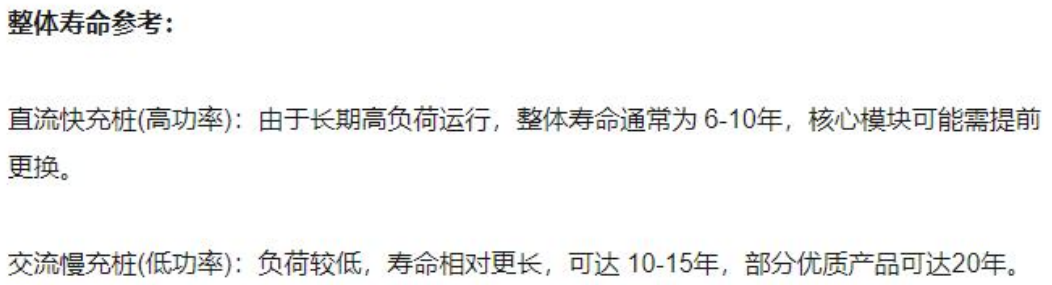
项目除停车位及充电桩外的广告、文创集市、商铺租赁等均需招商，招商销售费按除去停车位及充电桩外的年营收的 5%计入招商宣传费。

4.修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产折旧额的一定百分数估算。考虑行业和本项目特点，修理费用按固定资产年折旧额的 8%计列。

5.充电桩更新重置费

根据可研报告投资估算备注（P152），本项目充电桩以慢充为主，项目充电桩使用寿命按 10 年考虑（见以下截图及网址），即在项目运营期第 11 年全部更新重置考虑，根据研报告投资估算表（P152），全部重置费用约为 1626.00 万元。



整体寿命参考：

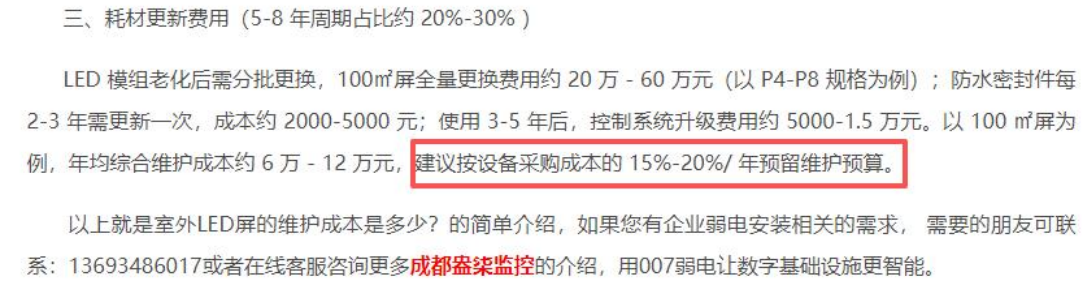
直流快充桩(高功率)：由于长期高负荷运行，整体寿命通常为 6-10年，核心模块可能需提前更换。

交流慢充桩(低功率)：负荷较低，寿命相对更长，可达 10-15年，部分优质产品可达20年。

网址：https://www.sohu.com/a/898679450_120003332

6.广告屏维护保养费

根据可研报告投资估算（P149-155），本项目建筑立面广告位、路灯广告位、路面广告灯箱投资额为 798 万元（200+518+80=798 万元），广告屏维护保养费一般为投资购置费的 10%-20%（见以下截图及网址），本项目保守测算，按 20%计。

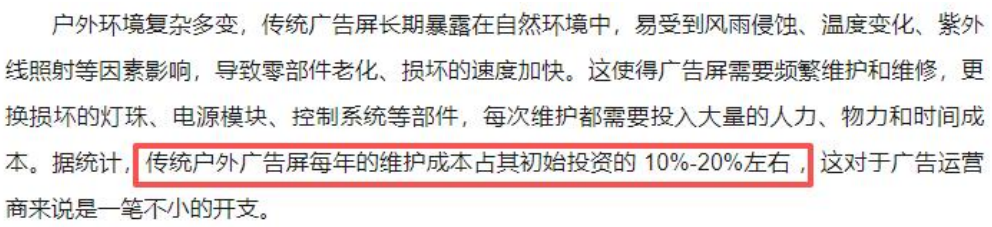


三、耗材更新费用（5-8 年周期占比约 20%-30%）

LED 模组老化后需分批更换，100㎡屏全量更换费用约 20 万 - 60 万元（以 P4-P8 规格为例）；防水密封件每 2-3 年需更新一次，成本约 2000-5000 元；使用 3-5 年后，控制系统升级费用约 5000-1.5 万元。以 100 ㎡屏为例，年均综合维护成本约 6 万 - 12 万元，建议按设备采购成本的 15%-20%/ 年预留维护预算。

以上就是室外LED屏的维护成本是多少？的简单介绍，如果您有企业弱电安装相关的需求， 需要的朋友可联系：13693486017或者在线客服咨询更多**成都盎柒监控**的介绍，用007弱电让数字基础设施更智能。

网址：http://www.007kj.com/articles/swledp.html



户外环境复杂多变，传统广告屏长期暴露在自然环境中，易受到风雨侵蚀、温度变化、紫外线照射等因素影响，导致零部件老化、损坏的速度加快。这使得广告屏需要频繁维护和维修，更换损坏的灯珠、电源模块、控制系统等部件，每次维护都需要投入大量的人力、物力和时间成本。据统计，传统户外广告屏每年的维护成本占其初始投资的 10%-20%左右，这对于广告运营商来说是一笔不小的开支。

网址：http://m.dav01.com/article/2025/03/a6274529.html

7.其他管理费用

其他管理费用：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于其他管理费用。其他管理费用是指由管理费用中扣除人员工资及福利、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。一般企业的管理费用不超过营业收入的 10%，本项目主要为停车场的运维管理，行业管理及人员配置简单，参考同类型停车场运维管理费用，项目本次按经营收入的 5%计算。

8.折旧摊销费

本项目按照直线法计提摊销及折旧费。建筑工程按 20 年期计取，残值率 5%，预计固定资产年折旧为 2,550.49 万元。

9.项目税费预测

债券存续期内税费合计 5,429.64 万元，其中增值税 4,847.90 万元，附加税 581.75 万元。

增值税及附加税包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

增值税销项税：本项目收入销项税税率为 6.00%。

增值税进项税：建设期，工程费用进项税率为 9.00%，其他费用进项税率为 6.00%进行抵扣。运营期，经营成本进项税率为 9.00%进行抵扣。

附加税：城市建设维护税、教育费及附加、地方教育附加分别为缴纳流转税额的 7.00%、3.00%、2.00%进行核算。

10.专项债券利息费用

本项目利率按照 2.60%测算。参考 2025 年 4 月中国地方政府债券信息公开平台发行结果作为本次发行债券的测算利率，相同待偿期（20 年期）发行利率 2025 年湖北省政府专项债券（债券代码 2505318）2.14%。考虑一定上浮，暂按 2.60%进行测算。

3.3、结论

本项目偿债资金来源为项目运营产生的收益。项目预期收入总额为 131,545.91 万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 93,671.26 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本-税费）/（专项债券）

=93,671.26/78,335.00=1.20

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖率为 1.20，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（二）资金的稳定性

经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的运营收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，资金平衡状态良好，项目债券本金偿还后仍有期末现金结余，累计预期结余和融资可以达到平衡，累计预期结余可以覆盖本息，资金稳定性较可靠，本息资金覆盖倍数达到 1.20，符合《财预[2017]89 号文》的相关规定。

三、风险分析

本处对项目的收益变化、债券利率变化进行了压力测试测算。在收益和预计债券利率上下浮动 15%范围内，本项目本息覆盖倍数均大

于 1.1。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。建议进一步关注影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

（一）根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目专项债券存续期内还本付息资金充足。全部计算期内（2025 年 8 月-2047 年 12 月），项目预期收入总额为 131,545.91 万元，扣除运营成本及相关税后预计用于资金平衡相关收益为 93,671.26 万元。根据本项目收益变化、债券利率变化的压力测试结果，项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（二）经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的运营收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，资金平衡状态良好，在 2047 年项目债券本金偿还后仍有期末现金结余，累计预期结余和融资可以达到平衡，累计预期结余可以覆盖本息，资金稳定性较可靠，本息资金覆盖倍数达到 1.20，符合《财预[2017]89 号文》的相关规定。

（三）通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，本期专项债券在存续期内满足专项债券还本付息要求。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附表一：项目还本付息表

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	0.00	15,000.00	0.00	15,000.00	390.00	390.00
2026	15,000.00	20,000.00	0.00	35,000.00	910.00	910.00
2027	35,000.00	20,000.00	0.00	55,000.00	1,170.00	1,170.00
2028	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,430.00	1,430.00
2029	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,430.00	1,430.00
2030	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,430.00	1,430.00
2031	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,430.00	1,430.00
2032	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,430.00	1,430.00
2033	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,430.00	1,430.00
2034	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,430.00	1,430.00
2035	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	1,430.00	1,430.00
2036	55,000.00	0.00	1,500.00	53,500.00	1,430.00	2,930.00
2037	53,500.00	0.00	3,500.00	50,000.00	1,391.00	4,891.00
2038	50,000.00	0.00	5,500.00	44,500.00	1,300.00	6,800.00
2039	44,500.00	0.00	5,500.00	39,000.00	1,157.00	6,657.00
2040	39,000.00	0.00	5,500.00	33,500.00	1,014.00	6,514.00
2041	33,500.00	0.00	5,500.00	28,000.00	871.00	6,371.00
2042	28,000.00	0.00	5,500.00	22,500.00	728.00	6,228.00
2043	22,500.00	0.00	5,500.00	17,000.00	585.00	6,085.00
2044	17,000.00	0.00	5,500.00	11,500.00	442.00	5,942.00
2045	11,500.00	0.00	5,500.00	6,000.00	299.00	5,799.00
2046	6,000.00	0.00	4,000.00	2,000.00	156.00	4,156.00
2047	2,000.00	0.00	2,000.00	0.00	52.00	2,052.00
合计			**55,000.00**		**23,335.00**	**78,335.00**

附表二：运营期收入明细表

运营期收入明细表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	2028	2029	2030	2031
一	**营业收入**	**131,545.91**	**4,683.05**	**5,432.27**	**6,148.46**	**6,263.55**
（一）	**道路及立面配套设施运营收入**	**121,644.22**	**4,282.66**	**4,996.44**	**5,681.29**	**5,796.39**
1	**停车收入**	**13,050.77**	**452.89**	**528.37**	**621.97**	**621.97**
1.1	**停车收入（普通停车位）**	**7,446.76**	**258.42**	**301.49**	**354.90**	**354.90**
	使用率		0.60	0.70	0.80	0.80
	临时停车车位（个）		295.00	295.00	295.00	295.00
	停车收费价格（元/小时）		5.00	5.00	5.00	5.00
	小时数		8.00	8.00	8.00	8.00
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
1.2	**停车收入（充电桩停车位）**	**5,604.01**	**194.47**	**226.88**	**267.07**	**267.07**
	使用率		0.60	0.70	0.80	0.80
	临时停车车位（个）		296.00	296.00	296.00	296.00
	停车收费价格（元/小时）		5.00	5.00	5.00	5.00
	小时数		6.00	6.00	6.00	6.00
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
2	**充电桩充电服务费收入**	**23,817.02**	**826.51**	**964.26**	**1,135.07**	**1,135.07**
	使用率		0.60	0.70	0.80	0.80
	充电桩数（个）		296.00	296.00	296.00	296.00
	充电收费标准（元/度）		0.85	0.85	0.85	0.85
	日充电量（度）		150.00	150.00	150.00	150.00
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
3	**建筑立面电子屏广告收入**	**63,337.62**	**2,332.80**	**2,721.60**	**3,003.48**	**3,003.48**
	广告个数		12.00	12.00	12.00	12.00
	租赁单价（元/个/月）		270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00
	出租率		0.60	0.70	0.75	0.75
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
4	**路面及广场灯箱广告收入**	**4,604.56**	**144.00**	**168.00**	**197.76**	**222.48**
	广告个数		80.00	80.00	80.00	80.00
	租赁单价（元/个/月）		2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
	出租率		0.60	0.70	0.80	0.90
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
5	**路灯广告收入**	**16,696.12**	**522.14**	**609.17**	**717.08**	**806.71**
	广告个数		1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00
	租赁单价（元/个/月）		700.00	700.00	700.00	700.00
	出租率		0.60	0.70	0.80	0.90
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
6	**文创市集摊位租赁收入**	**138.14**	**4.32**	**5.04**	**5.93**	**6.67**

	摊位个数		40.00	40.00	40.00	40.00
	租赁单价（元/个/月）		150.00	150.00	150.00	150.00
	出租率		0.60	0.70	0.80	0.90
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
（二）	**房屋出租收入**	**9,901.69**	**400.39**	**435.84**	**467.17**	**467.17**
1	**小夹片区闲置小学（一楼临街商铺）**	**1,510.23**	**58.40**	**65.70**	**71.43**	**71.43**
	租赁面积（㎡）		200.00	200.00	200.00	200.00
	租赁收费标准（元/天/㎡）		10.00	10.00	10.00	10.00
	使用率		0.80	0.90	0.95	0.95
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
2	**小夹片区闲置小学（多功能厅）**	**2,568.13**	**116.80**	**116.80**	**120.30**	**120.30**
	数量（个）		4.00	4.00	4.00	4.00
	租赁收费标准（元/天）		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	使用率		0.20	0.20	0.20	0.20
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
3	**小夹片区闲置小学（共享商务）**	**1,998.57**	**77.28**	**86.94**	**94.53**	**94.53**
	租赁面积（㎡）		2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60
	租赁收费标准（元/天/㎡）		1.20	1.20	1.20	1.20
	使用率		0.80	0.90	0.95	0.95
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
4	**满春街商铺租赁收入**	**3,824.77**	**147.90**	**166.39**	**180.90**	**180.90**
	月租赁收入（元/年）		1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70
	单价增长率(每 3 年增长 3%)		1.00	1.00	1.03	1.03
	使用率		0.80	0.90	0.95	0.95

续

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
6,263.55	**6,451.46**	**6,451.46**	**6,451.46**	**6,645.00**	**6,645.00**	**6,645.00**	**6,844.35**
5,796.39	**5,970.28**	**5,970.28**	**5,970.28**	**6,149.39**	**6,149.39**	**6,149.39**	**6,333.87**
621.97	**640.63**	**640.63**	**640.63**	**659.85**	**659.85**	**659.85**	**679.65**
354.90	**365.54**	**365.54**	**365.54**	**376.51**	**376.51**	**376.51**	**387.81**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00
5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
267.07	**275.09**	**275.09**	**275.09**	**283.34**	**283.34**	**283.34**	**291.84**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00

1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
1,135.07	**1,169.12**	**1,169.12**	**1,169.12**	**1,204.19**	**1,204.19**	**1,204.19**	**1,240.32**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
3,003.48	**3,093.58**	**3,093.58**	**3,093.58**	**3,186.39**	**3,186.39**	**3,186.39**	**3,281.98**
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00
0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
222.48	**229.15**	**229.15**	**229.15**	**236.03**	**236.03**	**236.03**	**243.11**
80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
806.71	**830.91**	**830.91**	**830.91**	**855.84**	**855.84**	**855.84**	**881.52**
1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00
700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
6.67	**6.87**	**6.87**	**6.87**	**7.08**	**7.08**	**7.08**	**7.29**
40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
467.17	**481.18**	**481.18**	**481.18**	**495.62**	**495.62**	**495.62**	**510.49**
71.43	**73.57**	**73.57**	**73.57**	**75.78**	**75.78**	**75.78**	**78.05**
200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
120.30	**123.91**	**123.91**	**123.91**	**127.63**	**127.63**	**127.63**	**131.46**
4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
94.53	**97.36**	**97.36**	**97.36**	**100.29**	**100.29**	**100.29**	**103.29**
2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60
1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13

180.90	**186.33**	**186.33**	**186.33**	**191.92**	**191.92**	**191.92**	**197.68**
1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70
1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95

续

2040	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**
6,844.35	**6,844.35**	**7,049.68**	**7,049.68**	**7,049.68**	**7,261.17**	**7,261.17**	**7,261.17**
6,333.87	**6,333.87**	**6,523.88**	**6,523.88**	**6,523.88**	**6,719.60**	**6,719.60**	**6,719.60**
679.65	**679.65**	**700.03**	**700.03**	**700.03**	**721.04**	**721.04**	**721.04**
387.81	**387.81**	**399.44**	**399.44**	**399.44**	**411.42**	**411.42**	**411.42**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00
5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
291.84	**291.84**	**300.60**	**300.60**	**300.60**	**309.61**	**309.61**	**309.61**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
1,240.32	**1,240.32**	**1,277.53**	**1,277.53**	**1,277.53**	**1,315.86**	**1,315.86**	**1,315.86**
0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00
0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
3,281.98	**3,281.98**	**3,380.44**	**3,380.44**	**3,380.44**	**3,481.86**	**3,481.86**	**3,481.86**
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00	270,000.00
0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
243.11	**243.11**	**250.40**	**250.40**	**250.40**	**257.92**	**257.92**	**257.92**
80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
881.52	**881.52**	**907.96**	**907.96**	**907.96**	**935.20**	**935.20**	**935.20**
1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00	1,036.00
700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90

1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
7.29	**7.29**	**7.51**	**7.51**	**7.51**	**7.74**	**7.74**	**7.74**
40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
510.49	**510.49**	**525.80**	**525.80**	**525.80**	**541.57**	**541.57**	**541.57**
78.05	**78.05**	**80.40**	**80.40**	**80.40**	**82.81**	**82.81**	**82.81**
200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
131.46	**131.46**	**135.40**	**135.40**	**135.40**	**139.47**	**139.47**	**139.47**
4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
103.29	**103.29**	**106.39**	**106.39**	**106.39**	**109.58**	**109.58**	**109.58**
2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60	2,205.60
1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
197.68	**197.68**	**203.61**	**203.61**	**203.61**	**209.72**	**209.72**	**209.72**
1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70	1,848,783.70
1.13	1.13	1.16	1.16	1.16	1.19	1.19	1.19
0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95

附表三：项目成本费用估算明细表

项目成本费用估算明细表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	2028	2029	2030	2031
1	人员工资及福利	3,517.98	160.00	160.00	164.80	164.80
2	招商销售费	5,014.11	179.91	208.33	232.92	238.68
3	燃料及动力费	469.62	23.48	23.48	23.48	23.48
4	修理费	4,080.78	204.04	204.04	204.04	204.04
5	其他费用	6,577.30	234.15	271.61	307.42	313.18
6	广告屏维护保养费	3,192.00	159.60	159.60	159.60	159.60
7	充电桩设备更新重置费	1,626.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	经营成本（1+2+3+4+5+6+7）	24,477.78	961.18	1,027.06	1,092.27	1,103.78
9	进项税额	2,021.10	79.36	84.80	90.19	91.14
10	固定资产折旧费	51,009.73	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49
11	利息支出	21,983.00	1,170.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00
12	总成本费用（6+8+9）	97,470.51	4,681.67	5,007.55	5,072.75	5,084.26

续

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
164.80	169.74	169.74	169.74	174.84	174.84	174.84	180.08
238.68	245.84	245.84	245.84	253.21	253.21	253.21	260.81
23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48
204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04
313.18	322.57	322.57	322.57	332.25	332.25	332.25	342.22
159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,626.00	0.00
1,103.78	1,125.28	1,125.28	1,125.28	1,147.42	1,147.42	2,773.42	1,170.23
91.14	92.91	92.91	92.91	94.74	94.74	229.00	96.62
2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49
1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,391.00	1,300.00
5,084.26	5,105.76	5,105.76	5,105.76	5,127.91	5,127.91	6,714.91	5,020.72

续

2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
180.08	180.08	185.48	185.48	185.48	191.05	191.05	191.05
260.81	260.81	268.64	268.64	268.64	276.69	276.69	276.69
23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48	23.48
204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04	204.04
342.22	342.22	352.48	352.48	352.48	363.06	363.06	363.06
159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1,170.23	1,170.23	1,193.72	1,193.72	1,193.72	1,217.92	1,217.92	1,217.92

96.62	96.62	98.56	98.56	98.56	100.56	100.56	100.56
2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49	2,550.49
1,157.00	1,014.00	871.00	728.00	585.00	442.00	299.00	156.00

附表四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	**经营活动现金流量（1.1-1.2）**	**93,671.26**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**3,694.50**	**4,268.63**	**4,754.21**
1.1	现金流入	131,545.91	0.00	0.00	0.00	4,683.05	5,432.27	6,148.46
1.1.1	营业收入（含税）	131,545.91	0.00	0.00	0.00	4,683.05	5,432.27	6,148.46
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	37,874.65	0.00	0.00	0.00	988.55	1,163.64	1,394.24
1.2.1	经营成本（含税）	24,477.78	0.00	0.00	0.00	961.18	1,027.06	1,092.27
1.2.2	增值税及附加	6,128.44	0.00	0.00	0.00	27.02	30.40	33.05
1.2.3	所得税	7,268.42	0.00	0.00	0.00	0.35	106.18	268.93
2	**投资活动现金流量（2.1-2.2）**	**-53,749.45**	**-21,492.78**	**-16,128.34**	**-16,128.34**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	53,749.45	21,492.78	16,128.34	16,128.34	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	53,749.45	21,492.78	16,128.34	16,128.34	0.00	0.00	0.00
3	**筹资活动现金流量（3.1-3.2**	**-22,115.55**	**21,492.78**	**16,128.34**	**16,128.34**	**-1,430.00**	**-1,430.00**	**-1,430.00**
3.1	现金流入	56,219.45	21,882.78	17,038.34	17,298.34	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金流入	1,219.45	6,882.78	-2,961.67	-2,701.67	0.00	0.00	0.00
3.1.2	专项债融资	55,000.00	15,000.00	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	78,335.00	390.00	910.00	1,170.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00
3.2.1	各种利息支付	23,335.00	390.00	910.00	1,170.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00
3.2.2	偿还债务本金	55,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	**净现金流量合计(1+2+3)**	**17,806.26**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,264.50**	**2,838.63**	**3,324.21**
5	**累计现金净流量**	**17,806.26**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,264.50**	**5,103.13**	**8,427.35**

续

2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
4,831.90	**4,831.90**	**4,955.72**	**4,955.72**	**4,955.72**	**5,083.24**	**4,936.08**	**3,478.48**	**4,788.55**
6,263.55	6,263.55	6,451.46	6,451.46	6,451.46	6,645.00	6,645.00	6,645.00	6,844.35
6,263.55	6,263.55	6,451.46	6,451.46	6,451.46	6,645.00	6,645.00	6,645.00	6,844.35

0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1,431.65	1,431.65	1,495.74	1,495.74	1,495.74	1,561.76	1,708.92	3,166.52	2,055.80
1,103.78	1,103.78	1,125.28	1,125.28	1,125.28	1,147.42	1,147.42	2,773.42	1,170.23
33.05	33.05	34.04	34.04	34.04	35.06	231.28	393.10	560.84
294.82	294.82	336.42	336.42	336.42	379.27	330.22	0.00	324.73
0.00	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-1,430.00	**-1,430.00**	**-1,430.00**	**-1,430.00**	**-1,430.00**	**-2,930.00**	**-4,891.00**	**-6,800.00**	**-6,657.00**
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	2,930.00	4,891.00	6,800.00	6,657.00
1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,430.00	1,391.00	1,300.00	1,157.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00	3,500.00	5,500.00	5,500.00
3,401.90	**3,401.90**	**3,525.72**	**3,525.72**	**3,525.72**	**2,153.24**	**45.08**	**-3,321.52**	**-1,868.45**
11,829.25	**15,231.15**	**18,756.86**	**22,282.58**	**25,808.30**	**27,961.54**	**28,006.62**	**24,685.10**	**22,816.65**

续

2040 年	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**	**2046 年**	**2047 年**
4,752.80	**4,717.05**	**4,803.99**	**4,768.24**	**4,732.49**	**4,823.10**	**4,787.34**	**4,751.60**
6,844.35	6,844.35	7,049.68	7,049.68	7,049.68	7,261.17	7,261.17	7,261.17
6,844.35	6,844.35	7,049.68	7,049.68	7,049.68	7,261.17	7,261.17	7,261.17
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2,091.55	2,127.30	2,245.70	2,281.45	2,317.20	2,438.08	2,473.83	2,509.58
1,170.23	1,170.23	1,193.72	1,193.72	1,193.72	1,217.92	1,217.92	1,217.92
560.84	560.84	578.74	578.74	578.74	597.18	597.18	597.18
360.48	396.23	473.23	508.98	544.73	622.98	658.73	694.48
0.00	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-6,514.00	**-6,371.00**	**-6,228.00**	**-6,085.00**	**-5,942.00**	**-5,799.00**	**-4,156.00**	**-2,052.00**
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

6,514.00	6,371.00	6,228.00	6,085.00	5,942.00	5,799.00	4,156.00	2,052.00
1,014.00	871.00	728.00	585.00	442.00	299.00	156.00	52.00
5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	4,000.00	2,000.00
-1,761.20	**-1,653.95**	**-1,424.01**	**-1,316.76**	**-1,209.51**	**-975.90**	**631.35**	**2,699.60**
21,055.46	**19,401.51**	**17,977.49**	**16,660.73**	**15,451.22**	**14,475.31**	**15,106.66**	**17,806.26**

附表五：项目收益与融资平衡测算表

项目收益与融资平衡测算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉市江汉区汉正街老旧街区城市基础设施配套提升项目	93,671.26	78,335.00	55,000.00	1.20

附表六：压力测算表

压力测算表

敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	**84,304.13**	**88,987.70**	**93,671.26**	**98,354.82**	**103,038.39**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
债券利率变动	76,001.50	77,168.25	78,335.00	79,501.75	80,668.50
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.21	1.20	1.18	1.16

统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副本）

1 - 1

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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

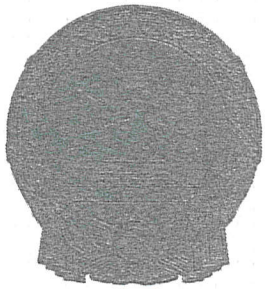
登记机关

2024 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日



证书序号：0017848

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅



二〇二四年五月八日

中华人民共和国财政部制

建始县高山特产种苗标准化培育种植基地项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 27 日

目录

一、项目概况.....1

（一）区域概况.....1

（二）项目背景.....1

（三）建设规模及内容.....4

二、项目收益及现金流入预测.....4

（一）资金充足性.....5

（二）收益预测.....7

三、项目收益和融资自求平衡测算.....10

（一）平衡方案现金流量表.....10

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....14

四、风险分析.....14

五、结论.....15

建始县高山特产种苗标准化培育种植基地项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对建始县高山特产种苗标准化培育种植基地项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

经专项审核，我们认为，本次评价的建始县高山特产种苗标准化培育种植基地项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.20，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）区域概况

建始县隶属湖北省恩施土家族苗族自治州，位于湖北南边陲、武陵山腹地，介于北纬30°03′~30°54′，东经109°32′~110°12′之间，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市奉节、巫山两县接壤。县域版图形似蘑菇，国土面积2665平方公里，南北长89千米，东西最宽64.5于米，最窄12.5千米。

（二）项目背景

习近平总书记在党的二十大报告中强调，“发展乡村特色产业，拓宽农民增收致富渠道。”

2023年中央一号文件《中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》提出：培育乡村新产业新业态。继续支持创建农业产业强镇、现代农业产业园、优势特色产业集群。

为贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记重要指示精神，农业农村部联合国家发展改革委、财政部、自然资源部制定印发《全国现代设施农业建设规划（2023-2030年）》，《规划》包括1个总体规划、4个专项实施方案，明确建设以节能宜机为主的现代设施种植业、以高效集约为主的现代设施畜牧业、以生态健康养殖为主的现代设施渔业、以仓储保鲜和烘干为主的现代物流设施等4方面重点任务；部署实施现代设施农业提升、戈壁盐碱地现代设施种植建设、现代设施集约化育苗（秧）建设、高效节地设施畜牧建设、智能化养殖渔场建设、冷链物流和烘干设施建设等6大工程；明确提出强化组织领导、政策扶持、指导服务、主体培育、宣传引导等5方面保障措施，对未来一个时期现代设施农业发展作出全面部署安排。

国家发展改革委、农业部、国家林业局联合印发《特色农产品优势区建设规划纲要》提出：我国地理、气候、生态资源多样，各地涌现出了一批具有独特品种、特殊品质、特定区域的特色农产品，在市场上享有较高的知名度。在今后一段时期内，进一步优化特色农产品生产布局，做大做强优势特色农业产业，集中力量打造一批特优区，是推进农业供给侧结构性改革的客观要求，是推进农业绿色发展的有效途径，是促进农民增收、带动贫困地区发展的重要抓手，是提高我国农业竞争力的必然选择。

《湖北省推进农业农村现代化“十四五”规划》提出：打造全国农业科技创新引领区。以武汉国家现代农业产业科技创新中心、洪山实验室等为骨干，聚合中国农科院油料所、华中农业大学、省农科院和高新技术企业等科研力量，在水稻和油菜育种、生猪品种改良、动植物重大疫病防控等方面，形成一批原创性成果；在粮油、果蔬等优质绿色高效种植和加工、淡水养殖尾水治理、农机高端装备制造、数字农业等领域，加快成果中试熟化；落实湖北科技成果转化“科技十条”，创新农业科技成果转化体制机制，把湖北打造成全国农业科技创新引领区。

湖北省委、省政府印发《关于全面推进乡村振兴和农业产业强省建设 加快农业农村现代化的实施意见》提出：加强脱贫地区产业发展基础设施建设，因地制宜发展壮大脱贫地区乡村特色产业，实施特色种养业提升行动，广泛开展农产品产销对接活动，深化拓展消费帮扶。

官店镇位于建始县的最南端，为鄂豫皖革命老区的一部分，留下了贺龙等无数老一辈革命家的光荣足迹，西与恩施接壤，南与鹤峰相连，东与巴东毗邻，北与景阳相依。镇境属武陵山余脉东延地带，地势层峦叠障。沟壑纵横，峡谷幽深。全镇属典型的局部性高山气候，境内四季明显，气候垂直，雨热同季，雨量充沛，年降雨量1369毫米。建始县官店镇乡村振兴核心产业带涵盖王家坪、石头坪、社坦、陈子山、雅池坝、夜猫山、新村、茶园等村，产业带内发展有高山蔬菜、土豆、烟叶、茶叶等特色产业近15000亩。为发挥当地特色产业

集聚效应，夯实乡村振兴产业基石，带动农民增收，建始县官店镇人民政府特提出建始县高山特产种苗标准化培育种植基地项目。

（三）建设规模及内容

项目主要建设内容为：

1.种子种苗实验培育中心 1 栋，建筑面积 3600 ㎡，层数 5 层。一层层高 4.2 米，二层至五层层高 3.8 米，室内外高差 15mm，建筑高度为 19.550 米。主要功能为高山特色种子种苗的室内种植培育；

2.新建商品苗培育基地 50 亩，建设温室大棚、玻璃大棚等及配套设施；

3.新建良种研发创新基地 1 栋，建筑面积 5825m，层数 5 层。一层层高 3.9 米，二层层至五层层高均为 3.9 米。室内外高差 15mm，建筑高度为 19.65 米。主要功能为实验室、检验室、组培室等；

4.配套建设灌溉设施、供电设施、配建停车位 380 个，其中包含 76 个充电桩停车位等。

二、项目收益及现金流入预测

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.20倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

项目总投资为10,726.74万元，具体金额详见下表。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	建始县高山特产种苗标准化培育种植基地项目						
1	**工程费用**	**9186.72**	**1186.72**		**8,000.00**		
1.1	种子种苗实验培育中心	2070.10			2070.10		
1.1.1	建筑与装饰工程	1074.69			1074.69		
1.1.2	电气工程	109.54			109.54		
1.1.3	给排水工程	40.96			40.96		
1.1.4	消防工程	47.00			47.00		
1.1.5	通风空调	86.14			86.14		
1.1.6	配套设施	711.77			711.77		
1.2	商品苗培育基地	345.00			345.00		
1.2.1	建筑与装饰工程	341.65			341.65		
1.2.2	给排水工程	3.35			3.35		

1.3	良种研发创新基地	4194.38			4194.38		
1.3.1	建筑与装饰工程	1754.12			1754.12		
1.3.2	电气工程	191.45			191.45		
1.3.2	给排水工程	59.83			59.83		
1.3.3	消防工程	59.53			59.53		
1.3.4	通风空调	142.39			142.39		
1.3.5	配套设施	1987.07			1987.07		
1.4	配套工程	2577.24			1390.52		
1.4.1	停车场	250.00			250.00		
1.4.2	配套附属设施	2327.24	1186.72		1140.52		
2	**工程建设其他费用**	**833.41**	**833.41**				
2.1	建设管理费	266.84	266.84				
2.1.1	建设项目管理费	104.19	104.19				
2.1.2	工程监理费	162.65	162.65				
2.2	建设项目前期工作咨询费	14.38	14.38				
2.2.1	编制项目建议书	5.23	5.23				
2.2.2	编制可行性研究报告	9.15	9.15				
2.3	勘测设计费	319.1	319.1				
2.3.1	勘察费	36.75	36.75				
2.3.2	设计费	282.35	282.35				
2.4	招标代理服务费	28.92	28.92				
2.5	环境影响咨询服务费	9.28	9.28				
2.6	造价咨询费	74.67	74.67				
2.7	施工图审查费	8.73	8.73				
2.8	水土保持费	24.21	24.21				
2.9	工程保险费	41.34	41.34				
2.10	工程质量检测费	45.93	45.93				
二	**预备费用**	**501.01**	**501.01**				
三	**静态总投资**	**10521.14**	**2521.14**		**8000**		
四	**建设期利息**	**197.60**	**197.60**				
五	**债券发行费用**	**8.00**	**8.00**				
六	**合计**	**10,726.74**	**2726.74**		**8000**		

2.资金筹措

本项目总投资 10,726.74 万元，其中 8000.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由地方政府安排资金解决。

建设期资金平衡表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	**523.71**	**2,203.03**	**2,726.74**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	523.71	2,203.03	2,726.74
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**8,000.00**	**-**	**8,000.00**
2.1	专项债券资金	8,000.00	-	8,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	**8,523.71**	**2,203.03**	**10,726.74**

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.收入估算

根据项目可研报告、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为 2026 年至 2045 年。债券存续期内项目总收入为 18,970.27 万元，其中：商品苗培育基地租赁收入 973.61 万元、良种研发创新基地租赁收入 4,735.35 万元、高山特色种子种苗繁育基地租赁收入 2,090.40 万元、停车场收入 4,182.76 万元、充电桩收入 6,988.18 万元。具体测算如下：

（1）增长率预测依据

结合建始县2022年-2024年CPI上涨幅度3.4%、5.9%、15.26%，近3年建始县经济总量年均增长8.19%，考虑本项目行业特征及政府调价周期较长，暂估收费每三年上涨5%。

在近三年建始县CPI累计涨幅约26%、经济总量年均增长8.19%的宏观背景下，每三年涨幅5%的收费涨幅虽低于CPI涨幅，但考虑到建始县第三产业主导的经济结构（如旅游业需求增长强劲）及政府调价周期较长的政策约束，这一涨幅既体现了对成本上升的适度补偿，又兼顾了市场竞争与消费者接受度；若项目属于政府定价范畴，每三年涨幅5%的预估涨幅符合审批程序下的谨慎调价逻辑，而对于市场调节价项目，该涨幅则相对保守，可通过分阶段调价、成本优化等策略平衡经营压力与市场稳定性。

（2）出租率预测依据

湖北省苗圃出租率提升受政策与市场双重驱动：根据《湖北省现代设施农业提升行动实施方案(2024-2026年)》，通过建设现代化设施农业基地推动林业苗圃集约化发展，并结合科技创新降低运营成本，间接提升土地利用率与出租率；同时，《国家林业和草原局关于推进种苗事业高质量发展的意见》提出“苗木供应市场化”原则，以租赁、合作等模式盘活资源，辅以良种补贴机制降低企业租赁成本，形成政策激励。根据中经视野《中国苗圃市场·战略咨询报告2025》及湖北省林业局数据，当前湖北省苗圃市场呈现显著供需失衡与标准化建设滞后双重特征：2025年全省苗木需求量突破12亿株，其中高端苗木、特色观赏苗木及经济林苗木需求分别增长18%、12%和受政策

驱动持续扩张，但实际在圃量仅 8.7 亿株，缺口达 3.3 亿株（缺口率 28%）；更突出的是，全省标准化苗圃占比不足 10%（全国平均 25%），硬件设施上仅 12%苗圃配备智能温室、80%仍依赖露天栽培，技术标准层面通过 GAP 认证企业不足 2%、一级苗产出率仅 45%，经营模式方面家庭式作坊占比达 78%、全链条整合率仅 12%。在耕地"非粮化"整治导致苗圃用地缩减 15%、环保督察压力加剧背景下，标准化苗圃因能提升土地利用率 30%、降低病虫害损失 15%及满足高端市场需求，正成为产业升级刚需，政策已明确 2027 年将标准化苗圃占比提升至 30%的目标。

市场实践方面，湖北省江夏区退捕渔民范家亮承包 87 亩土地开展苗圃种植，依托政府土地租赁支持及自动化技术实现规模化经营，反映政策扶持对出租率的正向拉动，出租率达到 100%；南京睿艺环境工程有限公司则通过“土地入股+分成”模式盘活 2000 亩林下空间，出租率达到 100%，其复合利用策略为湖北省提供多元化经营参考。此外，贵州省国有林场跨区域合作模式明确租金分配机制，深圳产业园通过精准定位客户需求实现 97%出租率，其方法论可迁移至苗圃行业。2025 年 7 月，钟祥市小刚中药材种植农民专业合作社备案 0.4593 公顷（约 6.9 亩）旱地用于育秧育苗基地，已全部出租给私人进行中药材种植。政策优化布局与市场化导向，叠加技术降本、复合经营及需求精准对接，共同支撑湖北省苗圃出租率提升。

序号	苗圃持有者	租赁单位	苗圃面积	出租率
1	湖北省江夏区政府	私人	87 亩	100%

2	南京市江宁区湖熟街道	南京睿艺环境工程有限公司	200 亩	100%
3	深圳产业园	贵州省国有林场	/	97%
4	钟祥市小刚中药材种植农民专业合作社	私人	6.9 亩	100%

2025 年鹤峰县建设的箬叶容器苗圃繁育基地，300 余亩已全部出租，年出苗 20 万杯。恩施高新区苗木基地 2023 年通过公开招标，已引入企业合作种植，苗木基地已全部出租。

从产业发展基础来看，建始县已形成一定规模的特色种植产业，如魔芋、油菜、葡萄等的种植，对优质种苗有稳定刚需，为基地提供了广阔市场空间，奠定较高出租率基础。政策支持方面，当地政府出台诸多扶持政策，如种苗培育补贴、基地建设优惠等，降低种苗培育成本和种植风险，提高租赁积极性。此外，项目自身作为标准化培育基地，在技术、管理、质量控制等方面专业，能供优质种苗，吸引客户租赁场地。

宣传力度及品牌效应虽初期较小，但随着项目推进，通过加强品牌建设与市场推广，如利用建始县特色农产品已有知名度，参加展会、与电商平台合作等，可逐步提升基地知名度与美誉度，吸引更多客户，使出租率逐步提升。同时，地理区位与交通条件优越，便于种苗运输销售，增强项目市场竞争力。考虑项目刚开始运营阶段宣传力度及品牌效应都较小，因此本项目出租率按照 70%计算，后续逐步增加 10%，第三年及以后稳定为 90%。

（3）商品苗培育基地租赁收入

出租面积：根据建设方案，商品苗培育基地可出租面积 50 亩，项目建成后，运营期第一年出租率按 70%，第二年为 80%，第三年及

以后为 90%考虑。

租金标准：高山特色种子种苗的室内种植培育偏向于苗圃种植。根据调研安乐井社区 8 组场地 7 亩集体资产使用权租金在 1.14 万元/亩/年，参考“安乐井社区 8 组场地 7 亩集体资产使用权招租”（https://enshi.ovupre.com/view/65772.html），湖北农村资产交易管理信息平台（https://nyt.hubei.gov.cn/nczcjy/ggxx/index.html?url=%2Fnccqjy%2Fportal.do%3Fmethod%3Dprovince_gg_view%26%26proId%3Dc0e10c0592ffaa87019318f133743075%26%26unitId%3D1），拟定本项目商品苗培育基地租赁租金为 1 万元/亩/年。考虑通货膨胀及物价上涨因素，租金标准每三年涨幅 5%。



经测算，计算期内商品苗培育基地租赁收入合计 973.61 万元。

（4）良种研发创新基地租赁收入

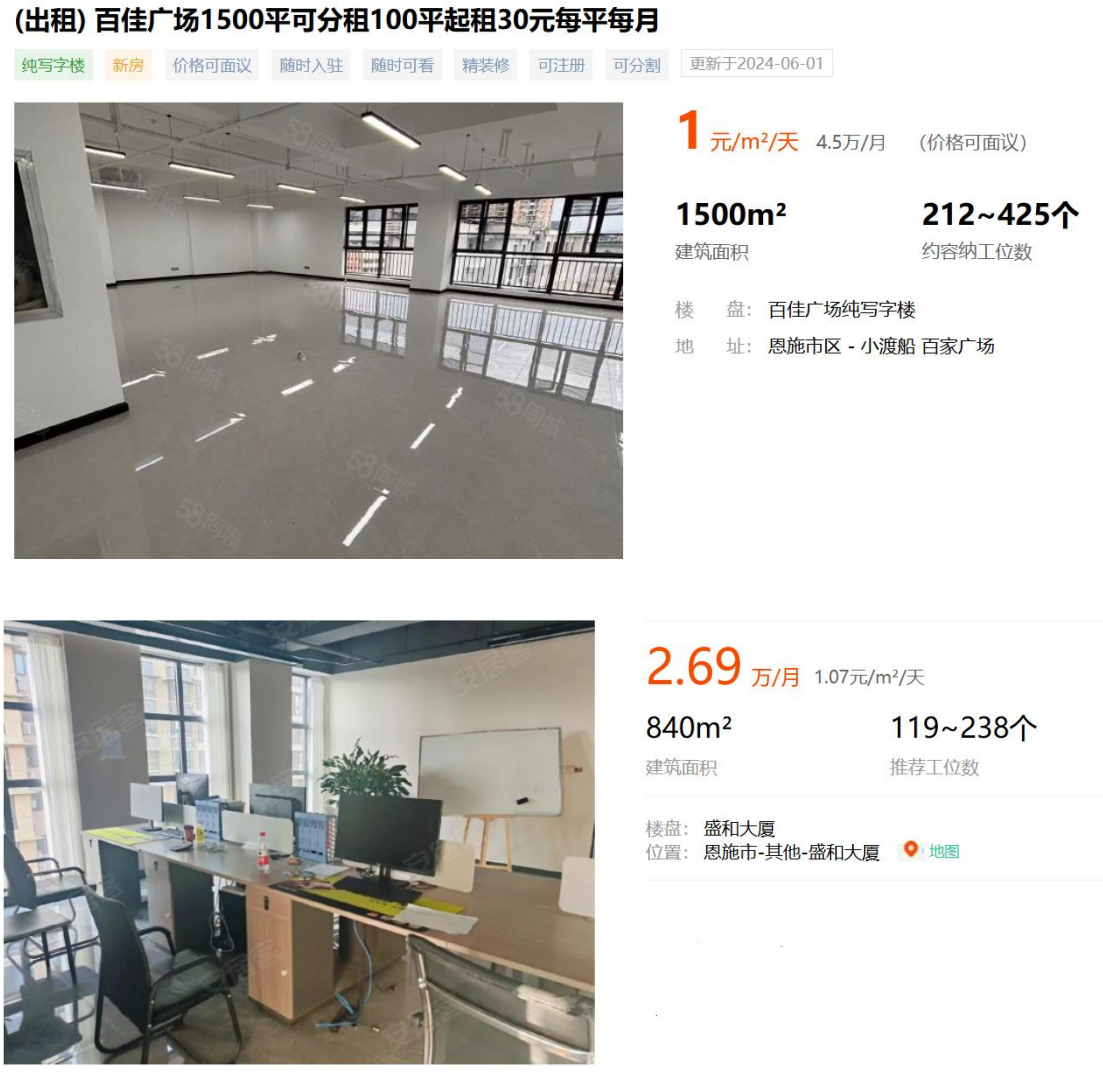
出租面积：根据建设方案，良种研发创新基地可出租面积 5825 平方米，项目建成后，运营期第一年出租率按 70%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%考虑。

租金标准：良种研发创新基地偏向于实验室研究型的，设施功能齐全，实验室要求高。根据 58 同城网调查周边地区同类型房屋出

租价格普遍在 1-1.5 元/m²/天，考虑本项目区域位置及功能定位拟定本项目租金为 35 元/m²/月。考虑通货膨胀及物价上涨因素，租金标准每三年涨幅 5%。

参考数据如下：

序号	位置	面积 m²	日租金 元/m²/天	月租金 元/m²/月
1	恩施市区-小渡船 百家广场	1500	1.00	30.00
2	恩施市-其他-盛和大厦	840	1.07	32.10
3	恩施市-金桂大道-施州国际 B 栋	300	1.11	33.30
4	恩施市-黄泥坝-和润城	307	1.26	37.80
5	恩施市-土桥坝-和润城	307	1.30	39.00
平均			**1.15**	**34.44**





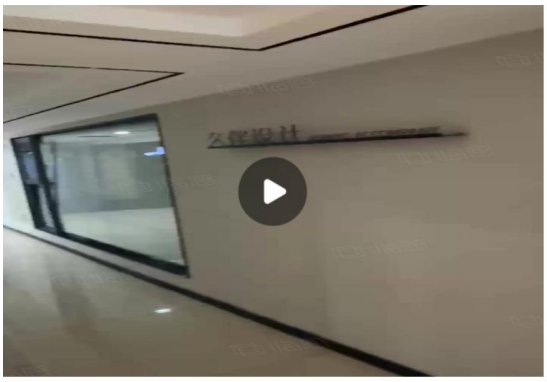
1 万/月 1.11元/m²/天

300m² 建筑面积

37~75个 推荐工位数

楼盘： 施州国际

位置： 恩施市-金桂大道-施州国际B栋-恩施土家族苗族自治州恩施市



58同城·房产

(出租) 年租金14万写字楼办公室出租和润城高端办公室家具家电齐全可。

1.26 元/m²/天 1.16万/月

307m² 建筑面积

40~81个 约容纳工位数

豪华装修 装修程度

楼 盘： 和润城

地 址： 恩施市 - 黄泥坝 和润城

涂红立

恩施州未来之居房地产营销策划有限公司

主营商圈：恩施市小渡船等 查看TA的房源

点击查看电话

在线沟通



58同城·房产

(出租) 和润中心和润城307平12000一个月带办公家具精装修急租

1.3 元/m²/天 1.2万/月

307m² 建筑面积

43~86个 约容纳工位数

精装修 装修程度

楼 盘： 和润城

地 址： 恩施市 - 土桥坝 和润城-恩施土家族苗族自治...

郭敏

恩施市奇居房产中介服务有限公司

主营商圈：恩施市小渡船等 查看TA的房源

经测算，计算期内良种研发创新基地租赁收入合计 4,735.35 万元。

（5）高山特色种子种苗繁育基地

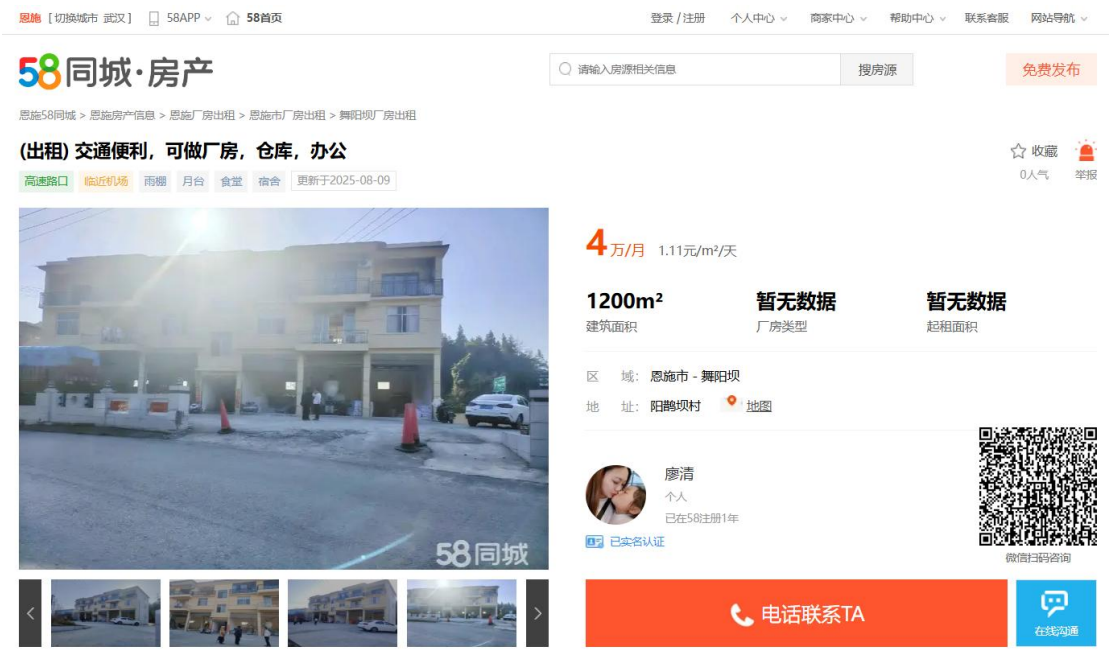
出租面积：根据建设方案，高山特色种子种苗繁育基地可出租面积3600平方米，主要用于高山特色种子种苗的室内种植培育。

租金标准：根据58同城网调查周边地区出租价格，以及工程费用比例，本项目高山特色种子种苗繁育基地租金参考厂房租金定价。高山特色种子种苗繁育基地与厂房在空间需求上高度契合，均需大面积标准化作业空间及配套基础设施，周边厂房租金达0.8-0.9元/㎡·天，而基地因设施标准更高，其租金接近厂房水平符合市场逻辑。政策鼓励农业现代化及工厂化育苗，基地作为农业产业化重点领域，其租金定价可参照工业用地政策，与厂房享受类似支持。高山特色种子种苗繁育基地租金暂定为25元/m^2/月。考虑通货膨胀及物价上涨因素，租金标准每三年涨幅5%。

序号	位置	面积 m^2	日租金 元/m^2/天	月租金 元/m^2/月
1	恩施市-建始-黑鱼泉村	350	0.90	27.00
2	恩施市-建始-建始站	1300	0.80	24.00
3	恩施市-舞阳坝	1000	1.00	30.00
4	恩施市-舞阳坝	1200	1.11	33.30
平均			0.95	28.58

参考数据如下：


出租
出售
转让
位置: 区域
地图找房
全恩施 恩施市 利川 建始 宣恩 来凤 咸丰 巴东 鹤峰
业州大道
面积: 不限 300m²以下 300-500m² 500-1000m² 1000-2000m² 2000-5000m² 5000-8000m² 8000-12000m² 12000m²以上
类型: 不限 标准厂房 轻钢厂房 独院厂房 园区厂房 特种厂房 其他
租金: 不限 2元/m²/天以下 2-3元/m²/天 3-5元/m²/天 5-6元/m²/天 6-8元/m²/天 8-10元/m²/天 10元/m²/天以上
特色: 不限 视频看房 可办公 可环评
其他: 楼层 租赁方式 厂房配套 来源不限
已筛选条件: 建始
视频看房
可办公
可环评
2图
自建厂房、仓库、办公室出租，交通便利，水电齐全。
广告
恩施-建始
建始站
350 ㎡
建筑面积
0.9元/㎡/天
9450元/月
4图
业州镇零公里老209国道边，个人一手厂房，可建实验室
04-26
恩施-建始
实验室
1300 ㎡
建筑面积
0.8元/㎡/天
3.12万/月
58同城·房产
请输入房源相关信息
搜房源
免费发布
恩施58同城 > 恩施房产信息 > 恩施厂房出租 > 恩施市厂房出租 > 舞阳坝厂房出租
(出租) 大型厂房仓库出租或招慕合伙人
收藏
0人气
举报
高速路口
宿舍
更新于2025-06-24
3万/月 1元/m²/天
1000m²
建筑面积
暂无数据
厂房类型
暂无数据
起租面积
区 域: 恩施市 - 舞阳坝
地 址: 阳鹊坝小学
地图
黄先生
个人
已在58注册10年
已实名认证
微信扫码咨询
电话联系TA
在线沟通



经测算，计算期内高山特色种子种苗繁育基地租赁收入合计 2,090.40 万元。

（6）停车场收入

使用率：根据《建始城市管理执法局关于对县政协十届三次会议第 14 号提案的答复》，建始县城区现有停车场 12 个，停车位 2088 个，此外还施划了人行道摩托车位 1765 个和城市道路路内停车位 220 个。建始县在停车场建设方面已经取得了一定的进展，但停车位供给仍然不足，尤其是在交通高峰期，部分区域的停车位紧张问题依然存在。

从停车场的建设和发展来看，建始县在 2024 年新增了 5675 个停车位，政府在停车场建设方面持续投入，以满足日益增长的停车需求。此外，建始县还计划建设多个停车场项目，如建始县景阳集镇停车场建设项目，以及湖北建始工业园区基础设施建设项目中的停车位 1830 个。这些项目的实施将进一步增加停车位的供给，有助于缓解

停车难的问题。尽管停车位数量有所增加，但实际使用率仍然受到交通流量和游客数量的影响。运营期第一年运营率按设计规模的 50%考虑，第二年按 60%，第三年及以后达到 70%。

停车位数量：根据项目初步设计方案，本项目建成后可提供停车位 380 个。

停车标准：参照建发改价〔2021〕4 号文，30 分钟（含）以内免费，31 分钟至 2 小时以内（含 2 小时，不足 2 小时按 2 小时计收）中小型车辆 3 元，大型车辆 5 元；2 小时后每 1 小时加收（不足 1 小时按 1 小时计算）中小型车辆 2 元，大型车辆 3 元；每天累计计时最高收费标准（超过 24 小时后另按上述标准计时收费）中小型车辆 20 元，大型车辆 30 元。考虑通货膨胀及物价上涨因素，停车标准每三年涨幅 5%。临时停车位年收入=车位总数×使用率×日停车价格×365 天。运营期内，停车场收入共计 4,182.76 万元。

湖北省政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件（文号）
交通服务	一、车辆通行费	经营性公路（含桥梁和隧道）通行费	1. 客车：一类客车：共5档，分别是0.4、0.5、0.55、0.64、0.76元/车·公里；二类客车：共5档，分别是0.6、0.75、0.825、0.96、1.14元/车·公里；三类客车：共5档，分别是0.8、1、1.1、1.28、1.52元/车·公里；四类客车：共5档，分别是1、1.25、1.375、1.6、1.9/车·公里。 2. 货车：一类货车：共三档，分别是0.4、0.5元、0.6元/车·公里；二类货车：共三档，分别是0.74、0.93、1.1/车·公里；三类货车：共三档，分别是1.21、1.53、1.79/车·公里；四类货车：共三档，分别是1.76、2.2、2.64/车·公里；五类货车：共三档，分别是2.05、2.54、3.1/车·公里；六类货车：共三档，分别是2.34、2.87、3.47/车·公里。 具体收费标准见相关文件。	鄂交发〔2021〕6号
	二、机动车停放服务收费	（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	0.5~5元/小时。具体收费标准见各市、县相关文件	鄂价工服〔2016〕151号等
		（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费（包括道路临时停车收费）		

（7）充电桩充电服务收入

1）充电桩充电时长及使用率预测依据

直流充电桩通常采用“快充”的方式为新能源汽车电池进行充电。其主要通过整流器将交流电转换为直流电，再通过 DC/DC 转换器调整电压和电流，以满足电池的充电需求。根据中规智库《2024 年中国主要城市充电基础设施监测报告》全国直流充电桩平均单次充电时长为 46 分钟，单日循环次数 4.1 次，合计约 3.1 小时，按照未来的发展，单日循环次数成长趋势。目前主流新能源电动汽车电量大约在 70kwh-84kwh 之间，快充时间在 1 小时至 2.5 小时之间，车型及电池基础数据如下表所示：

车型	快充时间（h）	电池容量（kwh）	充电功率（kwh）
特斯拉 Model 3	1	82.00	82.00
比亚迪 E6	2	82.00	41.00
蔚来 ES8	2	84.00	42.00
腾势 500	1	70.00	70.00
平均	1.50	79.50	53.00

因此本项目 60KW 直流充电桩日使用时长按照 5 小时计算。

近两年，国内新能源汽车呈爆发式增长，充电需求不可忽视。参考中国充电联盟发布《2025 年一季度充电桩运行数据》，2025 年一季度，全国充电基础设施增量达 93.1 万台，同比增长 30.1%。其中，公共充电桩增量 32.1 万台，同比激增 75.3%；随车配建私人充电桩增量 61.1 万台，同比增长 14.6%。截至 3 月底，全国充电基础设施累计数量达 1374.9 万台，同比增长 47.6%。同时，新能源汽车国内销量达 263.3 万辆，桩车增量比为 1:2.8，预计 2.8 辆车才可拥有一个新能源充电桩，因此充电桩的需求率高达到 50%以上，由于本项目充电时长

已谨慎考虑按照 5 小时计算，加之本项目充电桩是停车场停车位的充电配套设施，因此本项目 60KW 直流充电桩按照第一年使用率 50%，第二年使用率 60%，第三年及以后使用率为 7%计算。

2）充电桩充电服务费预测依据

根据《恩施州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（州发改价格〔2018〕15 号），电费由国家电网收取，电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，同时参考市场数据，直流充电桩充电费在 1.2-1.69 元/千瓦时(含税)之间，直流充电桩充电服务费应该在 0.55-1 元/千瓦时（含税）之间，因此本项目充电桩充电服务费定为 0.56 元/千瓦时（含税）。

名称	运营方	充电桩数量
湖北省建始县景阳河广场停车场充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省建始县景阳河广场停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.69元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
湖北省恩施建始县高坪镇石门河景区停车场充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省恩施建始县石门河景区停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.44元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
建始县地心谷景区玉林山庄充电站	**国家电网**	**1**
【地址】恩施市建始县高坪镇石门村五组玉林山庄		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.28元/度。		
【充电桩数量】直流0个，交流1个		

（3）60KW 充电桩充电服务费收入测算

直流充电桩数量：76 个，每个功率为 60KW。本项目收取充电桩服务费按 0.55 元/千瓦时（含税）价测算，预计每天充电 5 小时，按照一年 365 天计算，使用率按照 50%-60%-70%计算。

经计算，债券存续期内，60KW 充电桩充电服务费收入共计 6,988.18 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2026年3-12月	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
商品苗培育基地租赁收入	**35.00**	**40.00**	**45.00**	**47.25**	**47.25**	**47.25**	**49.61**	**49.61**	**49.61**	**52.09**	**52.09**
租赁面积（亩）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
单价(元/亩·年)	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	11,025.00	11,025.00	11,025.00	11,576.25	11,576.25
出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
良种研发创新基地租赁收入	**142.71**	**195.72**	**220.19**	**231.19**	**231.19**	**231.19**	**242.75**	**242.75**	**242.75**	**254.89**	**254.89**
租赁面积（m2）	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00
单价(元/m2·月)	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59	40.52	40.52
出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
高山特色种子种苗繁育基地租赁收入	**63.00**	**86.40**	**97.20**	**102.06**	**102.06**	**102.06**	**107.16**	**107.16**	**107.16**	**112.52**	**112.52**
租赁面积（m2）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
单价(元/m2·月)	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94
出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车场收入	**138.70**	**166.44**	**194.18**	**203.89**	**203.89**	**203.89**	**214.08**	**214.08**	**214.08**	**224.79**	**224.79**
使用率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
数量（个）	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
收费单价（元/个/天）	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15
充电桩充电服务收入	**194.18**	**279.62**	**326.22**	**342.53**	**342.53**	**342.53**	**359.66**	**359.66**	**359.66**	**377.64**	**377.64**

数量（个）	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00
平均价格（元/度）	0.56	0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65
消费用电（Kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
消费时长（h）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
使用率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
小计	**573.59**	**768.18**	**882.79**	**926.92**	**926.92**	**926.92**	**973.27**	**973.27**	**973.27**	**1,021.93**	**1,021.93**

（续表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-2 月	合计
商品苗培育基地租赁收入	**52.09**	**54.70**	**54.70**	**54.70**	**57.43**	**57.43**	**57.43**	**60.30**	**10.05**	**973.61**
租赁面积（亩）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
单价(元/亩·年)	11,576.25	12,155.06	12,155.06	12,155.06	12,762.82	12,762.82	12,762.82	13,400.96	13,400.96	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
良种研发创新基地租赁收入	**254.89**	**267.64**	**267.64**	**267.64**	**281.02**	**281.02**	**281.02**	**295.07**	**49.18**	**4,735.35**
租赁面积（m2）	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	
单价(元/m2·月)	40.52	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67	44.67	46.90	46.90	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
高山特色种子种苗繁育基地租赁收入	**112.52**	**118.15**	**118.15**	**118.15**	**124.05**	**124.05**	**124.05**	**130.26**	**21.71**	**2,090.40**
租赁面积（m2）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
单价(元/m2·月)	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
停车场收入	**224.79**	**236.03**	**236.03**	**236.03**	**247.83**	**247.83**	**247.83**	**260.22**	**43.37**	**4,182.76**
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	

数量（个）	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	
收费单价（元/个/天）	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.80	26.80	
充电桩充电服务收入	**377.64**	**396.53**	**396.53**	**396.53**	**416.35**	**416.35**	**416.35**	**437.17**	**72.86**	**6,988.18**
数量（个）	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	
平均价格（元/度）	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75	0.75	
消费用电（Kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
消费时长（h）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
小计	**1,021.93**	**1,073.04**	**1,073.04**	**1,073.04**	**1,126.68**	**1,126.68**	**1,126.68**	**1,183.02**	**197.17**	**18,970.27**

2.税金及附加

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税法（草案）》第十三条 增值税税率：（二）纳税人不动产租赁服务，税率为百分之九。本项目增值税率按9%计算。

（2）税金及附加：本项目涉及的税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。根据住房和城乡建设部及财政部国税总局最新政策计取。

① 城市维护建设税：按增值税的5%计算。

② 教育费附加：按增值税的3%计算。

③ 地方教育费附加：按增值税的2%计算。

（3）房产税：12%。

（4）所得税：25%。

建设期待抵扣进项税847.53万元，债券存续期内税费合计预计2,874.51万元。

项目预期税费测算表

单位：万元

税费种类	2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项税	45.79	60.75	79.46	83.43	83.43	83.43	87.60	87.60	87.60	91.98	91.98
进项税	45.79	60.75	79.46	83.43	83.43	83.43	87.60	87.60	87.60	91.98	91.98
固定资产进项税	847.53										
留抵进项税	-37.43	-51.88	-70.29	-74.24	-74.24	-74.24	-78.39	-78.39	-78.39	-82.76	-82.76
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
房产税	28.89	38.65	43.49	45.66	45.66	45.66	47.94	47.94	47.94	50.34	50.34
企业所得税	7.48	9.65	31.65	40.73	40.73	40.73	50.27	50.27	50.27	3.28	62.75
小计	**36.37**	**48.30**	**75.14**	**86.39**	**86.39**	**86.39**	**98.21**	**98.21**	**98.21**	**53.62**	**113.09**

（续表）

税费种类	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-2 月	合计
销项税	91.98	96.57	96.57	96.57	101.39	101.39	101.39	106.48	17.74	**1,693.13**
进项税	73.74	9.24	9.24	9.24	9.26	9.26	9.26	9.28	1.55	**1,023.12**
固定资产进项税										**847.53**
留抵进项税	-64.52	-	-	-	-	-	-	-	-	**-847.53**
应缴增值税	18.24	87.33	87.33	87.33	92.13	92.13	92.13	97.20	16.19	**670.01**
附加税	1.82	8.73	8.73	8.73	9.21	9.21	9.21	9.72	1.62	**67.00**
房产税	50.34	52.86	52.86	52.86	55.50	55.50	55.50	58.28	9.71	**935.92**
企业所得税	67.23	80.96	85.90	90.84	106.70	111.64	116.58	132.99	20.93	**1,201.58**
小计	**137.63**	**229.88**	**234.82**	**239.76**	**263.54**	**268.48**	**273.42**	**298.19**	**48.45**	**2,874.51**

3.项目预期成本预测

（1）经营成本

项目债券存续期内运营成本共计2,834.35万元，其中人员工资及福利费用为654.11万元，燃料动力费用为477.13万元，充电桩重置成本为228.00万元，维修费成本为1,188.83万元，管理费用及其它费用为286.28万元。具体测算如下：

1．人员工资及福利费

本项目拟新增劳动定员5人，根据近三年恩施州统计年鉴（http://tjj.enshi.gov.cn/xxgk/gkml/tjxx/tjnj/），恩施州近三年在岗职工人均工资标准分别为56191元/年，57898元/年，63491元/年，平均工资标准为59193元/年。本项目人均工资及福利费按6万元/年计算，考虑通货膨胀及物价上涨因素，人员工资及福利费每3年增长5%。运营期内，人员工资及福利费共计654.11万元。

2．燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要为水费和电费。本项目以租赁为主，租赁场地的水费和电费均由租户承担。

项目建成后，需要相关的运营维护工作人员进行运营维护等工作，运营维护过程用电为工商业及其他用电，用水为非居民用水。

本项目电力消耗主要包括自用及公用部分照明用电、室内通风用电、空调用电等。用电指标参照《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）、《全国民用建筑工程设计技术措施节能专篇-电气》及《低耗能居住建筑节能设计标准》（DB42/T 559-2022）。经

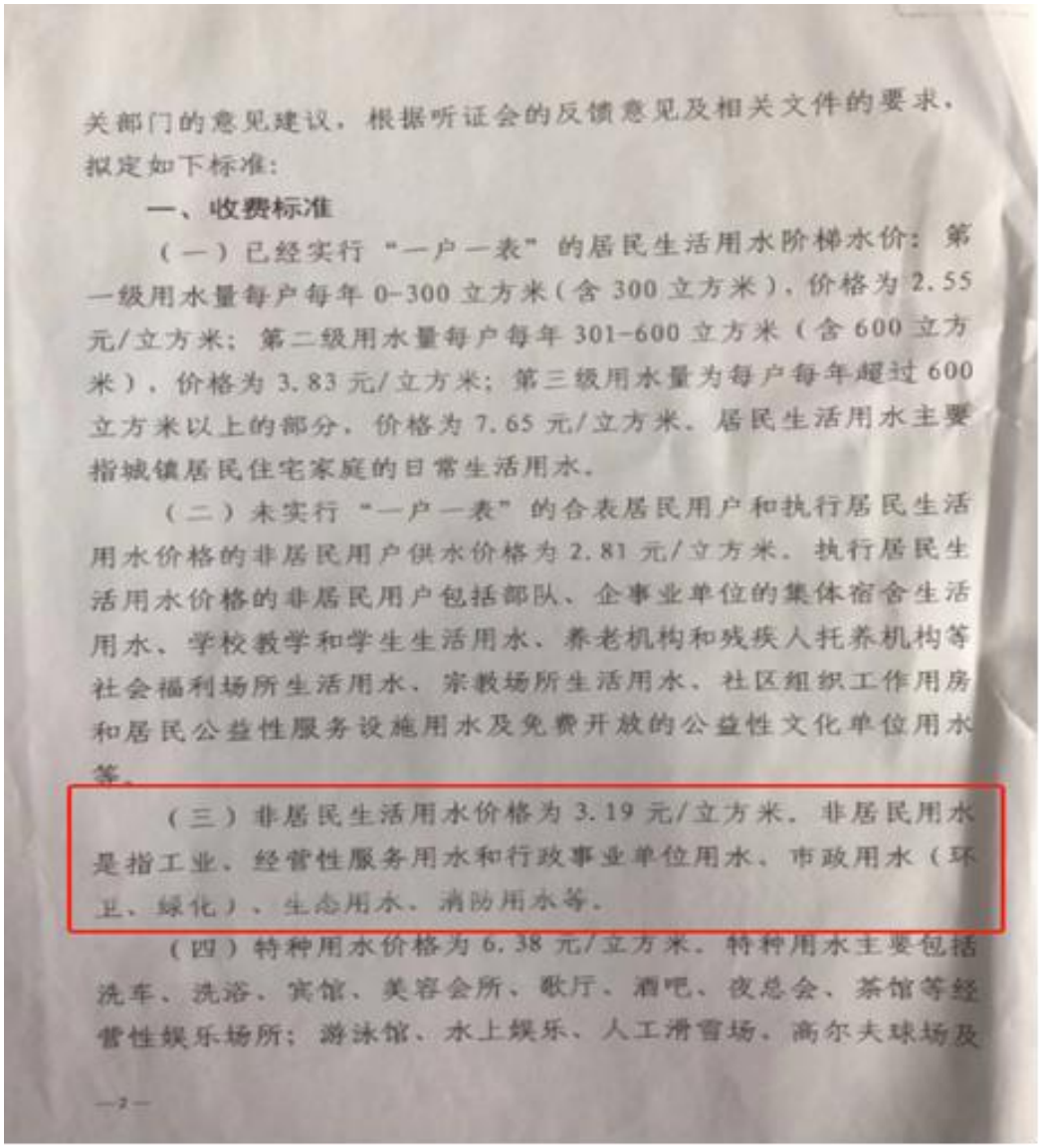
计算，本项目自用及公用部分年用电量为 16.03 万 kW•h，电费按照《恩施州 2024 年 12 月份材料信息价》中一般工商业及其它用电价格 0.77 元/度进行测算。

根据《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）、《工业与民用建筑配电手册》（2004）、《民用建筑电气设计手册》核定耗电量，停车场年用电量 13.98 万 KWh。

建设项目	基数	单位用电量 (kW/k ㎡)	需用系数	年用电时间(d)	日用电时间/h	年负荷系数	年用电量 (千瓦时)
停车场	15200.00	5	0.3	365	24	0.7	139809.60
合计							139809.60

本项目合计用电量 30.01 万 KWh。

本项目水消耗主要包括自用及公用部分生活用水、绿化和不可预见用水等。根据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019），本项目用水量 6783.53 立方米。水费根据建始县发展和改革局发布的《关于调整建始县城区居民供水价格及有关事项的请示》（建发改文〔2023〕23 号）中非居民用水收费标准按 3.19 元/立方米计算。



关部门的意见建议，根据听证会的反馈意见及相关文件的要求，拟定如下标准：

一、收费标准

（一）已经实行“一户一表”的居民生活用水阶梯水价：第一级用水量每户每年0-300立方米（含300立方米），价格为2.55元/立方米；第二级用水量每户每年301-600立方米（含600立方米），价格为3.83元/立方米；第三级用水量为每户每年超过600立方米以上的部分，价格为7.65元/立方米。居民生活用水主要指城镇居民住宅家庭的日常生活用水。

（二）未实行“一户一表”的合表居民用户和执行居民生活用水价格的非居民用户供水价格为2.81元/立方米。执行居民生活用水价格的非居民用户包括部队、企事业单位的集体宿舍生活用水、学校教学和学生生活用水、养老机构和残疾人托养机构等社会福利场所生活用水、宗教场所生活用水、社区组织工作用房和居民公益性服务设施用水及免费开放的公益性文化单位用水等。

（三）非居民生活用水价格为3.19元/立方米。非居民用水是指工业、经营性服务用水和行政事业单位用水、市政用水（环卫、绿化）、生态用水、消防用水等。

（四）特种用水价格为6.38元/立方米。特种用水主要包括洗车、洗浴、宾馆、美容会所、歌厅、酒吧、夜总会、茶馆等经营性娱乐场所；游泳馆、水上娱乐、人工滑雪场、高尔夫球场及

—2—

运营期内，外购燃料及动力费共计为477.13万元。

3．维修费

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，维护及修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理；按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。

本项目维修费用主要为固定资产的维护及修理，故按照固定资产年折旧的 20%计取，则计算期内维修费用共计 1,188.83 万元。

4．充电桩重置成本

根据市场统计，充电桩使用年限一般为 10 年，因此本项目运营 10 年后需更新全部充电桩，本项目共 76 个充电桩，参考可研报告投资估算表中充电柱投资费用金额及市场价格情况，充电桩每个造价为 3 万元，债券存续期内，充电桩重置成本为 288.00 万元。



5．管理费用

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 8%—12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的 12%计取。包含绿化维护费、财产保险费、日常办公费、监测费、劳保费，无形资产与其他资产摊销等。

结合本项目特点，管理费用取以上几项成本之和的 12%进行计算，计算期内管理费用共计 286.28 万元。

（2）折旧摊销费

固定资产折旧费采用平均年限法计算，建筑物按30年计算，残值率5%；其他资产按20年计算。经估算，债券存续期内项目折旧摊销费总计为5,943.96万元。

（3）财务费用

本项目计划共申请专项债券资金8,000.00万元，根据《2025湖北省政府专项债券（十二期）》实际发行利率2.06%上浮20个BP，即本次20年期债券发行利率为2.47%（债券最终利率以市场价格为准）。债券存续期内每半年付息一次，项目存续期内第1年-第10年只偿还债券利息，第11年-第20年，每年等额偿还发行金额10%及利息。债券到期后，本息合计11,062.80万元，本项目财务费用为2,865.20万元。

（4）总成本费用

项目运营后的总成本费用主要由外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费和其他费用、固定资产折旧费、无形资产摊销费和财务费用构成。

债券存续期内，总成本费用合计11,643.51万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

项目	2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
人员工资及福利费用	25.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
后勤人员工资及福利费用	25.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
定员（人数）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
工资及福利（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95
外购燃料及动力费用	21.06	22.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27
电费支出	19.26	20.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11
年耗电量（万 KWh）	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01
电费单价（KWh/度）	0.77	0.67	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
水费支出	1.80	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
年耗水量（万吨）	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
水费单价（元/吨）	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19
维修费用	52.14	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57
充电桩重置成本										228.00	
管理费用	19.64	13.78	14.14	14.32	14.32	14.32	14.51	14.51	14.51	14.71	14.71
小计	**117.84**	**128.62**	**131.98**	**133.66**	**133.66**	**133.66**	**135.43**	**135.43**	**135.43**	**365.28**	**137.28**
折旧摊销费	260.70	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84
财务费用	98.80	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	187.72
总成本费用（一+二+三）	477.34	639.06	642.42	644.10	644.10	644.10	645.87	645.87	645.87	647.72	637.84

(续表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-2 月	合计

人员工资及福利费用	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	6.70	654.11
后勤人员工资及福利费用	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	6.70	654.11
定员（人数）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
工资及福利（万元/年）	6.95	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	8.04	8.04	6.00
外购燃料及动力费用	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	4.21	477.13
电费支出	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	3.85	436.09
年耗电量（万 KWh）	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01
电费单价（KWh/度）	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
水费支出	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	0.36	41.04
年耗水量（万吨）	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
水费单价（元/吨）	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19
维修费用	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	10.43	1,188.83
充电桩重置成本										228.00
管理费用	14.71	14.92	14.92	14.92	15.14	15.14	15.14	15.36	2.56	286.28
小计	**137.28**	**139.23**	**139.23**	**139.23**	**141.27**	**141.27**	**141.27**	**143.40**	**23.90**	**2,834.35**
折旧摊销费	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	52.14	5,943.96
财务费用	167.96	148.20	128.44	108.68	88.92	69.16	49.40	29.64	9.88	2,865.20
总成本费用（一+二+三）	618.08	600.27	580.51	560.75	543.03	523.27	503.51	485.88	85.92	11,643.51

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量

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

现金流量测算表

单位：万元

项目	2025 年 3-12 月	2026 年 1-2 月	2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	-	-	573.59	768.18	882.79	926.92	926.92	926.92	973.27	973.27	973.27	1,021.93
运营成本费用支付的现金	-	-	117.84	128.62	131.98	133.66	133.66	133.66	135.43	135.43	135.43	365.28
经营活动支付税费			36.37	48.30	75.14	86.39	86.39	86.39	98.21	98.21	98.21	53.62
经营活动现金净流量			419.38	591.26	675.67	706.87	706.87	706.87	739.63	739.63	739.63	603.03
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	8,523.71	2,203.03										
投资活动现金净流量	-8,523.71	-2,203.03										
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	523.71	2,203.03										
发行债券收到的现金	8,000.00											
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	98.80	98.80	98.80	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	8.00											

筹资活动现金净流量	8,416.91	2,104.23	-98.80	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60
四、本年现金净流量	-106.80	-98.80	320.58	393.66	478.07	509.27	509.27	509.27	542.03	542.03	542.03	405.43
五、累计现金净流量	-106.8	-205.60	114.98	508.64	986.71	1495.98	2005.25	2514.52	3056.55	3598.58	4140.61	4546.04

（续表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-2 月	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	1,021.93	1,021.93	1,073.04	1,073.04	1,073.04	1,126.68	1,126.68	1,126.68	1,183.02	197.17	18,970.27
运营成本费用支付的现金	137.28	137.28	139.23	139.23	139.23	141.27	141.27	141.27	143.40	23.90	2,834.35
经营活动支付税费	113.09	137.63	229.88	234.82	239.76	263.54	268.48	273.42	298.19	48.45	2,874.51
经营活动现金净流量	771.56	747.02	703.93	698.99	694.05	721.87	716.93	711.99	741.43	124.82	13,261.41
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											10,726.74
投资活动现金净流量											
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金											
发行债券收到的现金											
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	8,000.00
偿还债券利息支付的现金	187.72	167.96	148.20	128.44	108.68	88.92	69.16	49.40	29.64	9.88	3,062.80
偿还市场化融资支付的现金											

偿还市场化融资利息支付的现金											
支付债券发行费用											
筹资活动现金净流量	-187.72	-167.96	-148.20	-128.44	-108.68	-88.92	-69.16	-49.40	-29.64	-9.88	7,655.94
四、本年现金净流量	583.84	579.06	555.73	570.55	585.37	632.95	647.77	662.59	711.79	114.94	10190.61
五、累计现金净流量	5129.88	5708.94	6264.66	6835.21	7420.58	8053.52	8701.29	9363.88	10075.67	10190.61	

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于 0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中:项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
建始县高山特产种苗标准化培育种植基地项目	10,190.61	11,062.80	8,000.00	1.92	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
13,261.41	11,062.80	/	1.20	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	12089.17	12760.79	13432.41	14104.03	14775.65
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.15	1.20	1.27	1.34
债券利率变动	2.22%	2.35%	2.47%	2.59%	2.72%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.28	1.26	1.25	1.23

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

1.基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以良种研发创新基地、高山特色种子种苗繁育基地租赁收入及停车场收入作为还本付息的资金来源，实施方案中收入测算具有一定依据，测算对应本项目建设内容且计算合理；项目成本包括人员工资及福利费、燃料及动力费、维修费、管理费用及其他费用，成本测算都有一定依据，计算合理，满足要求；项目现金流预测是在收入、成本、税金等合理测算基础上预测，累计净现金流没有出现负值，且仍有结余。

2.经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 13,261.41 万元，累计需要偿还本金 8,000.00 万元，债券利息 3,062.80 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

3.实施方案中针对项目收入变动、政策、利率及建筑工程等主要风险进行分析，风险分析较为全面，最终得出项目风险程度都较小且制定了相应措施，因此本项目风险等级较低，对应风险控制能力较强。

4.综上所述，本次评价的建始县高山特产种苗标准化培育种植基地项目的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，项目建设风险较小且制定相应风险应对措施，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.20，资金可以平衡，综上所述建始县高山特产种苗标准化培育种植基地项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求，可以达到财政部相关规定。

附表 1：项目总投资估算表

总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**建始县高山特产种苗标准化培育种植基地项目**						
1	**工程费用**	**9186.72**	**1186.72**		**8,000.00**		
1.1	种子种苗实验培育中心	2070.10			2070.10		
1.1.1	建筑与装饰工程	1074.69			1074.69		
1.1.2	电气工程	109.54			109.54		
1.1.3	给排水工程	40.96			40.96		
1.1.4	消防工程	47.00			47.00		
1.1.5	通风空调	86.14			86.14		
1.1.6	配套设施	711.77			711.77		
1.2	商品苗培育基地	345.00			345.00		
1.2.1	建筑与装饰工程	341.65			341.65		
1.2.2	给排水工程	3.35			3.35		
1.3	良种研发创新基地	4194.38			4194.38		
1.3.1	建筑与装饰工程	1754.12			1754.12		
1.3.2	电气工程	191.45			191.45		
1.3.2	给排水工程	59.83			59.83		
1.3.3	消防工程	59.53			59.53		
1.3.4	通风空调	142.39			142.39		
1.3.5	配套设施	1987.07			1987.07		
1.4	配套工程	2577.24			1390.52		
1.4.1	停车场	250.00			250.00		

1.4.2	配套附属设施	2327.24	1186.72		1140.52		
2	**工程建设其他费用**	**833.41**	**833.41**				
2.1	建设管理费	266.84	266.84				
2.1.1	建设项目管理费	104.19	104.19				
2.1.2	工程监理费	162.65	162.65				
2.2	建设项目前期 工作咨询费	14.38	14.38				
2.2.1	编制项目建议书	5.23	5.23				
2.2.2	编制可行性研究报告	9.15	9.15				
2.3	勘测设计费	319.1	319.1				
2.3.1	勘察费	36.75	36.75				
2.3.2	设计费	282.35	282.35				
2.4	招标代理服务费	28.92	28.92				
2.5	环境影响咨询服务费	9.28	9.28				
2.6	造价咨询费	74.67	74.67				
2.7	施工图审查费	8.73	8.73				
2.8	水土保持费	24.21	24.21				
2.9	工程保险费	41.34	41.34				
2.10	工程质量检测费	45.93	45.93				
二	**预备费用**	**501.01**	**501.01**				
三	**静态总投资**	**10521.14**	**2521.14**		**8000**		
四	**建设期利息**	**197.60**	**197.60**				
五	**债券发行费用**	**8.00**	**8.00**				
六	合计	**10,726.74**	**2726.74**		**8000**		

附表 2：专项债券还本付息表

专项债还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	8,000.00		8,000.00	98.80	98.80
2026 年	8,000.00			8,000.00	197.60	197.60
2027 年	8,000.00			8,000.00	197.60	197.60
2028 年	8,000.00			8,000.00	197.60	197.60
2029 年	8,000.00			8,000.00	197.60	197.60
2030 年	8,000.00			8,000.00	197.60	197.60
2031 年	8,000.00			8,000.00	197.60	197.60
2032 年	8,000.00			8,000.00	197.60	197.60
2033 年	8,000.00			8,000.00	197.60	197.60
2034 年	8,000.00			8,000.00	197.60	197.60
2035 年	8,000.00			8,000.00	197.60	197.60
2036 年	8,000.00		800.00	7,200.00	187.72	987.72
2037 年	7,200.00		800.00	6,400.00	167.96	967.96
2038 年	6,400.00		800.00	5,600.00	148.20	948.20
2039 年	5,600.00		800.00	4,800.00	128.44	928.44
2040 年	4,800.00		800.00	4,000.00	108.68	908.68
2041 年	4,000.00		800.00	3,200.00	88.92	888.92
2042 年	3,200.00		800.00	2,400.00	69.16	869.16
2043 年	2,400.00		800.00	1,600.00	49.40	849.40
2044 年	1,600.00		800.00	800.00	29.64	829.64
2045 年	800.00		800.00	-	9.88	809.88
合计					3,062.80	11,062.80

附表 3：项目收入测算表

收入测算表

单位：万元

收入类别	2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
商品苗培育基地租赁收入	**35.00**	**40.00**	**45.00**	**47.25**	**47.25**	**47.25**	**49.61**	**49.61**	**49.61**	**52.09**	**52.09**
租赁面积（亩）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
单价(元/亩·年)	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	11,025.00	11,025.00	11,025.00	11,576.25	11,576.25
出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
良种研发创新基地租赁收入	**142.71**	**195.72**	**220.19**	**231.19**	**231.19**	**231.19**	**242.75**	**242.75**	**242.75**	**254.89**	**254.89**
租赁面积（m2）	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00
单价(元/m2·月)	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59	40.52	40.52
出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
高山特色种子种苗繁育基地租赁收入	**63.00**	**86.40**	**97.20**	**102.06**	**102.06**	**102.06**	**107.16**	**107.16**	**107.16**	**112.52**	**112.52**
租赁面积（m2）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
单价(元/m2·月)	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94
出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
停车场收入	**138.70**	**166.44**	**194.18**	**203.89**	**203.89**	**203.89**	**214.08**	**214.08**	**214.08**	**224.79**	**224.79**
使用率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
数量（个）	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
收费单价（元/个/天）	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15
充电桩充电服务收入	**194.18**	**279.62**	**326.22**	**342.53**	**342.53**	**342.53**	**359.66**	**359.66**	**359.66**	**377.64**	**377.64**
数量（个）	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00
平均价格（元/度）	0.56	0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65
消费用电（Kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
消费时长（h）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

使用率	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
小计	**573.59**	**768.18**	**882.79**	**926.92**	**926.92**	**926.92**	**973.27**	**973.27**	**973.27**	**1,021.93**	**1,021.93**

（续表）

收入类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-2 月	合计
商品苗培育基地租赁收入	**52.09**	**54.70**	**54.70**	**54.70**	**57.43**	**57.43**	**57.43**	**60.30**	**10.05**	**973.61**
租赁面积（亩）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
单价(元/亩·年)	11,576.25	12,155.06	12,155.06	12,155.06	12,762.82	12,762.82	12,762.82	13,400.96	13,400.96	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
良种研发创新基地租赁收入	**254.89**	**267.64**	**267.64**	**267.64**	**281.02**	**281.02**	**281.02**	**295.07**	**49.18**	**4,735.35**
租赁面积（m2）	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	5,825.00	
单价(元/m2·月)	40.52	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67	44.67	46.90	46.90	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
高山特色种子种苗繁育基地租赁收入	**112.52**	**118.15**	**118.15**	**118.15**	**124.05**	**124.05**	**124.05**	**130.26**	**21.71**	**2,090.40**
租赁面积（m2）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
单价(元/m2·月)	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
停车场收入	**224.79**	**236.03**	**236.03**	**236.03**	**247.83**	**247.83**	**247.83**	**260.22**	**43.37**	**4,182.76**
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
数量（个）	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	
收费单价（元/个/天）	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.80	26.80	
充电桩充电服务收入	**377.64**	**396.53**	**396.53**	**396.53**	**416.35**	**416.35**	**416.35**	**437.17**	**72.86**	**6,988.18**
数量（个）	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	
平均价格（元/度）	0.65	0.68	0.68	0.68	0.71	0.71	0.71	0.75	0.75	
消费用电（Kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
消费时长（h）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	

小计	**1,021.93**	**1,073.04**	**1,073.04**	**1,073.04**	**1,126.68**	**1,126.68**	**1,126.68**	**1,183.02**	**197.17**	**18,970.27**

附表 4：项目成本测算表

成本测算表

项目	2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
人员工资及福利费用	25.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
后勤人员工资及福利费用	25.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
定员（人数）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
工资及福利（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95
外购燃料及动力费用	21.06	22.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27
电费支出	19.26	20.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11
年耗电量（万 KWh）	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01
电费单价（KWh/度）	0.77	0.67	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
水费支出	1.80	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
年耗水量（万吨）	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
水费单价（元/吨）	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19
维修费用	52.14	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57
充电桩重置成本										228.00	
管理费用	19.64	13.78	14.14	14.32	14.32	14.32	14.51	14.51	14.51	14.71	14.71
小计	**117.84**	**128.62**	**131.98**	**133.66**	**133.66**	**133.66**	**135.43**	**135.43**	**135.43**	**365.28**	**137.28**
折旧摊销费	260.70	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84
财务费用	98.80	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	187.72
总成本费用（一+二+三）	477.34	639.06	642.42	644.10	644.10	644.10	645.87	645.87	645.87	647.72	637.84

(续表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-2 月	合计
人员工资及福利费用	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	6.70	654.11
后勤人员工资及福利费用	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	6.70	654.11
定员（人数）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
工资及福利（万元/年）	6.95	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	8.04	8.04	6.00
外购燃料及动力费用	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	25.27	4.21	477.13
电费支出	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	23.11	3.85	436.09
年耗电量（万 KWh）	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01	30.01
电费单价（KWh/度）	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
水费支出	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	0.36	41.04
年耗水量（万吨）	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
水费单价（元/吨）	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19
维修费用	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	62.57	10.43	1,188.83
充电桩重置成本										228.00
管理费用	14.71	14.92	14.92	14.92	15.14	15.14	15.14	15.36	2.56	286.28
小计	**137.28**	**139.23**	**139.23**	**139.23**	**141.27**	**141.27**	**141.27**	**143.40**	**23.90**	**2,834.35**
折旧摊销费	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	312.84	52.14	5,943.96
财务费用	167.96	148.20	128.44	108.68	88.92	69.16	49.40	29.64	9.88	2,865.20
总成本费用（一+二+三）	618.08	600.27	580.51	560.75	543.03	523.27	503.51	485.88	85.92	11,643.51

附表 5：项目利润及利润分配表

利润及利润分配表

单位：万元

项目	2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入（不含税）	527.80	707.43	803.33	843.49	843.49	843.49	885.67	885.67	885.67	929.95	929.95
总成本（不含税）	468.98	630.19	633.25	634.91	634.91	634.91	636.66	636.66	636.66	866.50	628.62
税金及附加	28.89	38.65	43.49	45.66	45.66	45.66	47.94	47.94	47.94	50.34	50.34
利润总额	29.93	38.59	126.59	162.92	162.92	162.92	201.07	201.07	201.07	13.11	250.99
应纳税所得额	29.93	38.59	126.59	162.92	162.92	162.92	201.07	201.07	201.07	13.11	250.99
所得税	7.48	9.65	31.65	40.73	40.73	40.73	50.27	50.27	50.27	3.28	62.75
净利润	22.45	28.94	94.94	122.19	122.19	122.19	150.80	150.80	150.80	9.83	188.24

（续表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-2 月	合计
营业收入（不含税）	929.95	976.47	976.47	976.47	1,025.29	1,025.29	1,025.29	1,076.54	179.43	17,277.14
总成本（不含税）	608.86	591.03	571.27	551.51	533.77	514.01	494.25	476.60	84.37	11,467.92
税金及附加	52.16	61.59	61.59	61.59	64.71	64.71	64.71	68.00	11.33	1,002.92
利润总额	268.93	323.85	343.61	363.37	426.81	446.57	466.33	531.94	83.73	4,806.32
应纳税所得额	268.93	323.85	343.61	363.37	426.81	446.57	466.33	531.94	83.73	4,806.32
所得税	67.23	80.96	85.90	90.84	106.70	111.64	116.58	132.99	20.93	1,201.58
净利润	201.70	242.89	257.71	272.53	320.11	334.93	349.75	398.95	62.80	3,604.74

附表 6：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	2025 年 3-12 月	2026 年 1-2 月	2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	-	-	573.59	768.18	882.79	926.92	926.92	926.92	973.27	973.27	973.27	1,021.93
运营成本费用支付的现金	-	-	117.84	128.62	131.98	133.66	133.66	133.66	135.43	135.43	135.43	365.28
经营活动支付税费			36.37	48.30	75.14	86.39	86.39	86.39	98.21	98.21	98.21	53.62
经营活动现金净流量			419.38	591.26	675.67	706.87	706.87	706.87	739.63	739.63	739.63	603.03
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	8,523.71	2,203.03										
投资活动现金净流量	-8,523.71	-2,203.03										
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	523.71	2,203.03										
发行债券收到的现金	8,000.00											
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	98.80	98.80	98.80	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60	197.60
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												

支付债券发行费用	8.00											
筹资活动现金净流量	8,416.91	2,104.23	-98.80	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60	-197.60
四、本年现金净流量	-106.80	-98.80	320.58	393.66	478.07	509.27	509.27	509.27	542.03	542.03	542.03	405.43
五、累计现金净流量	-106.8	-205.60	114.98	508.64	986.71	1495.98	2005.25	2514.52	3056.55	3598.58	4140.61	4546.04

（续表）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-2 月	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	1,021.93	1,021.93	1,073.04	1,073.04	1,073.04	1,126.68	1,126.68	1,126.68	1,183.02	197.17	18,970.27
运营成本费用支付的现金	137.28	137.28	139.23	139.23	139.23	141.27	141.27	141.27	143.40	23.90	2,834.35
经营活动支付税费	113.09	137.63	229.88	234.82	239.76	263.54	268.48	273.42	298.19	48.45	2,874.51
经营活动现金净流量	771.56	747.02	703.93	698.99	694.05	721.87	716.93	711.99	741.43	124.82	13,261.41
二、投资活动现金流量											
投资支付的现金											10,726.74
投资活动现金净流量											
三、筹资活动现金流量											
投入的资本金											
发行债券收到的现金											
市场化融资收到的现金											
偿还债券本金支付的现金	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	8,000.00
偿还债券利息支付的现金	187.72	167.96	148.20	128.44	108.68	88.92	69.16	49.40	29.64	9.88	3,062.80

偿还市场化融资支付的现金											
偿还市场化融资利息支付的现金											
支付债券发行费用											
筹资活动现金净流量	-187.72	-167.96	-148.20	-128.44	-108.68	-88.92	-69.16	-49.40	-29.64	-9.88	7,655.94
四、本年现金净流量	583.84	579.06	555.73	570.55	585.37	632.95	647.77	662.59	711.79	114.94	10190.61
五、累计现金净流量	5129.88	5708.94	6264.66	6835.21	7420.58	8053.52	8701.29	9363.88	10075.67	10190.61	

附表 7：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	11935.27	12598.34	13261.41	13924.48	14587.55
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
债券利率变动	2.22%	2.35%	2.47%	2.59%	2.72%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.28	1.26	1.25	1.23

安陆市2024年府城街道5个片区老旧小区改造工程

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2025]W10-05号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二五年十月

目 录

一 、项目资金平衡测算 1

（一） 项目实施单位基本情况 1

（二） 项目概况 2

（三） 投资估算与资金筹措 3

（四） 资金的充足性 5

（五） 资金的稳定性 29

（六） 压力测试 29

二 、评价结论 30

安陆市2024年府城街道5个片区老旧小区改造工程
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2025]W10-05号

安陆市浈祥运营管理有限公司：

我们接受贵单位委托，对安陆市2024年府城街道5个片区老旧小区改造工程项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	安陆市浈祥运营管理有限公司
注册资本金：	35000万元
法定代表人：	李根
地址：	安陆市碧浈路铁西巷2号101室*
统一社会信用代码：	91420982MABMKFBK0W
单位性质：	国有独资企业（地方国资委投资企业）
经营范围：	许可项目：建设工程施工;住宅室内装饰装修;建筑劳务分包;施工专业作业;房地产开发经营;建筑物拆除作业（爆破作业除外）;河道采砂。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：农村集体经济组织管理;建筑材料销售;轻质建筑材料销售;公

	共事业管理服务;城市绿化管理;非居住房地产租赁;园林绿化工程施工;人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;以自有资金从事投资活动;房屋拆迁服务;物业管理;建筑物清洁服务;专业保洁、清洗、消毒服务;电动汽车充电基础设施运营;停车场服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点：项目建设地点为安陆市府城街道凤凰社区、护国社区、解放 社区、南大社区、五一社区、肖台社区、迎春社区等7个社区，片区范围东起金秋大道，西至府河大道河滨东路，北至建设街、南至汉丹西路。

2.项目建设内容和规模：

项目建设内容和规模：

本片区主要包括交警祥和小区、老国土教育宿舍楼、光明东巷、金鑫楼、铝合金宿舍楼、大地家园、财政老小区、老企管宿舍、迎春巷小区、水利局林业局小区、名都宛小区、老一中宿舍、璟苑华府床单小区、凤凰东区113号、凤凰东区114号、桃园小区、饲料小区、粮贸宿舍、园林小区、安检广电小区、化工小区、农机修造小区、农机修造小区、德安南路18号、乾丰小区、德安南路小区、环城小区、德安中学片区等共计 28 个老旧小区改造，总计改造建筑634 栋，总建筑面积37.69万平方米，总户数3408户。其中：道路改造77807.90平方米、排水改造44350.7米、给水改造31829.8米、

绿化 8150 平方米、健身器材 65 套、非机动车棚 139 套等。

3.项目建设期

项目建设工期为 12 个月， 2025 年 8 月开工，2026 年 7 月完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据项目初设批复，本项目总投资 15997.68 万元，重新考虑建设期债券利息及发行兑付费用之后总投资为 16303.75 万元，其中工程费用 14101.35 万元，占比 86.49%,工程建设其他费用 1134.53 万元,占比 6.96%,基本预备费 761.8 万元,占比 4.67%,静态总投资 15997.68 万元,建设期利息 293.37 万元,占比 1.8%,发行费用 12.7 万元，占比 0.08%。具体投资估算明细如下表所示：

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**14,101.35**	**1,401.35**		**12,700.00**		
1	建筑工程	3,785.52	0.00		3,785.52		
2	道路工程	2,872.23	0.00		2,872.23		
3	给水工程(含消防)	750.14	0.00		750.14		
4	污水工程	1,241.10	0.00		1,241.10		
5	雨水工程	2,616.51	0.00		2,616.51		
6	电气工程	1,838.45	403.95		1,434.50		
7	景观工程	576.50	576.50				
8	燃气工程	420.90	420.90				
二	**工程建设其他费用**	**1,134.53**	**1,134.53**				
1	项目建设管理费	119.27	119.27				
2	工程监理费	174.17	174.17				
3	项目建议书编制及	15.63	15.63				

	评估费						
4	可行性研究报告编制及评估费	27.48	27.48				
5	工程勘察费	67.69	67.69				
6	工程设计费	417.49	417.49				
7	工程造价咨询服务费	121.52	121.52				
8	场地准备费及临时设施费	42.30	42.30				
9	工程保险费	25.38	25.38				
10	工程招标代理服务费	19.56	19.56				
11	服务招标代理服务费	3.58	3.58				
12	工程勘察文件审查费	2.71	2.71				
13	施工图设计文件审查费	7.20	7.20				
14	竣工图编制费	20.04	20.04				
15	建筑安全鉴定及室外管线勘测	70.51	70.51				
三	**预备费用**	**761.80**	**761.80**				
1	**基本预备费**	**761.80**	**761.80**				
五	**静态总投资**	**15,997.68**	**3,297.68**		**12,700.00**		
六	**建设期利息**	**293.37**	**293.37**				
七	**债券发行兑付费用**	**12.70**	**12.70**				
八	**项目总投资**	**16,303.75**	**3,603.75**	**-**	**12,700.00**		

2.资金筹措

本项目总投资 16,303.75 万元,建设资金来源为项目单位自筹资金 3,603.75 万元,占总投资的 22.10%,专项债券资金 12,700.00 万元,占总投资的 77.90%。目前已到位资金 0 万元，其中项目单位自筹资金 0 万元。

3.项目融资计划

（1）专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 12,700.00 万元。本项目专项债券资金拟全部用于项目工程款及其他工程建设费用支出。

表 3-3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	12,700.00	0	20	2.31%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

（2）项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

本项目在运营期主要取得机动车充电桩收入、机动车停车位收入。项目于 2026 年 8 月投入使用，专项债券发行期限为 20 年，于 2045 年最后一期还本付息，本项目收益预测期间为 2026 年至 2045 年。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）机动车充电桩收入

根据本项目经批复的可研报告，28 个老旧小区共设计电动汽车充电桩 200 个，非机动车棚 139 套。由于电动自行车充电桩收费较低，基于谨慎性原则暂不考虑电动自行车充电桩收入。

序号	片区	电动汽车充电桩	电动自行车充电桩

		单位	数量	单位	数量
1	交警祥和小区	个	10	套	5
2	老国土教育宿舍楼	个	10	套	5
3	光明东巷	个	10	套	5
4	金鑫楼	个	10	套	5
5	铝合金宿舍楼	个	10	套	5
6	大地家园	个	10	套	5
7	财政老小区	个	10	套	5
8	老企管宿舍	个	10	套	5
9	迎春巷小区	个	10	套	5
10	水利局林业局小区	个	10	套	5
11	名都宛小区	个	10	套	5
12	老一中宿舍	个	10	套	5
13	璟苑华府床单小区	个	5	套	5
14	凤凰东区 113 号	个	5	套	5
15	凤凰东区 114 号	个	5	套	5
16	桃园小区	个	5	套	5
17	饲料小区	个	5	套	5
18	粮贸宿舍	个	5	套	5
19	园林小区	个	5	套	5
20	安检广电小区	个	5	套	5
21	化工小区	个	5	套	5
22	农机修造小区	个	5	套	5
23	农机修造小区	个	5	套	5
24	德安南路 18 号	个	5	套	5
25	乾丰小区	个	5	套	5
26	德安南路小区	个	5	套	5
27	环城小区	个	5	套	5
28	德安中学片区	个	5	套	4
	合计		200		139

单独充电桩功率为 160.00kwh。安陆市充电桩综合电费在 1.28 元/度（电费加服务费），日常合表电价 0.58 元/度，综合考虑本项目区位条件，充电桩服务费单价按 1.28-0.58=0.70 元/度进行预测。本项目出于谨慎性考虑，运营期收费不设涨幅。

从运营期第一年起，预计每个充电车位每天充电 3 小时进行测算，使用率由 50.00%每年递增 5%至 60%后保持不变。

名称	运营方	充电桩数量
开迈斯充电站（孝感市吾悦广场直流站）	**开迈斯**	**6**
【地址】湖北省孝感市孝南区复兴大道7号		
【收费标准】停车费注册会员享受2小时免停，超出免停收费3元每小时。如有变化以停车场实际为准，综合电费：1.37元/度。		
【充电桩数量】直流6个，交流0个		
湖北省孝感市董永路市民之家公共停车场充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省孝感市孝南区孝感开发区槐荫街道新桥路孝感市人民政府		
【收费标准】停车费7:00-19:00停车3小时（含3小时）以内免费，超过3小时，按2元/小时收取；19:00-次日7:00停车30分钟（含30分钟）以内免费，超过30分钟，按3元/小时收取。（参照停车场实际费用），综合电费：1.28元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北省孝感市孝南区复兴大道文化中心城市公共充电站	**国家电网**	**10**
【地址】湖北省孝感市孝南区复兴大道文化中心馆		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.28元/度。		
【充电桩数量】直流10个，交流0个		
湖北省孝感市孝南区汉孝城际铁路槐荫站公共充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省孝感市汉孝城际铁路槐荫站公共停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.28元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		

用电分类		电价(元/度)
阶梯电价	第一档	0.558
	第二档	0.608
	第三档	0.858
峰谷电价	峰	-
	平	-
	谷	-
合表电价		0.58

经测算，项目运营期内，机动车充电桩收入合计 26,932.77 万元。

（2）机动车停车位收入

根据本项目经批复的可研报告，28 个老旧小区共计 1700 个停车位。

序号	片区	停车位个数	
		单位	数量
1	交警祥和小区	个	80
2	老国土教育宿舍楼	个	80
3	光明东巷	个	80
4	金鑫楼	个	80
5	铝合金宿舍楼	个	80
6	大地家园	个	80
7	财政老小区	个	80
8	老企管宿舍	个	80
9	迎春巷小区	个	80
10	水利局林业局小区	个	80
11	名都宛小区	个	50
12	老一中宿舍	个	50
13	璟苑华府床单小区	个	50
14	凤凰东区 113 号	个	50
15	凤凰东区 114 号	个	50
16	桃园小区	个	50
17	饲料小区	个	50
18	粮贸宿舍	个	50
19	园林小区	个	50

20	安检广电小区	个	50
21	化工小区	个	50
22	农机修造小区	个	50
23	农机修造小区	个	50
24	德安南路 18 号	个	50
25	乾丰小区	个	50
26	德安南路小区	个	50
27	环城小区	个	50
28	德安中学片区	个	50
	合计		1700

两种计价方式实现收益相当，包月车位数的计价方式合并测算。预计每个车位每天平均停车时长为 8 小时，停车场收费标准根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》，收费水平暂取最低收费标准 2.00 元/小时或 150 元/月，本项目出于谨慎性考虑，全部按 150 元/月考虑。本项目运营期收费不设涨幅，使用率由 50.00%每年递增 5%至 60%后保持不变。

经测算，项目运营期内，机动车停车位收入合计 3,536.85 万元。

综上，整个经营期内，本项目经营收入共计约 30,469.62 万元。

本项目运营收入详见下表：

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	机动车充电桩收入										
	收入 (万元）	**485.45**	**1,281.59**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**
	充电桩单次能耗（kw.h)	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	数量（个）	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	充电服务费单价（元/度）	0.7	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	使用率	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	天可对外运营时间（小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	收入（不含增值税进项税额）	429.60	1,134.15	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25
	销项税额	55.85	147.44	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85
2	机动车停车位收入										
	收入 (万元）	**63.75**	**168.30**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**
	车位数（个）	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
	单价（元/车位/月）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	年负荷率	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	收入（不含增值税进项税额）	58.49	154.40	168.44	168.44	168.44	168.44	168.44	168.44	168.44	168.44
	销项税额	5.26	13.90	15.16	15.16	15.16	15.16	15.16	15.16	15.16	15.16
	增值税销项税合计	**61.11**	**161.34**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**
	含税营业收入合计	**549.20**	**1,449.89**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**
	不含税营业收入合计	**488.09**	**1,288.55**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	机动车充电桩收入											
	收入 (万元)	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**1,398.10**	**26,932.77**
	充电桩单次能耗（kw.h)	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
	数量（个）	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
	充电服务费单价（元/度）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
	天可对外运营时间（小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	年运营天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
	收入（不含增值税进项税额）	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	1,237.25	23,834.25
	销项税额	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	160.85	3,098.52
2	机动车停车位收入											
	收入 (万元)	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**183.60**	**3,536.85**
	车位数（个）	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	
	单价（元/车位/月）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
	年负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
	收入（不含增值税进项税额）	168.44	168.44	168.44	168.44	168.44	168.44	168.44	168.44	168.44	168.44	3,244.81
	销项税额	15.16	15.16	15.16	15.16	15.16	15.16	15.16	15.16	15.16	15.16	292.04
	增值税销项税合计	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**176.01**	**3,390.56**
	含税营业收入合计	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**1,581.70**	**30,469.62**
	不含税营业收入合计	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**1,405.69**	**27,079.06**

2.税费及附加估算

应税收入的增值税金额，进项税额抵扣后，与按实际缴纳流转税比例计缴的附加税，三者合计为税金及附加金额。项目盈利部分经营产生的销项税，由本项目固定资产投资进项税抵扣，其中：工程费用税率 9%、工程建设其他费税率 6%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按实际缴纳流转税的 7%、3%、2%比例计缴；

经营环节适用的增值税率详见运营明细表标注：机动车充电桩收入税率 13%，机动车停车位收入税率 9%；职工薪酬不属于纳税范畴，外购燃料动力费_电进项税率 13%，维护及修理费进项税率 13%，设备更新成本进项税率 13%，管理及其他费用进项税率 0%。

企业所得税按应纳税所得额的 25%计征。

本项目营运税费详见下表：

税费估算表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
销项税额	61.11	161.34	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01
成本进项税	4.52	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86
期初留抵进项	1,228.55	1,171.96	1,021.48	856.34	691.19	526.04	360.90	195.75	30.61	0.00
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	134.54	165.15
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.14	19.82
税金及附加小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.14	19.82
企业所得税	24.44	14.60	43.89	42.57	42.57	42.57	41.19	41.19	37.15	34.78
合计	24.44	14.60	43.89	42.57	42.57	42.57	41.19	41.19	187.83	219.75

（续）

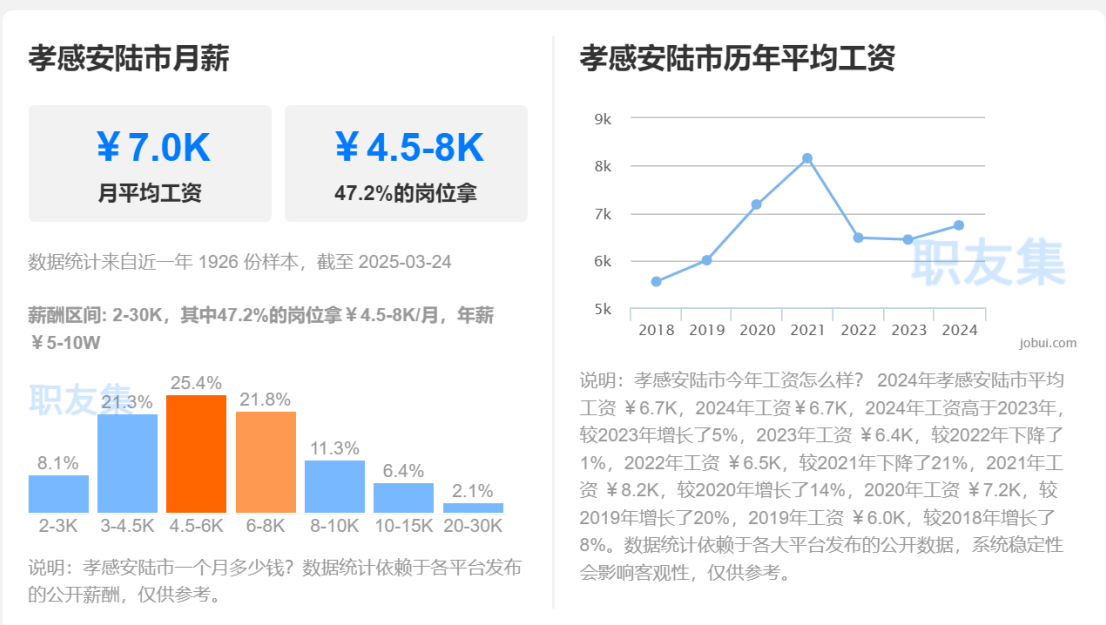
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
销项税额	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	176.01	3,390.56
成本进项税	95.53	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	295.53
期初留抵进项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
应缴增值税	80.48	165.15	165.15	165.15	165.15	165.15	165.15	165.15	165.15	165.15	1,866.52
附加税	9.66	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	223.99
税金及附加小计	9.66	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	223.99
企业所得税	0.00	42.12	47.93	55.26	62.60	68.33	75.66	83.00	88.65	95.99	984.49
合计	90.14	227.09	232.90	240.23	247.57	253.30	260.63	267.97	273.62	280.96	3,075.00

3.项目运营成本费用

根据市场价格测算，本项目运营成本主要为工资及福利费、外购燃料及动力费、维护及修理费、管理费用及其他。具体测算如下：

（1）工资及福利费

本项目计划安排员工 10 名。根据职友网（https://www.jobui.com/salary/xiaogan/area170806/）公布的 2024 年安陆市平均月薪情况，本项目人员年均工资按 8.4 万元计算，在此基础上考虑福利费，福利费暂按工资的 14%计算，测算得出人均年工资福利费用为 9.576 万元。结合未来年份消费价格上升趋势(近五年，全年 CPI 同比涨幅分别为 1.4%、2.0%、1.6%、2.1%、2.9%，则每 3 年滚动增长率为 5.45%)，根据谨慎性原则，增长率按每 3 年 5%计。



经测算，项目运营期工资及福利费支出合计 2,154.91 万元。

（2）外购燃料及动力费

根据可行性研究报告，项目外购燃料及动力费主要为人员办公用水及用电，以及停车场道闸用电，充电桩收费因按不含电费服务费计入收入，故不考虑充电桩耗电成本。预计年均耗电量 30 万 kwh，耗水量 1.2 万吨。

根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格[2019]175 号），并 https://www.95598.cn/osgweb/ipElectrovalenceStandard 国家电网，本项目电费单价参照标准计取电网销售电价表 0.5998 元 /度。

国家电网 STATE GRID 国网湖北省电力有限公司

国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

（执行时间：2024 年 7 月 1 日-2024 年 7 月 31 日）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）				容（需）量用电价格	
				代理购电价格	代理工商业上网环节线损费用折价	电度输配电价	政府性基金及附加	系统运行费折价	尖峰	高峰	平时段	低谷	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		-	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7	8	9=1	10	11	12
工商业用电	单一制	不满 1 千伏	0.7217	0.4315	0.0232	0.2103	0.0452	0.0115	1.1764	0.9445	0.7217	0.4716	-	
		1-10（20）千伏	0.7017			0.1903			1.1564	0.9245	0.7017	0.4516		
		35 千伏	0.6817			0.1703			1.1364	0.9045	0.6817	0.4316		
	两部制	1-10（20）千伏	0.6377			0.1263			1.0924	0.8605	0.6377	0.3876	42	26.3
		35 千伏	0.6179			0.1065			1.0726	0.8407	0.6179	0.3678		
		110 千伏	0.5998			0.0884			1.0545	0.8226	0.5998	0.3497	39	24.4
		220 千伏及以上	0.5808			0.0694			1.0355	0.8036	0.5808	0.3307		

注 1.政府性基金及附加 0.0452 元/千瓦时，其中包含农网还贷资金 0.02 元/千瓦时，大中型水库移民后期扶持资金 0.0062 元/千瓦时、可再生能源电价附加 0.019 元/千瓦时。

2.分时电价根据《省发改委关于完善工商业分时电价机制有关事项的通知》（鄂发改价管〔2024〕77 号）文件规定形成。时段划分：尖峰时段：7 月、8 月 20:00-22：00，其他月份 18:00-20:00（共 2 小时）；高峰时段：7 月、8 月 16:00-20:00、22:00-24:00，其他月份 16:00-18:00、20:00-24:00（共 6 小时）；平时段：6:00-12:00、14:00-16:00（共 8 小时）；低谷时段：0:00-6:00、12:00-14:00（共 8 小时）。基础电价：在电度电价基础上扣除政府性基金及附加、电度输配电价和系统运行费折价，作为峰谷分时电价计算的基础电价。

3.对于已直接参与市场交易（不含已在电力交易平台注册但未曾参与电力市场交易）在无正当理由情况下改由电网企业代理购电的用户，拥有燃煤发电自备电厂、由电网企业代理购电的用户，暂不能直接参与市场交易由电网企业代理购电的高耗能用户，代理购电价格按上表中的 1.5 倍执行，其他标准及规则同常规用户。

根据安陆市公布的水费价格标准，根据用水类别的不同，非居民生活用水到户水价 3.4 元/m³；本项目用水价格按 3.4 元/m³估算。

安陆市城区现行水价公示

信息来源:安陆市浩源自来水有限公司　发布日期:2024-07-05　浏览次数:288　字体:[大 中 小]

用水类别	供水价格		污水处理费（代收）	结算价格
	用水量（m³）	价格（元/m³）		
居民生活用水	一级 Q≤18	1.70	0.95	2.65
	二级 18＜Q≤25	2.55	0.95	3.50
	三级 Q＞25	3.40	0.95	4.35
非居民生活用水	2.00		1.40	3.40
特种用水	4.50		1.40	5.90

经测算，项目运营期外购燃料及动力费支出合计 428.53 万元。

（3）维护及修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，排水篇-2.3.7 总成本费用-6.修理费，修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。参考类似已实施项目，并结合行业和本项目的特点，本项目年维修费按项目固定资

产原值的 0.5%估算。本项目固定资产原值（即不含税静态总投）14,769.13 万元，本项目正常年修理费为 72.32 万元，运营期内维护及修理费合计为 1,404.21 万元。

固定资产原值明细表

序号	调整后投资估算	估算金额	进项税率	进项税	不含税金额
1	项目静态总投资	15,997.68		1,228.55	14,769.13
1.1	工程费用	14,101.35	9%	1,164.33	12,937.02
1.2	工程建设其他费	1,134.53	6%	64.22	1,070.31
1.3	基本预备费	761.80			761.80

（4）管理费用及其他

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，综合篇-2.4.2 经营成本-其他费用，其他费用是指从制造费用、管理费用和营业费用中扣除了折旧费、摊销费、修理费、职工薪酬以后的其余部分。一般以上述成本费用之和为基数，按照一定的费率提取，项目其他费用综合费率取 8%-12%。

本项目共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用包括公共能耗费、零星耗材、水电物料消耗等，本项目其他费用包括办公费用、交通费等管理及其他费用，按工资及福利费、外购燃料及动力费、维护及修理费合计金额的 10%进行每年计提，运营期内小计 398.78 万元。

（5）设备更新改造支出

本项目主要设备为新能源车充电桩，充电桩的使用年限一般在7-15年，假设在第10年集中更换全部200套充电桩，根据爱财网公布的160kw智能充电桩单价为3.68万元/套，即设备更新改造总支出为736.00万元。



（6）固定资产折旧

本项目建成后固定资产原值为14,769.13万元，折旧年限20年，残值率0%，年折旧额738.46万元。

综上，整个经营期内，本项目经营成本具体如下表所示：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	工资及福利费	39.90	95.76	95.76	100.55	100.55	100.55	105.58	105.58	105.58	110.86
2	外购燃料及动力费	9.20	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07
3	维护及修理费	30.13	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32
4	设备更新成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	管理费用及其他	7.92	19.02	19.02	19.49	19.49	19.49	20.00	20.00	20.00	20.53
6	进项税	4.52	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86
7	不含税费用合计	82.63	198.31	198.31	203.57	203.57	203.57	209.11	209.11	209.11	214.92
8	折旧费用	307.69	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46
9	成本小计	390.32	936.77	936.77	942.03	942.03	942.03	947.57	947.57	947.57	953.38
10	付现成本小计	87.15	209.17	209.17	214.43	214.43	214.43	219.97	219.97	219.97	225.78

（续）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	工资及福利费	110.86	110.86	116.40	116.40	116.40	122.22	122.22	122.22	128.33	128.33	2,154.91
2	外购燃料及动力费	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	22.07	428.53
3	维护及修理费	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32	72.32	1,404.21
4	设备更新成本	736.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	736.00
5	管理费用及其他	20.53	20.53	21.08	21.08	21.08	21.66	21.66	21.66	22.27	22.27	398.78
6	进项税	95.53	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	295.53
7	不含税费用合计	866.25	214.92	221.01	221.01	221.01	227.41	227.41	227.41	234.13	234.13	4,826.90
8	折旧费用	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	14,338.43
9	成本小计	1,604.71	953.38	959.47	959.47	959.47	965.87	965.87	965.87	972.59	972.59	19,165.33
10	付现成本小计	961.78	225.78	231.87	231.87	231.87	238.27	238.27	238.27	244.99	244.99	5,122.43

4. 项目财务费用预测

本项目发行债券总额为 12,700.00 万元，计划于 2025 年发行 12,700.00 万元，债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。债券发行利率参考中国债券信息网 2025 年湖北省政府专项债券（十至十六期）发行结果公告相同期限债券票面利率 2.06%上浮 25BP 作本项目发行债券测算，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.31%进行测算。另外，本项目按 1‰费率计算债券发行费用。债券存续期间累计支付利息 4,547.24 万元。

项目总投资根据项目进度安排资金投入，本项目财务费用包括经营期的债券利息 4,253.87 万元。

本项目债券还本付息详见下表：

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	偿还利息	还本付息合计
2025 年	0.00	12,700.00	0.00	12,700.00	0.00	0.00
2026 年	12,700.00	0.00	0.00	12,700.00	293.37	293.37
2027 年	12,700.00	0.00	0.00	12,700.00	293.37	293.37
2028 年	12,700.00	0.00	0.00	12,700.00	293.37	293.37
2029 年	12,700.00	0.00	0.00	12,700.00	293.37	293.37
2030 年	12,700.00	0.00	0.00	12,700.00	293.37	293.37
2031 年	12,700.00	0.00	0.00	12,700.00	293.37	293.37
2032 年	12,700.00	0.00	0.00	12,700.00	293.37	293.37
2033 年	12,700.00	0.00	0.00	12,700.00	293.37	293.37

2034 年	12,700.00	0.00	0.00	12,700.00	293.37	293.37
2035 年	12,700.00	0.00	0.00	12,700.00	293.37	293.37
2036 年	12,700.00	0.00	1,270.00	11,430.00	293.37	1,563.37
2037 年	11,430.00	0.00	1,270.00	10,160.00	264.03	1,534.03
2038 年	10,160.00	0.00	1,270.00	8,890.00	234.70	1,504.70
2039 年	8,890.00	0.00	1,270.00	7,620.00	205.36	1,475.36
2040 年	7,620.00	0.00	1,270.00	6,350.00	176.02	1,446.02
2041 年	6,350.00		1,270.00	5,080.00	146.69	1,416.69
2042 年	5,080.00		1,270.00	3,810.00	117.35	1,387.35
2043 年	3,810.00		1,270.00	2,540.00	88.01	1,358.01
2044 年	2,540.00		1,270.00	1,270.00	58.67	1,328.67
2045 年	1,270.00		1,270.00	0.00	29.34	1,299.34
合计		12,700.00	12,700.00	0.00	4,547.24	17,247.24

5.模拟利润表

综上所述，债券存续期内本项目运营收入（不含税）27079.06 万元，付现运营成本 4826.9 万元，财务费用 4253.87 万元，税金及附加 223.99 万元，项目设施折旧摊销 14338.43 万元，模拟利润总额 3435.87 万元，应交所得税 984.49 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**
营业收入	488.09	1,288.55	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69
经营成本	390.32	936.77	936.77	942.03	942.03	942.03	947.57	947.57	947.57	953.38
其中:付现成本	82.63	198.31	198.31	203.57	203.57	203.57	209.11	209.11	209.11	214.92
折旧费	307.69	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46
利息	0.00	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.14	19.82
利润总额	97.77	58.41	175.55	170.29	170.29	170.29	164.75	164.75	148.61	139.12
所得税	24.44	14.60	43.89	42.57	42.57	42.57	41.19	41.19	37.15	34.78
净利润	73.33	43.81	131.66	127.72	127.72	127.72	123.56	123.56	111.46	104.34

（续）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
营业收入	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	1,405.69	27,079.06
经营成本	1,604.71	953.38	959.47	959.47	959.47	965.87	965.87	965.87	972.59	972.59	19,165.33
其中:付现成本	866.25	214.92	221.01	221.01	221.01	227.41	227.41	227.41	234.13	234.13	4,826.90
折旧费	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	738.46	14,338.43
利息	293.37	264.03	234.70	205.36	176.02	146.69	117.35	88.01	58.67	29.34	4,253.87
税金及附加	9.66	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	223.99
利润总额	-502.05	168.46	191.70	221.04	250.38	273.31	302.65	331.99	354.61	383.94	3,435.87
所得税	0.00	42.12	47.93	55.26	62.60	68.33	75.66	83.00	88.65	95.99	984.49
净利润	-502.05	126.34	143.77	165.78	187.78	204.98	226.99	248.99	265.96	287.95	2,451.38

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金											
运营收入收到的现金		549.20	1,449.89	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70
运营成本支付的现金		87.15	209.17	209.17	214.43	214.43	214.43	219.97	219.97	219.97	225.78
经营活动支付的税费		24.44	14.60	43.89	42.57	42.57	42.57	41.19	41.19	187.83	219.75
经营活动现金净流量		437.61	1,226.12	1,328.64	1,324.70	1,324.70	1,324.70	1,320.54	1,320.54	1,173.89	1,136.17
二、投资活动产生的现金											
购建固定资产所支付的现金	14,660.68	1,337.00	-								
投资活动现金净流量	-14,660.68	-1,337.00	0.00								
三、融资活动产生的现金											
1.融资活动现金流入	14,673.38	1,630.37	-								
资本金流入	1,973.38	1,630.37	-								
专项债券融资	12,700.00	-	-								
2.融资活动现金流出	12.70	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37
偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券融资利息	0.00	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37	293.37
支付债券发行费用	12.70	0.00	0.00								
融资活动现金净流量	14,660.68	1,337.00	-293.37	-293.37	-293.37	-293.37	-293.37	-293.37	-293.37	-293.37	-293.37
四、本年现金净流量	0.00	437.61	932.75	1,035.27	1,031.33	1,031.33	1,031.33	1,027.17	1,027.17	880.52	842.80
五、本年累计现金净流量	0.00	437.61	1,370.36	2,405.63	3,436.96	4,468.29	5,499.62	6,526.79	7,553.96	8,434.48	9,277.28

（续）

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金											
运营收入收到的现金	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	1,581.70	30,469.62
运营成本支付的现金	961.78	225.78	231.87	231.87	231.87	238.27	238.27	238.27	244.99	244.99	5,122.43
经营活动支付的税费	90.14	227.09	232.90	240.23	247.57	253.30	260.63	267.97	273.62	280.96	3,075.00
经营活动现金净流量	529.78	1,128.83	1,116.93	1,109.60	1,102.26	1,090.13	1,082.80	1,075.46	1,063.09	1,055.75	22,272.24
二、投资活动产生的现金											
购建固定资产所支付的现金											15,997.68
投资活动现金净流量											-15,997.68
三、融资活动产生的现金											
1.融资活动现金流入											16,303.75
资本金流入											3,603.75
专项债券融资											12,700.00
2.融资活动现金流出	1,563.37	1,534.03	1,504.70	1,475.36	1,446.02	1,416.69	1,387.35	1,358.01	1,328.67	1,299.34	17,259.94
偿还专项债券本金	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	1,270.00	12,700.00
专项债券融资利息	293.37	264.03	234.70	205.36	176.02	146.69	117.35	88.01	58.67	29.34	4,547.24
支付债券发行费用											12.70
融资活动现金净流量	-1,563.37	-1,534.03	-1,504.70	-1,475.36	-1,446.02	-1,416.69	-1,387.35	-1,358.01	-1,328.67	-1,299.34	-956.19
四、本年现金净流量	-1,033.59	-405.20	-387.77	-365.76	-343.76	-326.56	-304.55	-282.55	-265.58	-243.59	5,318.37
五、本年累计现金净流量	8,243.69	7,838.49	7,450.72	7,084.96	6,741.20	6,414.64	6,110.09	5,827.54	5,561.96	5,318.37	

本项目偿债资金来源为机动车充电桩收入、机动车停车位收入。项目预期收入总额为 30469.62 万元，扣除运营成本及相关税费 8197.43 万元后预计用于资金平衡相关收益为 22272.19 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍 ，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
安陆市 2024 年府城街道 5 个片区老旧小区改造工程	30,469.62	8,197.43	16,303.75	12,700.00	4,547.24	1.29

（五）资金的稳定性

本专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 22239.2 万元，且在 2045 年债券本金全部付清后仍有 5,318.37 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是中债网公布的相同期限国债票面利率上浮 25bp 测算，因此不再额外对债券利率做压

力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目压力测试表

经营收益变动敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
本息覆盖倍数	1.16	1.23	1.29	1.36	1.42

二、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

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

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

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期

累计净现金流量为 22,272.19 万元，对债券的本息覆盖倍数为 1.29，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 5,318.37 万元的期末结余。

综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月



统一社会信用代码

91420106179219255 2

营业执照

（副 本） 1 - 1



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

名　　称　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

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

再次复印无效



登记机关



2024 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

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

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

再次复印无效

证书序号：0017848

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年五月八日

中华人民共和国财政部制

通山县经济开发区农村寄递物流基础设施建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10月 27日

目录

一、项目概况 2

（一）区域概况 2

（二）项目背景 2

（三）建设规模及内容 2

二、项目收益及现金流入预测 4

（一） 资金充足性 5

（二） 收益预测 6

三、项目收益和融资自求平衡测算 20

（一） 平衡方案现金流量 20

（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 24

四、风险分析 24

五、结论 25

通山县经济开发区农村寄递物流基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对通山县经济开发区农村寄递物流基础设施建设项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

通山县经济开发区农村寄递物流基础设施建设项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据对支持这些假设的证据审核，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本财务评价咨询报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测的各项前提下，本次评价的通山县经济开发区农村寄递物流基础设施建设项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.34，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）区域概况

通山县，位于湖北省东南部，地处东经114°14′—114°58′，北纬29°51′。以治所通羊镇为中心，西北距咸宁市政府所在地温泉37千米，北距武汉市124千米，东北向径直32千米至石栏桥界的阳新县，东南向径直41千米至太平山主峰界江西省武宁县，南向径直28.5千米至老崖尖界武宁县，南偏西向径直35千米至老虎头主峰界江西省修水县，西向径直21千米至冷铺崇阳县。

（二）项目背景

农村寄递物流是在农村范围内以广大农村居民为服务对象，包含货物装卸、包装、保管、分拣、配发、送运、流通加工和信息服务等一系列物流活动，以满足农村居民日益增长的生产、生活资料的快捷需求。农村寄递物流是农产品出村进城、消费品下乡进村的重要渠道之一。当前，每天有1亿多件快递包裹在农村地区流动。高质量的农村物流是现代流通体系的重要组成部分，对满足农村群众生产生活需要、释放农村消费潜力、促进乡村振兴具有重要意义。

中共中央、国务院一直高度重视农村电商寄递物流体系建设工作。习近平总书记指出，要补齐农村公共服务设施建设短板，积极培育农村流通的新科技、新业态、新模式，鼓励发展农村电商和农村物流服务，支持电商扶贫，扩大农业营销渠道，提高农村农民收入。

数据显示，截至2023年12月，我国农村地区互联网普及率为66.5%，较2018年增长了28.1个百分点；农村网民规模达3.26亿人，

增速超过城镇网民。农村经济能否健康发展关系到能否全面建成小康社会，为此国家提出乡村振兴战略，使农村发展进入全社会关注范围。

农村电商和物流的发展有着密切的联系，都对农村经济的发展起重要的作用。但是，由于乡村地区地域辽阔，需求不大，乡村物流末端的发展已经成为乡村电商发展的瓶颈。因此，交通运输部明确提出，要建立以县乡村为节点的农村物流基础设施网络，为农村物流提供发展方向，实现“乡乡有网点、村村通快递”。

但由于农村地区地处偏远，交通运输不便，基础设施不够健全，大部分的民营快递公司的配送网络只是发展到了县乡水平，并没有将其扩展到乡镇，只有极少数的如邮政等国有企业，真的实现了县乡村三级的体系，这对目前农村三级配送网络的建设造成了很大的阻碍，“最后一公里”仍然是一个很大的问题。我国农村物流体系不健全，物流成本较高，已严重制约了我国农村经济的可持续发展。

在农村寄递物流市场需求旺盛、国家政策大力支持的背景下，需要加大农村地区物流基础设施建设投入和物流网络优化力度，加快建设县乡村三级物流网络，在农村末端寄递中发挥基础性作用，保障普遍服务能力，提升农村地区寄递物流服务能力，推进县乡村三级节点与物流网络信息资源的共享，实现村村通快递。

为解决通山县农村寄递“最后一公里”问题、搭建全面贯通的县乡村三级寄递物流配送体系，通山县交投集团提出了“通山县经济开发区农村寄递物流基础设施建设项目”。通过项目建设，将实现快递服务站点广泛覆盖，更好满足农村生产生活和消费升级需求，促进城

乡生产和消费有效衔接，也能为推进乡村全面振兴、畅通城乡经济循环、服务构建新发展格局作出贡献。

（三）建设规模及内容

本项目包括新建1个综合物流中心、改建189个村级物流服务点，具体内容为：

（1）在通山县经济开发区新建1个综合物流中心作为物流基础设施的核心，总用地面积52000平方米（折合78亩），总建筑面积约55251平方米，其中物流仓储用房24966平方米，分拣中心22192平方米，综合服务用房6421平方米，配套用房219平方米，改造管理用房1453平方米；设100个货车停车位；

（2）在12个乡镇利用现有建筑，改建共计约189个村级物流服务点，每处面积约200平方米，室外设置2个货车停车位；每处设广告位1个。

二、项目收益及现金流入预测

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.34倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

依据依据项目申请报告，项目总投资为29,799.42万元，具体金额详见下表。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**通山县经济开发区农村寄递物流基础设施建设项目**						
1	**建筑工程费用**	**24,135.21**	**4,135.21**		**20,000.00**		
1.1	建筑安装工程	20,178.72	178.72		20,000.00		
1.1.1	物流仓储用房	5,902.04	2.04		5,900.00		
1.1.2	分拣中心	5,352.69	52.69		5,300.00		
1.1.3	综合服务用房	2,022.79	-177.21		2,200.00		
1.1.4	消防泵房	24.82	24.82				
1.1.5	配电房	18.69	18.69				
1.1.6	改造园区管理用房	167.10	67.10		100.00		
1.1.7	改造村级服务站点	6,690.60	190.60		6,500.00		
1.2	室外工程	3,956.49	3,956.49		-		
2	**工程建设其他费用**	**3,491.86**	**3,491.86**		**-**		
3	**预备费**	**1,381.35**	**1,381.35**				
4	**静态总投资**	**29,008.42**	**9,008.42**	**-**	**20,000.00**		
5	**债券发行费及服务费**	**20.00**	**20.00**				

6	**建设期利息**	**771.00**	**771.00**				
7	**建设项目总投资**	**29,799.42**	**9,799.42**		**20,000.00**		

2.资金筹措

本项目总投资 29,799.42 万元，其中 20,000.00 万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由地方政府安排资金解决。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	**资本金**	**2,416.43**	**4,899.71**	**2,483.29**	**9,799.42**
1.1	财政安排资金	2,416.43	4,899.71	2,483.29	9,799.42
1.2	项目单位自筹资金				
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**10,000.00**	**10,000.00**		**20,000.00**
2.1	专项债券资金	10,000.00	10,000.00		20,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	**12,416.43**	**14,899.71**	**2,483.29**	**29,799.42**

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.收入估算

根据项目可研报告、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为 2027 年 6 月至 2046 年 5 月。债券存续期内项目总收入为（含税）62,971.37 万元，其中仓库出租收入 9,791.14 万元、综合服务用房出租收入 498.22 万元、货车停车收入 8,399.62 万元、广告收入 44,282.39 万元，具体测算如下：

（1）仓库和分拣中心出租收入

本项目建成后，仓库和分拣中心可对外出租，出租面积约为 47158 平方米。

根据网上信息，通山县及其周边工业园区价格在 0.3～0.4 元/（㎡·天），本项目出租按照每车位 0.3 元/（㎡·天）、月 30 天进行测算。



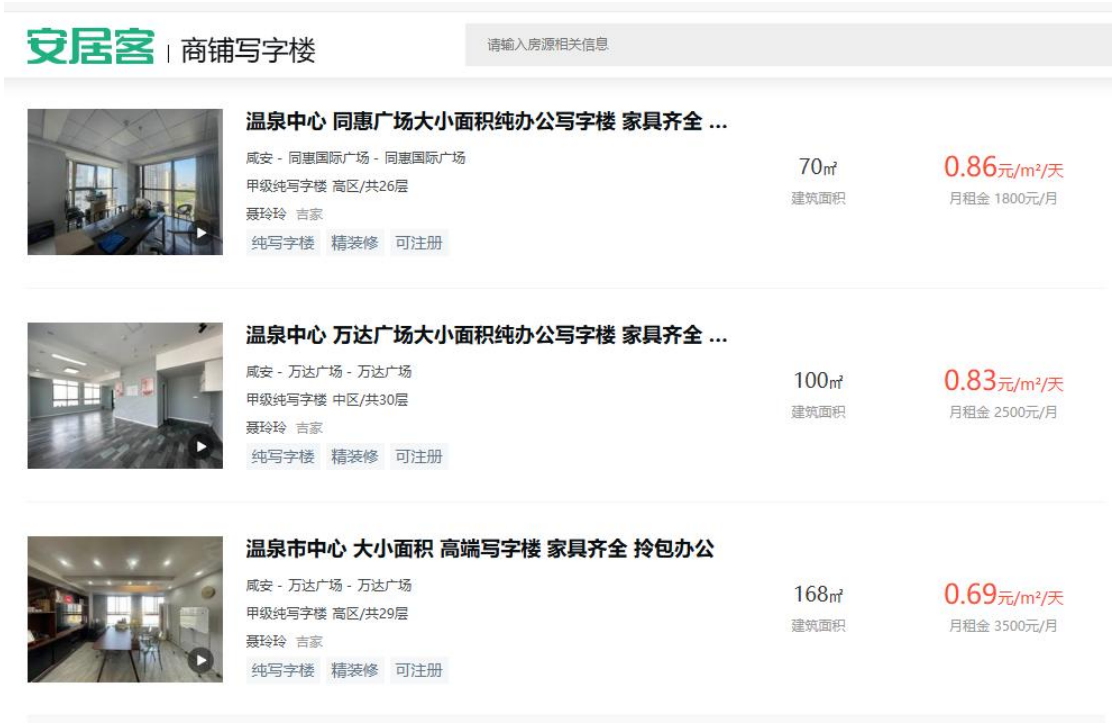


从实际角度考虑，项目运营期第 1 年出租率 60%、以后每年增加 10%，增加到 90%以后每年的使用率保持不变。综合考虑市场价格变动运营期单价每 3 年上浮 5%，运营期内仓库和分拣中心出租收入为 9,791.14 万元。

（2）综合服务用房出租收入

本项目建成后，综合服务用房可对外出租，出租面积约为 6421 平方米。

根据网上信息，通山县及其周边工业园区价格在 0.6～0.9 元/（㎡·天），本项目出租按照每车位 0.8 元/（㎡·天）、月 30 天进行测算。



从实际角度考虑，项目运营期第 1 年出租率 60%、以后每年增加 10%，增加到 90%以后每年的使用率保持不变。综合考虑市场价格变动运营期单价每 3 年上浮 5%，运营期内综合服务用房出租收入为 498.22 万元。

（3）货车停车收入

停车位数量：本项目综合物流中心停车场设 100 个货车停车位，每个村级物流服务点设 2 个货车停车位，共计 478 个。本项目建成后，运营期第一年按设计规模的 60%考虑，第二年按 70%，第三年按 80%，第四年及以后达到 90%。

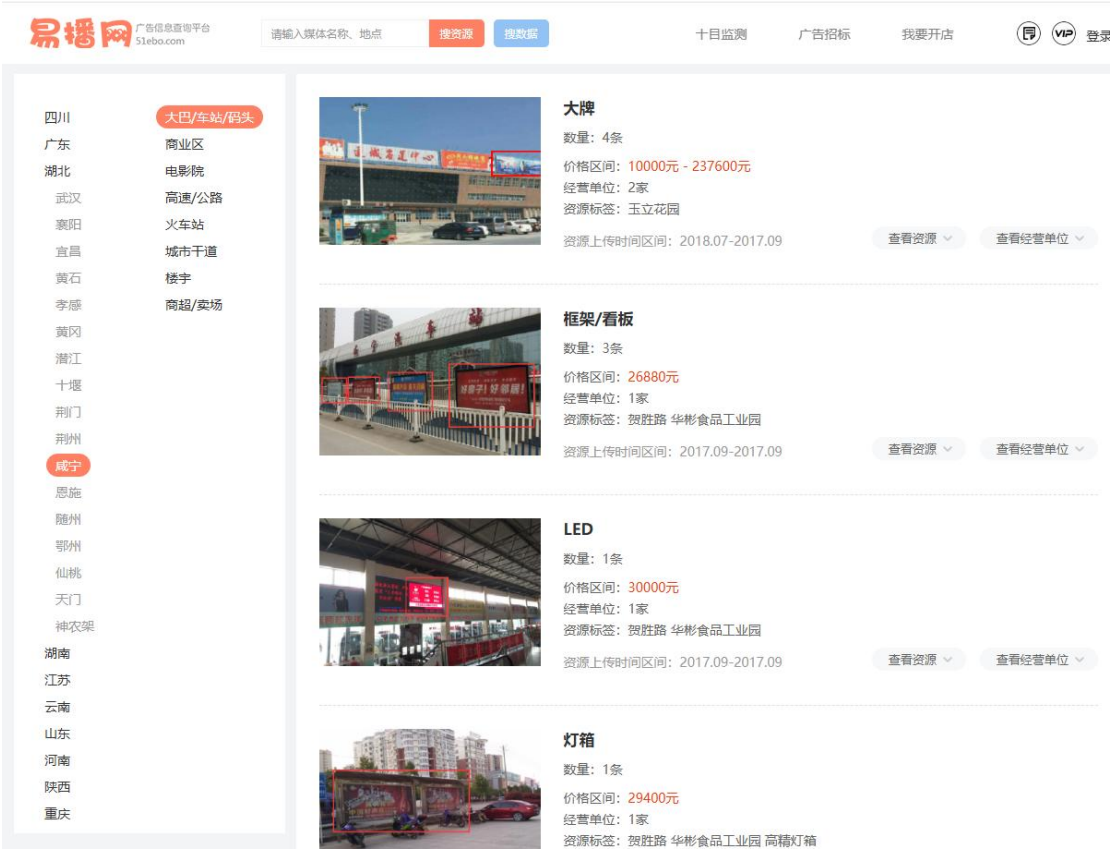
停车标准：根据《湖北省发改委关于动态调整省政府定价经营服务性收费目录清单的通知》（鄂发改价调〔2022〕196 号），本项目定价 30 元/个·天、年 300 天计算，考虑物价上涨因素，停车标准每 3 年增长 5%。

运营期内，停车场收入共计 8,399.62 万元。

（4）广告牌收入

出租数量：本项目建大型广告牌 189 个。

租金标准：通山县及其周边同类广告收费如下：



考虑本项目的区位条件，基于保守预计，本项目广告位收费暂按平均价格 1 万元/个·月计算，每三年增长 5%。本项目运营前期考虑一定的优惠价格，按第一年 60%，第二年按 70%，第三年按 80%，第四年及以后达到 90%。

运营期内，广告牌出租收入共计 4,4282.39 万元。

表 4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
仓库出租收入	**178.26**	**356.51**	**407.45**	**481.29**	**481.29**	**481.29**	**505.23**	**505.23**	**505.23**	**530.70**
面积	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00
月份	7.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
单价（元/㎡·月）	9.00	9.00	9.00	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	10.42
出租率	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
综合服务用房出租收入	**9.07**	**18.14**	**20.74**	**24.49**	**24.49**	**24.49**	**25.72**	**25.72**	**25.72**	**27.00**
面积	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
月份	7.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
单价（元/㎡·月）	24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78
出租率	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
货车停车收入	**150.57**	**301.14**	**361.37**	**406.54**	**406.54**	**426.87**	**426.87**	**426.87**	**448.21**	**448.21**
停车位数量(个)	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00
单价(元/天)	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73
天数	175.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
停车位使用率	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
广告收入	**793.80**	**1,587.60**	**1,905.12**	**2,143.26**	**2,143.26**	**2,250.42**	**2,250.42**	**2,250.42**	**2,362.94**	**2,362.94**
广告位数量(个)	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00
单价(元/月)	10,000.00	10,000.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	11,025.00	11,025.00	11,025.00	11,576.25	11,576.25
月份	7.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
使用率	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
小计	**1,131.70**	**2,263.39**	**2,694.68**	**3,055.58**	**3,055.58**	**3,183.07**	**3,208.24**	**3,208.24**	**3,342.10**	**3,368.85**

（续表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
仓库出租收入	**530.70**	**530.70**	**557.18**	**557.18**	**557.18**	**585.19**	**585.19**	**585.19**	**614.22**	**255.93**	**9,791.14**
面积	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	47,158.00	
月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	5.00	
单价（元/㎡·月）	10.42	10.42	10.94	10.94	10.94	11.49	11.49	11.49	12.06	12.06	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
综合服务用房出租收入	**27.00**	**27.00**	**28.35**	**28.35**	**28.35**	**29.77**	**29.77**	**29.77**	**31.26**	**13.02**	**498.22**
面积	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	5.00	
单价（元/㎡·月）	27.78	27.78	29.17	29.17	29.17	30.63	30.63	30.63	32.16	32.16	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
货车停车收入	**448.21**	**470.62**	**470.62**	**470.62**	**494.15**	**494.15**	**494.15**	**518.86**	**518.86**	**216.19**	**8,399.62**
停车位数量(个)	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	478.00	
单价(元/天)	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20	
天数	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	125.00	
停车位使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
广告收入	**2,362.94**	**2,481.09**	**2,481.09**	**2,481.09**	**2,605.15**	**2,605.15**	**2,605.15**	**2,735.40**	**2,735.40**	**1,139.75**	**44,282.39**
广告位数量(个)	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	
单价(元/月)	11,576.25	12,155.06	12,155.06	12,155.06	12,762.82	12,762.82	12,762.82	13,400.96	13,400.96	13,400.96	
月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	5.00	
使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
小计	**3,368.85**	**3,509.41**	**3,537.24**	**3,537.24**	**3,684.83**	**3,714.26**	**3,714.26**	**3,869.22**	**3,899.74**	**1,624.89**	**62,971.37**

2.税金及附加

债券存续期内税费合计预计 11348.33 万元，其中房产税 1234.69 万元，增值税 2094.63 万元，附加税 209.45 万元，企业所得税 7809.56 万元。

(1) 房产税：本项目出租收入按 12%计取房产税；

(2) 销项税：本项目仓库出租收入、综合服务用房出租收入、充电桩收入、广告收入收入增值税率为 9%；

(3) 建设期进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他费用以 6%的税率计算；预备费用按照 6%的税率计算；预计建设期进项税合计约 2,395.19 万元，运营期内分年抵扣；

(4) 运营期进项税：本项目运营期间水费增值税率取 9%、电费增值税率取 13%、修理费增值税率取 6%；

(5) 城市维护建设税：为应纳增值税额的 5%；

(6) 教育费附加：为应纳增值税额的 3%；

(7) 地方教育附加：为应纳增值税额的 2%；

(8) 所得税：本项目所得税率为 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

税费种类	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税金	93.44	186.89	222.50	252.30	252.30	262.82	264.90	264.90	275.95	278.16	278.16
进项税金	21.79	37.35	37.35	37.35	37.35	37.35	37.35	37.35	37.35	37.35	37.35
建设期进项税分年抵扣	71.65	149.54	185.15	214.95	214.95	225.47	227.55	227.55	238.60	240.81	240.81
房产税	22.48	44.96	51.38	60.69	60.69	60.69	63.71	63.71	63.71	66.92	66.92
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业所得税	75.85	199.46	293.11	370.16	368.36	395.17	398.17	396.21	424.28	427.41	425.27
小计	**98.33**	**244.42**	**344.49**	**430.85**	**429.05**	**455.86**	**461.88**	**459.92**	**487.99**	**494.33**	**492.19**

（续表）

税费种类	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税金	289.77	292.07	292.07	304.25	306.68	306.68	319.48	322.00	134.17	**5,199.47**
进项税金	37.35	37.35	37.35	37.35	37.35	37.35	37.35	37.35	15.56	**709.65**
建设期进项税分年抵扣	158.16	-	-	-	-	-	-	-	-	**2,395.19**
房产税	66.92	70.26	70.26	70.26	73.80	73.80	73.80	77.46	32.27	**1,234.69**
应缴增值税	94.25	254.72	254.72	266.90	269.33	269.33	282.13	284.65	118.61	**2,094.63**
附加税	9.43	25.47	25.47	26.69	26.93	26.93	28.21	28.46	11.86	**209.45**
企业所得税	452.30	451.44	449.10	479.55	482.74	480.18	512.06	515.23	213.51	**7,809.56**
小计	**622.90**	**801.89**	**799.55**	**843.40**	**852.80**	**850.24**	**896.20**	**905.80**	**376.25**	**11,348.33**

3.预期成本测算

本项目债券存续期内运营成本（含税）共计13,789.92万元，其中水费1,023.15万元，电费4,844.05万元，人员工资及福利费用5,566.32万元，修理费用为1,200.99万元，管理及其他费用1,155.41万元。具体测算如下：

① 水费

水费：本项目年用水量17.95万吨，通山县用水价格执行《关于在通羊城区实施分类水价和居民生活用水阶梯价格改革(调整)的通知》（通价费规〔2016〕4号）

一、调整自来水价格，实施分类水价和居民生活用水阶梯水价。

通羊城区自来水价格实行分类水价和居民生活用水阶梯水价。具体价格调整分两步实施：第一步：居民生活用水第一

1

阶梯水价调整为1.82元/M^3、第二阶梯水价2.18元/M^3、第三阶梯水价2.55元/M^3；非居民生活用水价格为2.55元/M^3；特种行业用水价格为3.64元/M^3。第二步：居民生活用水第一阶梯水价调整为2.14元/M^3、第二阶梯水价2.57元/M^3、第三阶梯水价3.00元/M^3；非居民生活用水价格为3.00元/M^3；特种行业用水价格为4.28元/M^3，各类用水价格均含水资源费0.05元/M^3。

本项目第三阶梯非居民生活用水3.0元/立方米计算。预计运营期内水费共计为1,023.15万元。

② 电费

本项目年用电量 380.12 万 kWh，通山县用电执行《省发展改革委关于进一步降低一般工商业电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），本项目按工商业用电 1-10KV 低压计算，为 0.6707 元/kWh。预计运营期内电费共计为 4,844.05 万元。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千瓦/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

注:1.上表所列价格，均含农村低压电网维护费1.88分钱,除农业排灌用电外，均含农网还贷资金2分钱。
2.上表所列价格，除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.62分钱。
3.上表所列价格，除农业生产用电外，均含可再生能源电价附加，其中：居民生活用电0.1分钱，其他类别用电1.9分钱。
4.抗灾救灾用电按表列分类电价降低2分钱执行。

③ 人员工资及福利费

本项目拟设置劳动定员为 40 人，负责运行管理。按照《通山县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》的城镇居民人均可支配收入 33140 元/人，考虑通山县市场行情趋势，拟定运营期人员月薪均为 4000 元。通山县 2021 年、2022 年、2023 年、2024 年全年实现地区生产总值（GDP）分别为 149.39 亿元、155.04 亿元、150.06 亿元、160.93 亿元（初步预计），分别增长 3.78%、-3.21%、7.24%，平均增长约 2.60%，本项目人员工资按年均增长 3%考虑。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条，企业发生的职工福利费支出,不超过工资薪金总额 14%的部分,准予扣除。本项目参考税法对社保及福利费按照工资的 14%估算。预计运营期内人员工资及福利费共计 5,566.32 万元。

④ 折旧摊销

本项目采用年限平均法进行折旧。建筑物、构筑物残值率为 5%、按 40 年折旧。

本项目静态总投资为 26,613.23 万元，经计算，年均折旧额为 632.06 万元。

⑤ 修理维护费

按固定资产折旧折旧值的 10%计取。预计运营期内修理维护共计 1,200.81 万元。

⑥ 管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他费用是指从制造费用、管理费用和营业费用中扣除了折旧费、摊销费、修理费、工资及福利费以后的其余部分，本项目实际产生的主要包括指标流转时预计会产生一些交易费用和管理费用，项目评价中通常按照营业收入的百分比估算，出于审慎原则，本项目管理及其他费用按营业收入（不含税）的 2%计取。经计算，运营期内，项目管理费用及其它费用总计为 1,155.41 万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

成本类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
水	31.34	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85
用水量（万吨）	10.47	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95
水价（元/吨）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
电	148.72	254.95	254.95	254.95	254.95	254.95	254.95	254.95	254.95	254.95
用电量（万 KWH)	221.74	380.12	380.12	380.12	380.12	380.12	380.12	380.12	380.12	380.12
电价（元/KWH）	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707
人员工资及福利费	127.68	225.45	232.21	239.18	246.35	253.74	261.35	269.20	277.27	285.59
人数（人）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
人均工资（万元/月）	4,000.00	4,120.00	4,243.60	4,370.91	4,502.04	4,637.10	4,776.21	4,919.50	5,067.09	5,219.10
月份（月）	7	12	12	12	12	12	12	12	12	12
福利费比例（%）	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
修理费	36.87	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21
固定资产折旧费（万元）	368.70	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06
费率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
管理及其他费用	20.77	41.53	49.44	56.07	56.07	58.40	58.87	58.87	61.32	61.81
收入（不含税）	1,038.26	2,076.50	2,472.18	2,803.28	2,803.28	2,920.25	2,943.34	2,943.34	3,066.15	3,090.69
比例（%）	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
小计	**365.45**	**638.99**	**653.66**	**667.26**	**674.43**	**684.15**	**692.23**	**700.08**	**710.60**	**719.41**

（续表）

成本类别	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
水	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	22.44	**1,023.15**
用水量（万吨）	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95	7.48	
水价（元/吨）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
电	254.95	254.95	254.95	254.95	254.95	254.95	254.95	254.95	254.95	106.23	**4,844.05**
用电量（万 KWH)	380.12	380.12	380.12	380.12	380.12	380.12	380.12	380.12	380.12	158.38	
电价（元/KWH）	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	0.6707	
人员工资及福利费	294.16	302.98	312.07	321.43	331.08	341.01	351.24	361.78	372.63	159.92	**5,566.32**
人数（人）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
人均工资（万元/月）	5,375.67	5,536.94	5,703.05	5,874.14	6,050.36	6,231.87	6,418.83	6,611.39	6,809.73	7,014.02	
月份（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	5	
福利费比例（%）	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
修理费	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	63.21	26.34	**1,200.99**
固定资产折旧费（万元）	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06	263.36	
费率（%）	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
管理及其他费用	61.81	64.39	64.90	64.90	67.61	68.15	68.15	70.99	71.55	29.81	**1,155.41**
收入（不含税）	3,090.69	3,219.64	3,245.17	3,245.17	3,380.58	3,407.58	3,407.58	3,549.74	3,577.74	1,490.72	
比例（%）	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
小计	**727.98**	**739.38**	**748.98**	**758.34**	**770.70**	**781.17**	**791.40**	**804.78**	**816.19**	**344.74**	**13,789.92**

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量

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

现金流量测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	-		1,131.70	2,263.39	2,694.68	3,055.58	3,055.58	3,183.07	3,208.24	3,208.24	3,342.10	3,368.85
运营成本费用支付的现金	-		365.45	638.99	653.66	667.26	674.43	684.15	692.23	700.08	710.60	719.41
经营活动支付税费	-		98.33	244.42	344.49	430.85	429.05	455.86	461.88	459.92	487.99	494.33
经营活动现金净流量	-	-	667.92	1,379.98	1,696.53	1,957.47	1,952.10	2,043.06	2,054.13	2,048.24	2,143.51	2,155.11
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	12,408.09	14,889.71	2,481.62									
投资活动现金净流量	-12,408.09	-14,889.71	-2,481.62									
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	2,279.59	4,504.21	2,481.62									
发行债券收到的现金	10,000.00	10,000.00	-									
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00
偿还债券利息支付的现金	128.50	385.50	514.00	514.00	514.00	514.00	514.00	514.00	514.00	514.00	514.00	514.00
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	12,408.09	14,889.71										

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
四、本年现金净流量	-	-	3,149.54	1,379.98	1,696.53	1,957.47	1,952.10	2,043.06	2,054.13	2,048.24	2,143.51	2,155.11
五、累计现金净流量	-	-	3,149.54	4,529.52	6,226.05	8,183.52	10,135.62	12,178.68	14,232.81	16,281.05	18,424.56	20,579.67

（续表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量											
运营收入收到的现金	3,368.85	3,509.41	3,537.24	3,537.24	3,684.83	3,714.26	3,714.26	3,869.22	3,899.74	1,624.89	62,971.37
运营成本费用支付的现金	727.98	739.38	748.98	758.34	770.70	781.17	791.40	804.78	816.19	344.74	13,789.92
经营活动支付税费	492.19	622.90	801.89	799.55	843.40	852.80	850.24	896.20	905.80	376.25	11,348.33
经营活动现金净流量	2,148.68	2,147.13	1,986.37	1,979.35	2,070.73	2,080.29	2,072.62	2,168.24	2,177.75	903.90	37,833.12
二、投资活动现金流量											-
投资支付的现金											2,481.62
投资活动现金净流量											-2,481.62
三、筹资活动现金流量											-
投入的资本金											2,481.62
发行债券收到的现金											-
市场化融资收到的现金											-
偿还债券本金支付的现金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00	20,000.00
偿还债券利息支付的现金	488.30	436.90	385.50	334.10	282.70	231.30	179.90	128.50	77.10	25.70	8,224.00

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
偿还市场化融资支付的现金											-
偿还市场化融资利息支付的现金											-
支付债券发行费用											-
筹资活动现金净流量											-
四、本年现金净流量	2,148.68	2,147.13	1,986.37	1,979.35	2,070.73	2,080.29	2,072.62	2,168.24	2,177.75	903.90	40,314.74
五、累计现金净流量	22,728.35	24,875.47	26,861.85	28,841.20	30,911.93	32,992.22	35,064.84	37,233.08	39,410.83	40,314.74	

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于 0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
通山县经济开发区农村寄递物流基础设施建设项目	40,314.74	28,224.00	20,000	2.43	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
37,833.12	28,224.00	/	1.34	可用于资金平衡的项目收益/(专项债融资本息+其他融资本息)

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	**34,049.81**	**35,941.46**	**37,833.12**	**39,724.78**	**41,616.43**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.27	1.34	1.41	1.48
债券利率变动	**2.31%**	**2.44%**	**2.57%**	**2.70%**	**2.83%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.37	1.34	1.31	1.28

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并耕地指标转让收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 37,833.12 万元，累计需要偿还本金 20,000.00 万元，债券利息 8,224.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34。

经上述测算，本次评价的通山县经济开发区农村寄递物流基础设施建设项目的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34，综上所述通山县经济开发区农村寄递物流基础设施建设项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京　　2025年 10月 27日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关　北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经 营 场 所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制


中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China
本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

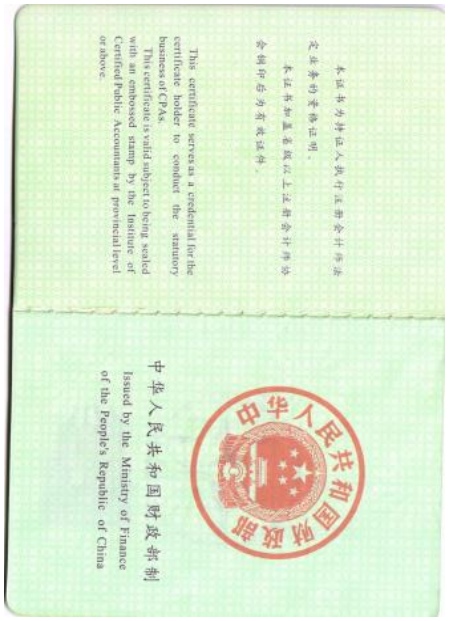

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 仇凌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-04-12
工作单位 Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 321002730412303

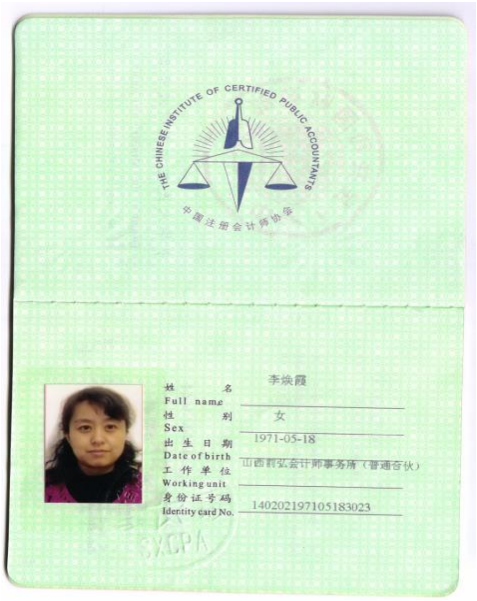

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号 No. of Certificate 321000340042
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance 2014 年 02 月 27 日
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会
姓名：仇凌
证书编号：321000340042


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
仇凌 321000340042


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
10
11


This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.
中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
Full name 李焕霞
Sex 女
Date of birth 1971-05-18
Working unit 山西前弘会计师事务所（普通合伙）
Identity card No. 140202197105183023


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号: 140200810064
批准注册协会: 山西省
发证日期: 2010 11 01


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.


北京市
1101060948341


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
姓名：李焕霞
证书编号：140200810064
李焕霞 140200810064


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
同意调入
Agree the holder to be transferred to
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
同意调入
Agree the holder to be transferred to

利川市都亭街道片区
燃气设施管网老化更新改造项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506622 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目 录

一、项目资金平衡测算.....1
（一）项目实施单位基本情况.....1
（二）项目概况.....1
1.项目建设地点.....2
2.项目建设内容.....3
3.项目建设期间.....3
（三）投资估算与资金筹措.....3
1.项目投资估算依据.....3
2.项目投资估算.....4
3.项目资金筹措.....4
（四）资金的充足性.....8
1.项目收入.....8
2.项目成本费用.....16
3.财务费用.....22
4.项目税费.....22
5.项目模拟利润表.....29
6.项目预期收益与融资平衡情况.....32
（五）压力测试.....36
二、评价结论.....36

利川市都亭街道片区
燃气设施管网老化更新改造项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506622 号

我们接受委托，对利川市都亭街道片区燃气设施管网老化更新改造项目收益与融资资金平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

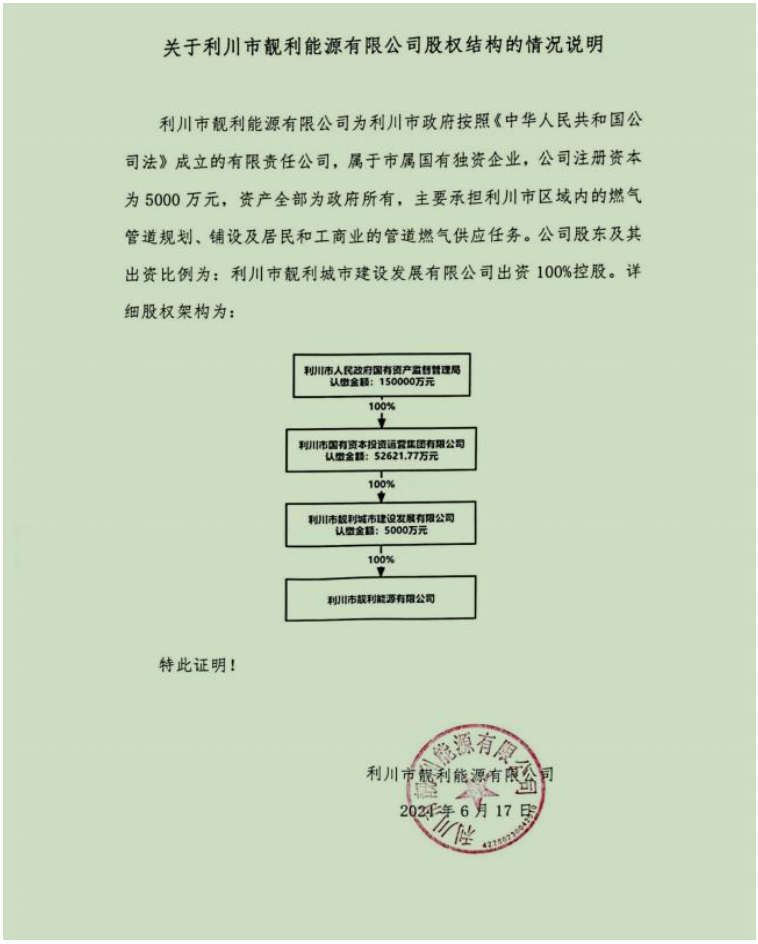
一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	利川市靓利能源有限公司
单位负责人：	龚泷
注册资本：	5,000 万元
地址：	利川市东城街道办事处杉木社区蓝天路 2 号
统一社会信用代码：	91422802MACCDNPP7M
单位性质：	国有企业
业务范围：	1燃气经营；燃气汽车加气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；供暖服务;水力发电；供电业务；建设工程施工；建设工程设计；特种设备安装改造修理；燃气燃烧器具安装、维修；住宅室内装饰装修;移动式压力容器/气瓶充装。 2一般项目：热力生产和供应；供冷服务；非电力家用器具销售；电动汽车充电基础设施运营；合同能源管理；日用百货销售；家用电器销售；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；机械设备租赁；小微型客车租赁经营服务；站用加氢及储氢设施销售；普通机械设备安装服务；电气信号设备装置销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。

股权结构：	利川市靓利城市建设发展有限公司 100%股权

股权结构说明：利川市靓利能源有限公司为利川市政府按照《中华人民共和国公司法》成立的有限责任公司，属于市属国有独资企业，公司注册资本为 5,000 万元，资产全部为政府所有，主要承担利川市区域内的燃气管道规划、铺设及居民和工商业的管道燃气供应任务。公司股东及其出资比例为:利川市靓利城市建设发展有限公司出资 100%控股。



关于利川市靓利能源有限公司股权结构的情况说明

利川市靓利能源有限公司为利川市政府按照《中华人民共和国公司法》成立的有限责任公司，属于市属国有独资企业，公司注册资本为 5000 万元，资产全部为政府所有，主要承担利川市区域内的燃气管道规划、铺设及居民和工商业的管道燃气供应任务。公司股东及其出资比例为：利川市靓利城市建设发展有限公司出资 100%控股。详细股权架构为：

特此证明！

利川市靓利能源有限公司

2024 年 6 月 17 日

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目建设地点为利川市都亭街道片区。

2.项目建设内容

该项目对利川市都亭街道片区687.79公里燃气管网进行更新改造，主要包括：DN50、DN75、DN110、DN160、DN200等型号燃气管共327.79m，楼栋立管216km，入户管144km，并增设调压柜197只，增设阀门井826座，加装及更换部分燃气泄露报警器、智慧燃气建设等。

3.项目建设期间

项目建设期24个月，项目已于2024年7月开工建设，计划于2026年6月完成建设。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）国家、湖北省、恩施州、利川市相关的政策法规和基本建设收费标准;

（2）《投资项目可行性研究指南（试用版）》（计办投资〔2002〕15号）;

（3）《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》（鄂建办〔2018〕27号）;

（4）《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》、《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》、《湖北省园林绿化工程消耗量定额及全费用基价表》、《湖北省施工机具使用费定额》、《湖北省建筑安装工程费用定额》、《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》（鄂建文〔2018〕27号）;

（5）《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》（鄂建办〔2020〕42 号文）；

（6）《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》（鄂建文〔2018〕24 号）；

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

（8）财政部《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预〔2015〕155 号）；

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

（10）财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

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

2.项目投资估算

根据初设批复，本项目概算总投资为 48,002.11 万元，经调整建设期利息及债券发行兑付费用后本项目总投资 47,250.22 万元，其中：建设工程费用 40,837.24 万元，占比 86.43%；建设工程其他费用 2,181.48 万元，占比 4.62%；预备费 3,441.50 万元，占比 7.28%，静态总投资 46,460.22 万元，建设期利息 755.00 万元；债券发行兑付费用 35.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

表 3-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**40,837.24**	**5,837.24**	**0.00**	**35,000.00**	**0.00**	**0.00**
1	**更新改造工程**	30,890.59	890.59	**0.00**	30,000.00	**0.00**	**0.00**
1.1	中压管道	22,015.00	15.00	0.00	22,000.00	0.00	0.00
1.2	庭院低压管道	8,424.00	424.00	0.00	8,000.00	0.00	0.00
1.3	阀井	9.33	9.33	0.00	-	0.00	0.00
1.4	调压箱	442.26	442.26	0.00	-	0.00	0.00
2	**管材**	6,308.06	1,308.06	**0.00**	5,000.00	**0.00**	**0.00**
2.1	中压聚乙烯管	1,489.68	89.68	0.00	1,400.00	0.00	0.00
2.2	中压聚乙烯管	803.48	3.48	0.00	800.00	0.00	0.00
2.3	中压聚乙烯管	549.81	49.81	0.00	500.00	0.00	0.00
2.4	低压聚乙烯管	391.13	91.13	0.00	300.00	0.00	0.00
2.5	低压聚乙烯管	249.83	49.83	0.00	200.00	0.00	0.00
2.6	低压聚乙烯管	150.86	150.86	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	无缝钢管	1,813.44	13.44	0.00	1,800.00	0.00	0.00
2.8	无缝钢管	319.58	319.58	0.00	0.00	0.00	0.00
2.9	无缝钢管	279.41	279.41	0.00	0.00	0.00	0.00
2.10	无缝钢管	260.83	260.83	0.00	0.00	0.00	0.00
3	智慧系统	3,638.59	3,638.59	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	NB 物联网表	2,338.59	2,338.59	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	物联网	1,300.00	1,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	**工程建设其他费用**	**2,181.48**	**2,181.48**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.1	建设单位管理费	489.69	489.69	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	工程监理费	454.63	454.63	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	工程设计费	667.67	667.67	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	施工图设计审查费	18.53	18.53	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	可行性研究报告编制费	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	全过程造价咨询服务费	156.69	156.69	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	场地准备及临时设施费	254.39	254.39	0.00	0.00	0.00	0.00
2.8	劳动安全卫生评审费	21.78	21.78	0.00	0.00	0.00	0.00
2.9	工程保险费	98.10	98.10	0.00	0.00	0.00	0.00
三	**工程预备费**	**3,441.50**	**3,441.50**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
四	静态总投资	46,460.22	11,460.22	0.00	35,000.00	0.00	0.00
五	建设期利息	755.00	755.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	债券发行兑付费用	35.00	35.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	合计	47,250.22	12,250.22	0.00	35,000.00	0.00	0.00

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

根据初设批复，本项目概算总投资为 48,002.11 万元，经调整建设期利息及债券发行兑付费用后本项目总投资 47,250.22 万元，其中项目单位自筹资金 12,250.22 万元、专项债券资金 35,000.00 万元（预计本次发行 10,000.00 万元）、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	4,171.49	6,643.93	1,434.80	12,250.22
1.1	财政安排资金	-	-	-	-
1.2	项目单位自筹资金	4,171.49	6,643.93	1,434.80	12,250.22
1.3	专项债券资金	-	-	-	-
1.4	其他资金	-	-	-	-
2	**融资资金**	10,000.00	10,000.00	15,000.00	35,000.00
2.1	专项债券资金	10,000.00	10,000.00	15,000.00	35,000.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-
2.2	其他资金	-	-	-	-

序号	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计
3	其他资金	-	-	-	-
4	合计	14,171.49	16,643.93	16,434.80	47,250.22

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 12,250.22 万元，目前已到位 10,815.42 万元，主要用于清江大道、丹桂园、迎宾大道、滨河西路、龙潭片区燃气管网改造工程，已完成市政燃气管道更新改造 25 千米、楼栋立管更新改造 5 千米、入户管更新改造 10 千米，目前已使用资本金 4171.49 万元。

（3）项目融资情况

①专项债券融资情况

表 3-3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024 年	10,000.00	0.00	20	2.61%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025 年	10,000.00	0.00	20	2.33%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026 年	15,000.00	0.00	20	2.33%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

②已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 10,000.00 万元，已使用专项债券资金

10,000.00 万元，使用进度占比 100%。形成实物工作量 10,000.00 万元。

③项目单位市场化融资情况

无市场化融资。

（四）资金的充足性

1.项目收入

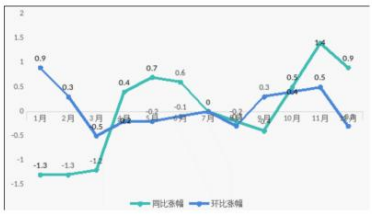
项目建设期为 2024 年 7 月至 2026 年 6 月，2026 年 7 月项目建成投入使用，本项目收益预测期为 2026 年 7 月起至 2046 年 6 月止。

本项目根据实际需求，参考利川市居民用气需求及国民经济发展需求增长，结合利川市 2019 年~2023 年 CPI 上涨幅度分别为：2.10%、3.10%、2.20%、0.90%、1.90%，利川市居民消费价格近五年平均年增长 2.08%（详见下图），考虑当前经济形势及项目所在位置，谨慎原则，暂估本项目除天然气购入及售出单价保持不变，其他成本单价按每五年上涨 5.40%计算。

全年居民消费价格比上年上涨 1.9%。分类别看，食品烟酒价格上涨 1.0%，衣着价格上涨 1.0%，居住价格上涨 0.4%，生活用品及服务价格上涨 1.5%，交通和通信价格上涨 4.8%，教育文化和娱乐价格上涨 4.9%，医疗保健价格上涨 1.5%，其他用品和服务价格上涨 0.8%。



全年居民消费价格上涨0.9%，比上年回落1.3个百分点。构成居民消费价格的八大类商品价格涨跌幅度为：食品烟酒价格下跌2.2%，衣着价格上涨1.0%，居住价格上涨0.4%，生活用品及服务价格上涨0.8%，交通和通信价格上涨4.3%，教育文化和娱乐价格上涨7.0%，医疗保健价格下跌0.8%，其他用品和服务价格下跌1.1%。全年商品零售价格上涨1.0%，比上年回落0.2个百分点。



2021年居民消费价格月度涨跌幅度

全年居民消费价格上涨2.2%，比上年回落0.9个百分点。构成居民消费价格的八大类商品价格涨跌幅度为：食品烟酒价格上涨9.8%，衣着价格下跌0.6%，居住价格下跌3.1%，生活用品及服务价格上涨0.2%，交通和通信价格下跌4.0%，教育文化和娱乐价格上涨1.7%，医疗保健价格上涨0.7%，其他用品和服务价格上涨0.3%。全年商品零售价格上涨1.2%，比上年回落0.7个百分点。

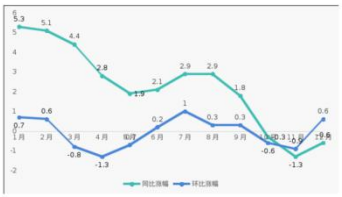


图3 2020年居民消费价格月度涨跌数据

全年居民消费价格比上年上涨3.1%。商品零售价格上涨1.9%。构成居民消费价格的八大类商品价格涨跌幅为：食品烟酒价格上涨7.6%，衣着价格上涨2.0%，居住价格上涨3.2%，生活用品及服务价格上涨0.7%，交通和通信价格下跌2.2%，教育文化和娱乐价格上涨0.4%，医疗保健价格上涨1.1%，其他用品和服务价格上涨3.0%。 2019年CPI指数

本项目主要经营收入来源为天然气销售收入，天然气价格依据《关于联动调整我市城乡居民天然气销售价格的通知》(利发改价格〔2022〕6号)居民用气按每方 2.95 元计算，非居民用气按每方 4.37 元计算。


恩施土家族苗族自治州人民政府

政府信息公开

依申请公开

索 引 号	011471174/2022-37120	主题分类	政务公开
发文单位	利川市发展和改革局	发文字号	利发改价格〔2022〕6号
文号类型	通知	文件类型	其他
发文日期	2022年11月09日	效力状态	有效

利川市发展和改革局关于联动调整我市城乡居民天然气销售价格的通知

发文单位：利川市发展和改革局　　发布日期：2022-11-09　　字体：A A A　　分享到：

各燃气企业：

今年以来，由于受国际形势的影响，我国天然气市场总体呈现量紧价高的态势，为确保我市天然气采暖季保供稳价，提高我市城乡居民生活用气的保障，按照州发改委《关于进一步理顺天然气价格管理工作的通知》（恩施州发改价格〔2022〕4号），市人民政府对《市发改局关于启动天然气价格联动机制的请示》（利发改〔2022〕39号）批示意见，根据现行天然气价格政策，经市人民政府常务会议通过并报州发改委同意，现就联动调整我市天然气销售价格的有关情况通知如下，请遵照执行：

一、价格调整情况

1、城区居民价格：一阶梯由现在的2.61元/立方米调整为2.95元/立方米，二阶梯由现在的2.87元/立方米调整为3.25元/立方米，三阶梯由现在的3.65元/立方米调整为4.13元/立方米。

2、乡镇居民价格：由于上次价格联动调整后部分乡镇气源发生了变化，本次价格联动调整以现有气源价格为准进行联动调整。建南镇区

根据**《关于联动调整我市城乡居民天然气销售价格的通知》（利发改价格【2022】6号）**精神，现将居民用管道天然气价格公示如下：

天然气收费标准（单位：元/m³）							
供气企业	供气区域	用气类别					
利川市靓利能源有限公司	利川城区	居民一档	居民二档	居民三档	非居民	特殊对象	市场主体执行
		2.95	3.25	4.13	4.37	3.10	4.28

用气量依据《城镇燃气规划规范》（GB/T51098-2015）计算，结合利川市用气水平，人均综合用气量取 5,500（MJ/人·a），依据项目可行性研究报告，本项目服务区域用气户数为 71,491 户，按户均 3.5 人计算，天然气平均低位发热量取低值 32,238kJ/m3,则本项目正常年份年用气量为 71,491 × 3.5 × 5,500 × 1,000/32,238/10,000=4,268.88 万 m3。利川

市地处西部地区五线城市，经济相对落后，非居民用气量占比按 15%计算。

表4.3.1 规划人均综合用气量指标

指标分级	城镇用气水平	人均综合用气量（MJ/人·a）	
		现状	规划
一	较高	≥10501	35001～52500
二	中上	7001～10500	21001～35000
三	中等	3501～7000	10501～21000
四	较低	≤3500	5250～10500

表 A.1　各种能源折标准煤系数(参考值)

能源名称	平均低位发热量	折标准煤系数
原煤	20 934 kJ/kg (5 000 kcal/kg)	0.714 3 kgce/kg
洗精煤	26 377 kJ/kg (6 300 kcal/kg)	0.900 0 kgce/kg
洗中煤	8 374 kJ/kg (2 000 kcal/kg)	0.285 7 kgce/kg
煤泥	8 374 kJ/kg～12 560 kJ/kg (2 000 kcal/kg～3 000 kcal/kg)	0.285 7 kgce/kg～0.428 6 kgce/kg
煤矸石(用作能源)	8 374 kJ/kg (2 000 kcal/kg)	0.285 7 kgce/kg
焦炭(干全焦)	28 470 kJ/kg (6 800 kcal/kg)	0.971 4 kgce/kg
煤焦油	33 494 kJ/kg (8 000 kcal/kg)	1.142 9 kgce/kg
原油	41 868 kJ/kg (10 000 kcal/kg)	1.428 6 kgce/kg
燃料油	41 868 kJ/kg (10 000 kcal/kg)	1.428 6 kgce/kg
汽油	43 124 kJ/kg (10 300 kcal/kg)	1.471 4 kgce/kg
煤油	43 124 kJ/kg (10 300 kcal/kg)	1.471 4 kgce/kg
柴油	42 705 kJ/kg (10 200 kcal/kg)	1.457 1 kgce/kg
天然气	32 238 kJ/m³～38 979 kJ/m³ (7 700 kcal/m³～9 310 kcal/m³)	1.100 0 kgce/m³～1.330 0 kgce/m³
液化天然气	51 498 kJ/kg(12 300 kcal/kg)	1.757 2 kgce/kg
液化石油气	50 242 kJ/kg(12 000 kcal/kg)	1.714 3 kgce/kg
炼厂干气	46 055 kJ/kg(11 000 kcal/kg)	1.571 4 kgce/kg

序号	城市名称	居民生活用气指标	商业用气指标
		户均指标（MJ/户·a）	占居民生活用气比例（%）
1	北京	7525	58
2	天津	4655	101
3	石家庄	3780	40
4	太原	4270	171
5	沈阳	3834	38
6	长春	5075	47
7	哈尔滨	2944	37
8	上海	7500	73
9	南京	5215	97
10	合肥	3675	41
11	济南	5040	63
12	郑州	6300	100
13	武汉	3500	89
14	长沙	7750	43
15	广州	4410	19
16	南宁	4480	86
17	重庆	9422	60
18	成都	11865	41
19	西安	6020	100
20	银川	7735	26
21	乌鲁木齐	7665	24



利川市人民政府

请输入关键字

网站首页 政府领导 政府信息公开 网络问政 网上办事 主题服务 政府数据 走进利川

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 地方部门平台链接 > 市直 > 市住建局 > 法定主动公开内容 > 规划信息

利川市住建局“十三五”工作总结和“十四五”工作计划

发布时间：2021-08-31 16:20 来源：利川市住房和城乡建设局 字体：加大 减小 分享到：

“十三五”以来，我局紧紧围绕市委、市政府工作部署和目标要求，切实履行部门职责，着力优化城乡布局、改善城乡面貌、完善城市功能、提升城市品味，强化住房保障能力，统筹推进全市住房和城乡建设，城乡基础设施不断完善，房地产业和建筑市场秩序不断规范，服务功能和民生保障能力不断增强，圆满完成了“十三五”各项目标任务，为“十四五”规划的实施奠定了坚实基础。

一、“十三五”工作总结

（一）聚焦民生，城乡人居环境显著提升

一是积极推进美丽乡镇乡村创建。成功申报谋道镇为国家级特色小镇和全省“擦亮小城镇”试点镇，并获得以奖代补资金50万元；先后通过5批次申报，凉雾乡海洋村、谋道镇鱼木村、柏杨坝镇水井村等18个村成功列入国家级传统村落目录；毛坝镇人头山村、忠路镇老屋基村老屋基老街、沙溪乡张高寨村等10个村成功入围全州国家级传统村落保护连片示范区。

二是全力推进乡镇生活污水治理。科学谋划乡镇污水处理项目，积极申请、筹措建设资金，全面完成全市12个乡镇14个污水处理厂及432公里配套污水收集管网建设，健全完善了后续运营管理机制，有力保障各乡镇污水处理厂稳定运行。

三是稳步推进农村危房改造工作。严格落实农村危房台账管理要求和“人不住危房，危房不住人”的住房保障标准，累计实施“四类”重点对象14803户、“其他类”对象12852户农村危房改造，拨付危房改造补助资金39565.0125万元；及时完成66908户建档立卡贫困户全国脱贫攻坚住房安全有保障信息平台录入工作，任务总量和录入进度均列全州第一；全面完成全市214127户农村住房安全排查和安全有保障核验工作，圆满实现了全市脱贫攻坚住房安全有保障工作目标。

四是扎实推进乡镇集镇“厕所革命”。严格按照“厕所革命”的总体要求和目标任务，及时制定并下发《利川市乡镇集镇厕所革命实施方案》，牵头完成乡镇集镇公厕108座建设任务并交付使用，较全省“厕所革命”工作完成时限提前两年完成，进一步补齐了影响群众生活品质的短板。

五是深入推进海绵城市建设。完成滨江北路东段和滨江南路32万平方米绿化景观改造、滨江南路中段1.3万平方米“海绵城市”试点景观工程、江滩公园3.3万平方米“海绵城市”试点工程，启动了江源街棚户区改造项目1.07万平方米“海绵城市”试点工程。

（二）加快发展，城市基础设施明显改善

一是大力加强路网建设。先后实施学府大道、城南大道、老河路、客运站路、江源街、滨江北路西段、滨河西路北段等城市市政道路工程建设并竣工通车，总长度约5.3公里，累计投资2.1亿元。正有序推进滨江南路东段、求学路、滨江北路中段、智慧路等道路工程建设，在新城区和新道路等的规划、建设过程中，均积极融入管网、绿化、亮化、公共交通配套理念，在进一步扩宽了城市道路骨架和新旧区域互通的同时，保证了地下管线整洁有序，绿化亮化合理美观，群众出行方便快捷。

二是稳步推进棚改项目。“十三五”期间，先后争取到保障性安居工程基础设施配套中央财政补助资金共计24247万元，启动实施了工行片区、粮食片区、民贸片区、油厂片区、老政府片区、财苑广场、体局片区、清源商贸城、康馨苑、龙船调主题公园、尖山、杉木二组等12个城市棚户区改造项目，改造目标任务共计住房4116套，竣工棚户区改造项目8个，完成改造目标任务住房2380套，拨付保障性安居工程基础设施配套中央财政补助资金共计11310.46万元，并同步完成污水管网、道路提升改造和周边环境整治，生活环境明显改善。

三是统筹推进河道治理。完成清江城区段上游、元堡河、三道河两岸截污干管铺设；完成城区原污水厂处理厂二期和管网建设并试运行，城区污水处理由原2万吨/日、一级B标排放的标准升级到7万吨/日、一级A标排放，排放标准实现了质的飞跃，市建成区污水收集和处理基本实现全覆盖，有力促进了我市清江河道水质提升。

（三）固本清源，行业市场蓬勃发展

一是健全质量安全防控体系。持续深化工程质量终身责任制，严格执行“两书一牌”制度，积极推进质量行为标准化和实体质量管控标准化管理，深入治理工程质量通病，推动建筑质量和安全管理水平大幅提升。“十三五”以来，全市建筑工程累计荣获州级安全文明施工现场7个，荣获省级安全文明施工现场6个，荣获州级结构杯2个，荣获省级结构优质工程2个。

二是强力整治住建行业乱象。坚持以“打非治违”为重点，持续深入开展住建领域行业清源行动，查处建筑工程未批先建、违法分包、资质挂靠，房地产市场违规售房、违规交房、逃避商品房预售资金监管、房地产“黑中介”、强行进行物业管理等违法违规行为95起，收缴罚款2000余万元，依法向市城管局移交案件线索20余条，有效打击了各类违法违规行为，有力保障了全市住建领域各行业持续、有序、健康发展。

三是积极培育本土建筑企业。全市现有建筑业资质以上企业53家（其中新增三级资质企业18家，一级资质企业1家，一级资质企业总数达到3家，占全州37.5%）、商砼企业9家、具备实验室的检测机构5家，为我市建筑市场健康发展垫定了坚实基础。“十三五”以来，全市建筑业产值达到58.6亿元。

四是推进房地产业固定投资。“十三五”以来，全市房地产业实现固定投资214.38亿元，网签备案商品住房38299套、面积381.5万平方米，销售面积逐年递增，销售均价平稳上涨。

五是持续壮大燃气行业规模。全市新增燃气企业2家，达到14家；新增管道燃气用户9.7万户，达到19.8万户；新增次高压及以上燃气管道近200公里，改造城区老旧燃气管道300公里；天然气年用气量达到8000万立方米；“气化乡镇”已覆盖除沙溪乡外的全市11个乡镇、两个街道办事处，城市燃气普及率超过85%。瓶装燃气配送点覆盖全市所有乡镇、中心村，企业产权钢瓶达到23000只，储气能力达到200吨，年销售瓶装燃气由2015年的400吨突破至现在的700吨，瓶装燃气成为农村主要生活燃料，清洁能源得到广大市民群众的高度认可。

（四）优化环境，行政效能持续提升

牵头成立工改领导小组，全力推动营商环境优化，实现了“一个窗口”提供综合服务、“一张表单”整合申报材料、“一个系统”规范审批运行和“多规、多评、多审、多验、多测”五多合一，并在全州率先实现用水“110”目标和用气报装“310”目标，限时办结率达到100%，赢得了企业、群众广泛赞誉。

依据上图利川市人民政府网中利川市住房和城乡建设局公开内容可知，利川市城区东城及都亭街道办事处燃气管道目前普及率达到85%，本项目老化更新改造完成初期主要用户为原城区居民，建成后随着城区发展及人口增加，燃气管网使用率逐年提升。依据谨慎原则，本方案财务测算中运营期第一年管网及设备使用率占比按80%计算，每年增加5%，直至增长到95%不再变动。

经测算，整个债券存续期内，本项目经营收入共计约253,508.77万元。具体如下表所示。

表 4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**营业收入**	253,508.77	5,400.99	11,477.10	12,152.22	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34
	总用气量	85,377.60	2,134.44	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88
1.1	居民燃气销售收入	200,971.73	4,281.68	9,098.59	9,633.80	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01
	用气量(万 m^3)	72,570.99	1,814.27	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55
	出售单价（元/m^3）		2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500
	出售单价变动（每五年增加）		-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%
	使用率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.2	非居民燃气销售收入	52,537.04	1119.31	2378.51	2518.42	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33
	用气量(万 m^3)	12,806.61	320.17	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33
	出售单价（元/m^3）	-	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700
	出售单价变动（每五年增加）		-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%
	使用率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

续上表

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**营业收入**	253,508.77	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	6,413.68
	总用气量	85,377.60	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	2,134.44
1.1	居民燃气销售收入	200,971.73	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01	10,169.01	5,084.49
	用气量(万 m^3)	72,570.99	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	3,628.55	1,814.27
	出售单价（元/m^3）		2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500	2.9500
	出售单价变动（每五年增加）		-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%	-
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.2	非居民燃气销售收入	52,537.04	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33	2658.33	1329.19
	用气量(万 m^3)	12,806.61	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33	640.33	320.17
	出售单价（元/m^3）	-	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700	4.3700
	出售单价变动（每五年增加）		-	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.00%	-
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	占比		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

2.项目成本费用

本项目总成本包括人工及福利费用、燃气购入成本、燃气管网的维护成本、管理费用等。

（1）人工及福利费用成本

项目定员 15 人。根据《2022 年利川市国民经济和社会发展统公报》，2022 年利川市城镇居民人均可支配收入为 36,059.00 元，本项目人均工资及福利费按 3,000 元/人·月测算。

十、人民生活和社会保障

城镇常住居民人均可支配收入36059元，增长5.5%，扣除价格因素，实际增长3.8%。农村常住居民人均可支配收入14364元，增长8.5%，扣除价格因素，实际增长6.8%。

城镇常住居民人均消费支出26950元，增长2.1%，扣除价格因素，实际增长0.5%。农村常住居民人均消费支出12813元，增长8.3%，扣除价格因素，实际增长6.6%。

根据《省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》（鄂政办发〔2021〕33 号），从 2021 年 9 月 1 日起，利川市人均工资为 1,520 元/月。根据 2017 年 11 月 1 日执行的《关于调整全省最低工资标准的通知》，利川市人均工资为 1,250 元/月，据此确定工资每五年涨幅为 5.4%。

债券存续期内，本项目运营期合计需支出人员工资及福利费 1,189.66 万元。

（2）燃气购入成本

本项目燃气从川气东送管道购入，价格参照《国家发展改革委关于调整天然气基准门站价格的通知》（发改价格〔2019〕562号），取1820元/千立方米，则债券存续期内，项目燃气购入成本总计155,387.20万元。

附件

各省（区、市）天然气基准门站价格表

单位:元/千立方米（含9%增值税）

省　份	基准门站价格	省　份	基准门站价格
北　京	1860	湖　北	1820
天　津	1860	湖　南	1820
河　北	1840	广　东	2040
山　西	1770	广　西	1870
内蒙古	1220	海　南	1520
辽　宁	1840	重　庆	1520
吉　林	1640	四　川	1530
黑龙江	1640	贵　州	1590

（3）维护成本

本项目维护成本主要为固定资产的日常维修以及项目运行中发生的抢险抢修等相关费用，根据《市政公用设施建设项目经济评价——方法与参数》（住建部），燃气项目维修成本一般按固定资产原值（扣除建设期利息）的1.0%-2.4%取值，由于本项目为对原燃气管网进行更新改造，部分安装使用年限较短的管网暂不更新，其维修费用及可能产生的大修费用纳入后期本项目维护成本之内，谨慎考虑，本项目维护成本暂按固定资产原值（扣除建设期利息）的2.0%取值。

5. 修理费。计算公式为：

修理费＝固定资产原值×修理费率　　(2.5.6－15)

用于计算修理费的固定资产原值应扣除所含的建设期利息。修理费率取1.0%～2.4%。

1）直接材料包括外购天然气、液化石油气、煤、矿井瓦斯等，分类测算时须注意不应导致直接材料的重复计算；直接燃料和动力包括电、热、燃料用油等，不包括已计入直接材料的生产用燃料，如燃气轮机用气、锅炉用气或煤等；直接消耗材料包括作为生产辅助材料的水、润滑油、各种制剂（如脱硫剂、干燥剂、嗅剂）等。

修理费除常规修理费用外，还应包括抢险、抢修费用。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，本项目固定资产原值（扣除建设期利息）为 43,468.71 万元，则正常年份年维护成本为 869.37 万元。

债券存续期内，项目维护成本共计 17,387.41 万元。

（4）管理成本

根据《市政公用设施建设项目经济评价—方法与参数》(住建部)，管理及其他费用取值在其他各项成本费用和的 8%-12%之间，本项目取前三（燃气管网维护成本、人工工资及福利费、燃气购入成本）项和的 8%，合计需支出 15,184.59 万元。

8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上 1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

（5）折旧摊销费

本项目固定资产折旧按直线法折旧，建筑工程折旧按年限 30 年、设备折旧按年限 20 年、残值率 5%计算，项目固定资产原值为 43,468.71 万元（其中建筑工程原值 40,103.56 万元,设备原值 3,338.15 万元），债券存续期内，固定资产累计折旧 28,587.20 万元（其中建筑工程累计折旧 25,416.00 万元，设备累计折旧 3,171.24 万元）。

（6）财务费用

本项目拟申请发行35,000.00万元，2024年湖北省政府专项债券（十一期）已发行10,000.00万元，债券存续期为20年期，每半年计息一次，利率2.61%；本次计划续发10,000.00万元，2026年计划发行15,000.00，利率按2025年湖北省政府专项债券（九期）债券票面利率2.08%上浮25BP即2.33%测算，第11年至第20年每年等额偿还发行金额10%。财务计算期内，财务费用合计12,319.30万元。

综上，债券存续期内，本项目经营成本共计187,881.44万元；本项目总成本共计约228,787.94万元。具体如下表所示。

表 4-2 项目总成本费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**经营成本（含税）**	187,881.44	4,694.08	9,388.15	9,388.15	9,388.15	9,391.30	9,391.30	9,391.30	9,391.30	9,391.30	9,394.62
1	人工及福利费用成本	1,189.66	27.00	54.00	54.00	54.00	56.92	56.92	56.92	56.92	56.92	59.99
	人员数量（人）		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	工资及福利费用标准		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,162.00	3,332.75
	每五年增长率						5.40%					5.40%
2	燃气购入成本（含税）	155,387.20	3,884.68	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36
	燃气购入量（万 m^3）	85,377.60	2,134.44	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88
	燃气购入成本（不含税）		3,563.93	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85
	购气单价（元/m^3）		1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200
	购气单价变动（每五年增加）						0.00%					0.00%
3	维护成本（含税）	17,387.41	434.69	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37
	维护成本（不含税）		398.80	797.59	797.59	797.59	797.59	797.59	797.59	797.59	797.59	797.59
4	管理成本	13,917.17	347.71	695.42	695.42	695.42	695.65	695.65	695.65	695.65	695.65	695.90
	经营成本（不含税）	173,615.65	4337.44	8674.86	8674.86	8674.86	8678.01	8678.01	8678.01	8678.01	8678.01	8681.33
二	**折旧费用**	28,587.20	714.68	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36
三	**财务费用**	12,319.30	421.75	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	830.45
四	**总成本费用（一+二+三）**	228,787.94	5,830.51	11,661.01	11,661.01	11,661.01	11,664.16	11,664.16	11,664.16	11,664.16	11,664.16	11,654.43

续上表

序号	项目	合计	运营期										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	**经营成本（含税）**	187,881.44	9,394.62	9,394.62	9,394.62	9,394.62	9,398.12	9,398.12	9,398.12	9,398.12	9,398.12	9,401.80	4,700.91
1	人工及福利费用成本	1,189.66	59.99	59.99	59.99	59.99	63.23	63.23	63.23	63.23	63.23	66.64	33.32
	人员数量(（人）		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	工资及福利费用标准		3,332.75	3,332.75	3,332.75	3,332.75	3,512.72	3,512.72	3,512.72	3,512.72	3,512.72	3,702.40	3,702.40
	每五年增长率						5.40%					5.40%	
2	燃气购入成本（含税）	155,387.20	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	3,884.68
	燃气购入量（万 m^3）	85,377.60	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	4,268.88	2,134.44
	燃气购入成本（不含税）		7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	7,127.85	3,563.93
	购气单价（元/m^3）		1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200	1.8200
	购气单价变动（每五年增加）						0.00%					0.00%	
3	维护成本（含税）	17,387.41	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	434.69
	维护成本（不含税）		797.59	797.59	797.59	797.59	797.59	797.59	797.59	797.59	797.59	797.59	398.80
4	管理成本	13,917.17	695.90	695.90	695.90	695.90	696.16	696.16	696.16	696.16	696.16	696.43	348.22
	经营成本（不含税）	173,615.65	8681.33	8681.33	8681.33	8681.33	8684.83	8684.83	8684.83	8684.83	8684.83	8688.51	4344.27
二	**折旧费用**	28,587.20	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	1429.36	714.68
三	**财务费用**	12,319.30	792.70	725.83	641.48	557.13	472.78	388.43	304.08	219.73	135.38	64.08	17.48
四	**总成本费用（一+二+三）**	228,787.94	11,616.68	11,549.81	11,465.46	11,381.11	11,300.26	11,215.91	11,131.56	11,047.21	10,962.86	10,895.24	5,433.07

3.财务费用

（1）专项债券

专项债券还本付息方式见下表:

表 4-3 项目还本付息情况表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024 年	10,000.00	0.00	20	2.61%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2025 年	10,000.00	0.00	20	2.33%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%
2026 年	15,000.00	0.00	20	2.33%	每半年付息一次	第 11 年-第 20 年，每年等额偿还发行金额 10%

专项债券还本付息具体情况见下表:

表 4-4 项目还本付息情况表（2024 年发债）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	10,000.00	-	10,000.00	130.50	130.50
2025 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	261.00	261.00
2035 年	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	247.95	1,247.95
2036 年	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	221.85	1,221.85

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2037 年	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	195.75	1,195.75
2038 年	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	169.65	1,169.65
2039 年	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	143.55	1,143.55
2040 年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	117.45	1,117.45
2041 年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	91.35	1,091.35
2042 年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	65.25	1,065.25
2043 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	39.15	1,039.15
2044 年	1,000.00	-	1,000.00	-	13.05	1,013.05
合计		10,000.00	10,000.00		4,045.50	14,045.50

表 4-5 项目还本付息情况表（2025 年续发）

单位：万元

2025 年	-	10,000.00	-	10,000.00	116.50	116.50
2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	233.00	233.00
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	233.00	233.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	233.00	233.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	233.00	233.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	233.00	233.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	233.00	233.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	233.00	233.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	233.00	233.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	233.00	233.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	233.00	233.00
2036 年	10,000.00	-	1,000.00	9,000.00	221.35	1,221.35
2037 年	9,000.00	-	1,000.00	8,000.00	198.05	1,198.05
2038 年	8,000.00	-	1,000.00	7,000.00	174.75	1,174.75
2039 年	7,000.00	-	1,000.00	6,000.00	151.45	1,151.45
2040 年	6,000.00	-	1,000.00	5,000.00	128.15	1,128.15
2041 年	5,000.00	-	1,000.00	4,000.00	104.85	1,104.85
2042 年	4,000.00	-	1,000.00	3,000.00	81.55	1,081.55
2043 年	3,000.00	-	1,000.00	2,000.00	58.25	1,058.25
2044 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00	34.95	1,034.95
2045 年	1,000.00	-	1,000.00	-	11.65	1,011.65
合计		10,000.00	10,000.00		3,611.50	13,611.50

表 4-6 项目还本付息情况表（2026 年续发）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	15,000.00	-	15,000.00	174.75	174.75
2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	349.50	349.50
2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	349.50	349.50
2029 年	15,000.00	-	-	15,000.00	349.50	349.50
2030 年	15,000.00	-	-	15,000.00	349.50	349.50
2031 年	15,000.00	-	-	15,000.00	349.50	349.50
2032 年	15,000.00	-	-	15,000.00	349.50	349.50
2033 年	15,000.00	-	-	15,000.00	349.50	349.50
2034 年	15,000.00	-	-	15,000.00	349.50	349.50
2035 年	15,000.00	-	-	15,000.00	349.50	349.50
2036 年	15,000.00	-	-	15,000.00	349.50	349.50
2037 年	15,000.00	-	1,500.00	13,500.00	332.03	1,832.03
2038 年	13,500.00	-	1,500.00	12,000.00	297.08	1,797.08
2039 年	12,000.00	-	1,500.00	10,500.00	262.13	1,762.13
2040 年	10,500.00	-	1,500.00	9,000.00	227.18	1,727.18
2041 年	9,000.00	-	1,500.00	7,500.00	192.23	1,692.23
2042 年	7,500.00	-	1,500.00	6,000.00	157.28	1,657.28
2043 年	6,000.00	-	1,500.00	4,500.00	122.33	1,622.33
2044 年	4,500.00	-	1,500.00	3,000.00	87.38	1,587.38
2045 年	3,000.00	-	1,500.00	1,500.00	52.43	1,552.43
2046 年	1,500.00	-	1,500.00	-	17.48	1,517.48
合计		15,000.00	15,000.00		5,417.30	20,417.30

表 4-7 项目还本付息情况总表

单位：万元

年度	期初本金余额	本年新增本金	本年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	10,000.00	-	10,000.00	130.50	130.50
2025 年	10,000.00	10,000.00	-	20,000.00	377.50	377.50
2026 年	20,000.00	15,000.00	-	35,000.00	668.75	668.75
2027 年	35,000.00	-	-	35,000.00	843.50	843.50
2028 年	35,000.00	-	-	35,000.00	843.50	843.50
2029 年	35,000.00	-	-	35,000.00	843.50	843.50
2030 年	35,000.00	-	-	35,000.00	843.50	843.50
2031 年	35,000.00	-	-	35,000.00	843.50	843.50
2032 年	35,000.00	-	-	35,000.00	843.50	843.50

年度	期初本金余额	本年新增本金	本年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2033 年	35,000.00	-	-	35,000.00	843.50	843.50
2034 年	35,000.00	-	-	35,000.00	843.50	843.50
2035 年	35,000.00	-	1,000.00	34,000.00	830.45	1,830.45
2036 年	34,000.00	-	2,000.00	32,000.00	792.70	2,792.70
2037 年	32,000.00	-	3,500.00	28,500.00	725.83	4,225.83
2038 年	28,500.00	-	3,500.00	25,000.00	641.48	4,141.48
2039 年	25,000.00	-	3,500.00	21,500.00	557.13	4,057.13
2040 年	21,500.00	-	3,500.00	18,000.00	472.78	3,972.78
2041 年	18,000.00	-	3,500.00	14,500.00	388.43	3,888.43
2042 年	14,500.00	-	3,500.00	11,000.00	304.08	3,804.08
2043 年	11,000.00	-	3,500.00	7,500.00	219.73	3,719.73
2044 年	7,500.00	-	3,500.00	4,000.00	135.38	3,635.38
2045 年	4,000.00	-	2,500.00	1,500.00	64.08	2,564.08
2046 年	1,500.00	-	1,500.00	-	17.48	1,517.48
合计		35,000.00	35,000.00		13,074.30	48,074.30

本项目拟申请发行 35,000.00 万元，2024 年湖北省政府专项债券（十一期）已发行 10,000.00 万元，债券存续期为 20 年期，每半年计息一次，利率 2.61%；本次计划续发 10,000.00 万元，2026 年计划发行 15,000.00 万元，利率按 2025 年湖北省政府专项债券（九期）债券票面利率 2.08%上浮 25BP 即 2.33%测算，第 11 年至第 20 年每年等额偿还发行金额 10%。财务计算期内，财务费用合计 12,319.30 万元，债券到期后，本息和合计 48,074.30 万元。

（2）市场化融资

本项目无市场化融资。

4.项目税费

债券存续期内税费合计预计 7,614.71 万元，其中增值税 2,884.65 万

元，附加税 288,51 万元，待建设期抵扣固定资产进项税额 3,781.50 万元，所得税 4,441.55 万元。

增值税费

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的销项税（每期应税额扣除当期分摊的建设用地费用）按销售收入 9%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他费用（建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等）、专项债券发行费增值税进项税额按 6%的税率，运维费税率按照 9%计取。

城市维护建设税：为增值税的 5%；

教育费附加：为增值税的 3%；

地方教育费附加：为增值税的 2%；

所得税：应纳税所得额的 25%。

表 4-8 项目预期税费测算表

单位：万元

序号	税费种类	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**销项税合计**	20,931.94	445.95	947.65	1,003.39	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14
1.1	燃气销售费（含税）	253,508.77	5400.99	11477.10	12152.22	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34
	销项税额	20,931.94	445.95	947.65	1,003.39	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14
2	**进项税合计**	18,047.29	445.95	947.65	1,003.39	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14
2.1	维护成本	17,387.41	434.69	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37
	进项税额	1,435.60	35.89	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78
2.2	燃气购入成本	155,387.20	3,884.68	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36
	进项税额	12,830.19	320.75	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51
2.3	进项税额（建设期抵扣）	3,781.50	89.31	234.36	290.10	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85
	待抵扣固定资产进项税额	3,781.50	3,692.19	3,457.83	3,167.73	2,821.88	2,476.03	2,130.18	1,784.33	1,438.48	1,092.63	746.78
3	**实缴增值税**	2,884.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**附加税**	288.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1	城市建设维护税	144.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	教育费附加	86.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	地方教育附加费	57.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	3,173.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	**所得税**	4,441.55	-	-	-	21.12	204.33	204.33	204.33	204.33	204.33	206.77
6	**合计**	7,614.71	-	-	-	21.12	204.33	204.33	204.33	204.33	204.33	206.77

（续上表）

序号	税费种类	合计	运营期										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**销项税合计**	20,931.94	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	529.57
1.1	燃气销售费（含税）	253,508.77	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34	12827.34	6413.68
	销项税额	20,931.94	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	1,059.14	529.57
2	**进项税合计**	18,047.29	1,059.14	1,059.14	768.37	713.29	713.29	713.29	713.29	713.29	713.29	713.29	356.64
2.1	维护成本	17,387.41	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	869.37	434.69
	进项税额	1,435.60	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78	71.78	35.89
2.2	燃气购入成本	155,387.20	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	7,769.36	3,884.68
	进项税额	12,830.19	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	641.51	320.75
2.3	进项税额（建设期抵扣）	3,781.50	345.85	345.85	55.08	-	-	-	-	-	-	-	-
	待抵扣固定资产进项税额	3,781.50	400.93	55.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**实缴增值税**	2,884.65	-	-	290.77	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	172.93
4	**附加税**	288.51	-	-	29.08	34.59	34.59	34.59	34.59	34.59	34.59	34.59	17.30
4.1	城市建设维护税	144.22	-	-	14.54	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	8.65
4.2	教育费附加	86.57	-	-	8.72	10.38	10.38	10.38	10.38	10.38	10.38	10.38	5.19
4.3	地方教育附加费	57.72	-	-	5.82	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	3.46
	合计	3,173.16	-	-	319.85	380.44	380.44	380.44	380.44	380.44	380.44	380.44	190.23
5	**所得税**	4,441.55	216.20	232.92	246.74	266.45	286.66	307.75	328.84	349.92	371.01	387.92	197.60
6	**合计**	7,614.71	216.20	232.92	566.59	646.89	667.10	688.19	709.28	730.36	751.45	768.36	387.83

5.项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 253,508.77 万元，不含销项税经营收入为 232,576.83 万元，预测总成本合计 228,787.94 万元，不含进项税的总成本为 214,522.15 万元，附加税合计 288.51 万元，利润总额合计 17,766.17 万元，应纳所得税税额合计 17,766.17 万元。

表 4-9 项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**经营收入**	232,576.83	4,955.04	10,529.45	11,148.83	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20
	项目经营收入(不含税）	232,576.83	4,955.04	10,529.45	11,148.83	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20
2	**总成本费用**	214,522.15	5,473.87	10,947.72	10,947.72	10,947.72	10,950.87	10,950.87	10,950.87	10,950.87	10,950.87	10,941.14
2.1	运营成本(不含税）	173,615.65	4,337.44	8,674.86	8,674.86	8,674.86	8,678.01	8,678.01	8,678.01	8,678.01	8,678.01	8,681.33
2.2	折旧摊销	28,587.20	714.68	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36
2.3	财务费用	12,319.30	421.75	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	830.45
3	**附加税**	288.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**利润总额**	17,766.17	-518.83	-418.27	201.11	820.48	817.33	817.33	817.33	817.33	817.33	827.06
5	弥补以前年度亏损	937.10	-		201.11	735.99	-	-	-	-	-	-
6	应纳所得税额（4-5）	17,766.17	-	-	-	84.49	817.33	817.33	817.33	817.33	817.33	827.06
7	所得税（25%）	4,441.55	-	-	-	21.12	204.33	204.33	204.33	204.33	204.33	206.77
8	**净利润**	13,324.62	-518.83	-418.27	201.11	799.36	613.00	613.00	613.00	613.00	613.00	620.29
9	息税前利润	30,085.47	-97.08	425.23	1,044.61	1,663.98	1,660.83	1,660.83	1,660.83	1,660.83	1,660.83	1,657.51
10	息税折旧摊销前利润	58,672.67	617.60	1,854.59	2,473.97	3,093.34	3,090.19	3,090.19	3,090.19	3,090.19	3,090.19	3,086.87

（续上表）

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**经营收入**	232,576.83	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	5,884.11
	项目经营收入(不含税)	232,576.83	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	11,768.20	5,884.11
2	**总成本费用**	214,522.15	10,903.39	10,836.52	10,752.17	10,667.82	10,586.97	10,502.62	10,418.27	10,333.92	10,249.57	10,181.95	5,076.43
2.1	运营成本(不含税)	173,615.65	8,681.33	8,681.33	8,681.33	8,681.33	8,684.83	8,684.83	8,684.83	8,684.83	8,684.83	8,688.51	4,344.27
2.2	折旧摊销	28,587.20	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	1,429.36	714.68
2.3	财务费用	12,319.30	792.70	725.83	641.48	557.13	472.78	388.43	304.08	219.73	135.38	64.08	17.48
3	**附加税**	288.51	-	-	29.08	34.59	34.59	34.59	34.59	34.59	34.59	34.59	17.30
4	**利润总额**	17,766.17	864.81	931.68	986.95	1,065.79	1,146.64	1,230.99	1,315.34	1,399.69	1,484.04	1,551.66	790.38
5	弥补以前年度亏损	937.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳所得税额（4-5）	17,766.17	864.81	931.68	986.95	1,065.79	1,146.64	1,230.99	1,315.34	1,399.69	1,484.04	1,551.66	790.38
7	所得税（25%）	4,441.55	216.20	232.92	246.74	266.45	286.66	307.75	328.84	349.92	371.01	387.92	197.60
8	**净利润**	13,324.62	648.61	698.76	740.21	799.34	859.98	923.24	986.50	1,049.77	1,113.03	1,163.74	592.78
9	息税前利润	30,085.47	1,657.51	1,657.51	1,628.43	1,622.92	1,619.42	1,619.42	1,619.42	1,619.42	1,619.42	1,615.74	807.86
10	息税折旧摊销前利润	58,672.67	3,086.87	3,086.87	3,057.79	3,052.28	3,048.78	3,048.78	3,048.78	3,048.78	3,048.78	3,045.10	1,522.54

6.项目预期收益与融资平衡情况

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

表 4-10 项目现金流预测表

单位：

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
一、经营活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	-	-	5,400.99	11,477.10	12,152.22	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	253,508.77
运营成本费用支付的现金	-	-	4,694.08	9,388.15	9,388.15	9,388.15	9,391.30	9,391.30	9,391.30	9,391.30	9,391.30	187,881.44
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	21.12	204.33	204.33	204.33	204.33	204.33	7,614.71
经营活动现金净流量	-	-	706.91	2,088.95	2,764.07	3,418.07	3,231.71	3,231.71	3,231.71	3,231.71	3,231.71	58,012.62
二、投资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	14,030.99	16,256.43	16,172.80	-	-	-	-	-	-	-	-	46,460.22
投资活动现金净流量	-14,030.99	-16,256.43	-16,172.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-46,460.22
三、筹资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	4,171.49	6,643.93	1,434.80	-	-	-	-	-	-	-	-	12,250.22
发行债券收到的现金	10,000.00	10,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	35,000.00
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,000.00
偿还债券利息支付的现金	130.50	377.50	668.75	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	843.50	13,074.30
偿还市场化融资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资利息支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券发行费用	10.00	10.00	15.00	-	-	-	-	-	-	-	-	35.00

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
筹资活动现金净流量	14,030.99	16,256.43	15,751.05	-843.50	-843.50	-843.50	-843.50	-843.50	-843.50	-843.50	-843.50	-859.08
四、本年现金净流量	-	-	285.16	1,245.45	1,920.57	2,574.57	2,388.21	2,388.21	2,388.21	2,388.21	2,388.21	10,693.32
五、累计现金净流量	-	-	285.16	1,530.61	3,451.18	6,025.75	8,413.96	10,802.17	13,190.38	15,578.59	17,966.80	-

（续上表）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入收到的现金	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	12,827.34	6,413.68	253,508.77
运营成本费用支付的现金	9,394.62	9,394.62	9,394.62	9,394.62	9,394.62	9,398.12	9,398.12	9,398.12	9,398.12	9,398.12	9,401.80	4,700.91	187,881.44
经营活动支付税费	206.77	216.20	232.92	566.59	646.89	667.10	688.19	709.28	730.36	751.45	768.36	387.83	7,614.71
经营活动现金净流量	3,225.95	3,216.52	3,199.80	2,866.13	2,785.83	2,762.12	2,741.03	2,719.94	2,698.86	2,677.77	2,657.18	1,324.94	58,012.62
二、投资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,460.22
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-46,460.22
三、筹资活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投入的资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,250.22
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,000.00
市场化融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金支付的现	1,000.00	2,000.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	2,500.00	1,500.00	35,000.00

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
金													
偿还债券利息支付的现金	830.45	792.70	725.83	641.48	557.13	472.78	388.43	304.08	219.73	135.38	64.08	17.48	13,074.30
偿还市场化融资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资利息支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.00
筹资活动现金净流量	-1,830.45	-2,792.70	-4,225.83	-4,141.48	-4,057.13	-3,972.78	-3,888.43	-3,804.08	-3,719.73	-3,635.38	-2,564.08	-1,517.48	-859.08
四、本年现金净流量	1,395.50	423.82	-1,026.03	-1,275.35	-1,271.30	-1,210.66	-1,147.40	-1,084.14	-1,020.87	-957.61	93.10	-192.54	10,693.32
五、累计现金净流量	19,362.30	19,786.12	18,760.09	17,484.74	16,213.44	15,002.78	13,855.38	12,771.24	11,750.37	10,792.76	10,885.86	10,693.32	-

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
利川市都亭街道片区燃气设施管网老化更新改造项目	58,012.62	48,074.30	35,000.00	1.21

本项目偿债资金来源为天然气运营销售运营收费。项目预期收入总额为 253,508.77 万元，扣除运营成本及相关税费 195,496.15 万元后预计用于资金平衡相关收益为 58,012.62 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

（五）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	52,211.36	55,111.99	58,012.62	60,913.25	63,813.88
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33
债券利率变动	2.10%	2.21%	2.33%	2.45%	2.56%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.22	1.21	1.19	1.17

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据

此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的利川市都亭街道片区燃气设施管网老化更新改造项目实施方案实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的利川市都亭街道片区燃气设施管网老化更新改造项目实施方案预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月



统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

营业执照

（副本）

1 - 1

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人　杨文化

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

成立日期　2022年10月18日

经营范围　许可项目：代理记账;注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）;工程管理服务;企业管理咨询;财政资金项目预算绩效评价服务;破产清算服务;税务服务;财务咨询;咨询策划服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

经营场所　湖北省武汉市长江新区阳逻街高潮村高新街56号阳光城7栋/单元4层10号-1

登记机关　武汉长江新区管理委员会行政审批专用章

2025 年 10 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

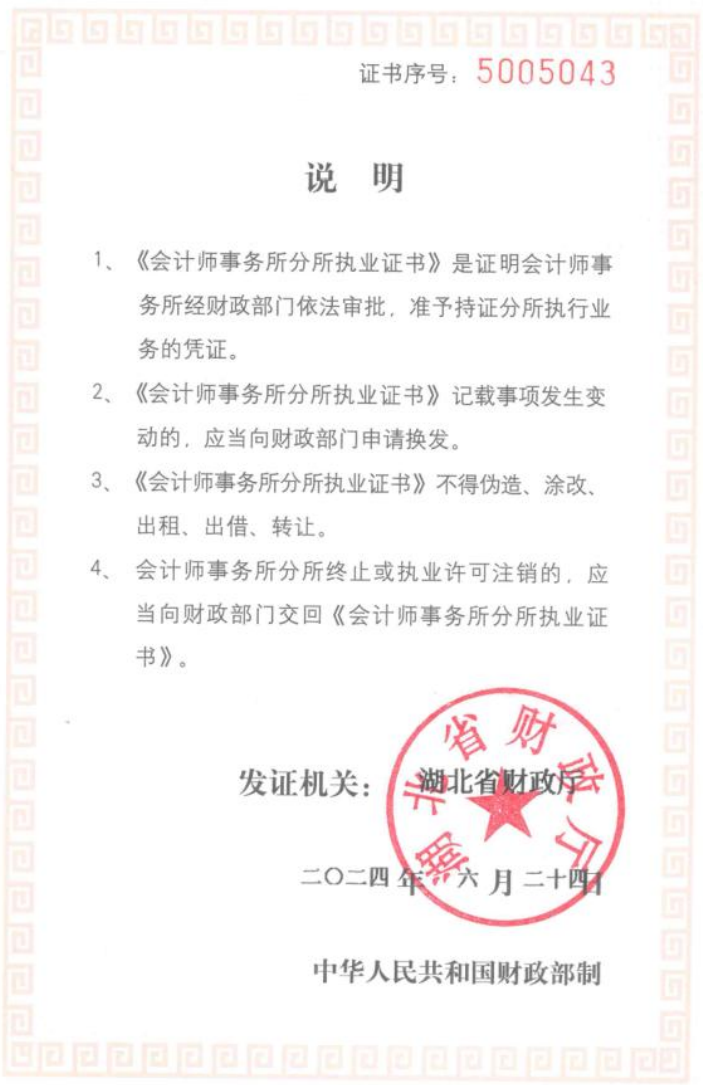
负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日



证书序号：5005043

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

十堰市郧阳区柳陂镇污水管网完善工程
项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

智心咨字[2025]第 082 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 3
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 25
（六） 压力测试 25
二 、评价结论 26

十堰市郧阳区柳陂镇污水管网完善工程
收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2025]第 082 号

我们接受委托，对十堰市郧阳区柳陂镇污水管网完善工程收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

十堰市郧阳区柳陂镇污水管网完善工程（以下简称“本项目”）的实施单位为十堰聚鑫城乡建设发展投资集团有限公司，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	十堰聚鑫城乡建设发展投资集团有限公司
法定代表人/负责人：	朱存波
注册资本：	200,000 万元整
地址：	湖北省十堰市郧阳区茶店镇郧阳经济开发区天马大道 385 号

统一社会信用代码：	91420304MA494AJ29E
单位性质：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
业务范围：	许可项目：矿产资源(非煤矿山)开采(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：土地整治服务；广告设计、代理；城乡市容管理；城市绿化管理；城市公园管理；园林绿化工程施工；市政设施管理；公共事业管理服务；工程管理服务；知识产权服务(商标代理服务、专利代理服务除外)；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动)；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；农村集体经济组织管理；融资咨询服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；农业生产托管服务；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；规划设计管理；工业工程设计服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；文化场馆管理服务；教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)；教育教学检测和评价活动；业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)；安全咨询服务；土地使用权租赁(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。
股权结构：	十堰聚鑫国有资本投资运营集团有限公司认缴出资 200,000 万元，持 100%股份
行业主管部门	十堰市人民政府国有资产监督管理委员会
建设单位名称	十堰聚鑫城乡建设发展投资集团有限公司

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目位于十堰市郧阳区柳陂镇。

2.项目建设内容

主要对柳陂镇区域内的污水雨水管网进行完善、升级及延伸，拟新建主支管网总长度约为 68.60 千米，以及配套的附属构筑物，其中：新建污水主支管网总长度约为 44.86 千米，包括 DN200 污水管 3680 米；DN315 污水管 22160 米；DN400 污水管 3780 米；DN500 污水管 11350 米；DN630 污水管 3820 米；

DN800 污水管 70 米。

新建雨水主支管网总长度约为 23.74 千米，包括 1.8 米×1.9 米雨水箱涵 7870 米；2.0 米×1.5 米雨水箱涵 760 米；DN400 雨水管道 10680 米，0.6 米×0.6 米雨水沟 4430 米。

3.项目建设期间

项目建设周期为 12 个月，拟于 2025 年 11 月开始动工建设，2026 年 10 月达到验收标准。

（三）投资估算与资金筹措

根据《十堰市郧阳区柳陂镇污水管网完善工程初步设计》及批复意见，估算总投资额为 24,498.89 万元，其中，工程费用为 20,829.26 万元，工程建设其他费用为 2,503.02 万元，预备费为 1,166.61 万元。

经调整建设期利息及债券发行费用后总投资为 24,661.49 万元，其中：工程费用为 20,829.26 万元，工程建设其他费用为 2,503.02 万元，预备费为 1,166.61 万元,建设期债券利息为 147.60 万元,债券发行费用为 15.00 万元。

本项目总投资 24,661.49 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 9,661.49 万元、拟发行专项债券资金 15,000.00 万元。

（四）资金的充足性

本项目收益预测期间为 2026 年 11 月至 2046 年 10 月。债券存续期内项目总收入为 36,911.23 万元。

1.项目收入预测

（1）污水处理收入

污水处理费计算公式：年污水处理费收入=年生活污水产生量×污水处理费单价×运行负荷。

1）年污水产生量

年污水产生量=人均用水量×人数×产污系数×管网收集率

①根据十堰市郧阳区水利和湖泊局发布的《2023 年郧阳区水资源公报》内容得知：2023 年郧阳区柳陂镇生产用水 1202 万立方米，生活用水 139 万立方米。

表 7　2023 年郧阳区各乡镇用水量表

单位：万立方米

乡　镇	老口径					新口径			总用水量
	农业	工业	居民生活	城镇公共	生态环境	生产	生活	生态	
城关镇	316	88	678	92	48	496	678	48	1222
安阳镇	1687	5	48	19	23	1711	48	23	1782
杨溪铺镇	1273	93	114	50	9	1416	114	9	1539
青曲镇	275	3	58	11	18	289	58	18	365
大柳乡	44	34	24	19	6	97	24	6	127
白桑关镇	534	14	68	28	13	576	68	13	657
南化塘镇	1311	51	169	34	21	1396	169	21	1586
白浪镇	142	0	40	14	15	156	40	15	211
刘洞镇	421	10	48	16	12	447	48	12	507
谭山镇	68	12	84	33	11	113	84	11	208
梅铺镇	76	5	69	20	5	101	69	5	175
青山镇	851	15	32	25	6	891	32	6	929
茶店镇	463	3113	192	97	70	3673	192	70	3935
柳陂镇	1011	171	139	20	27	1202	139	27	1368
五峰乡	682	2	53	48	16	732	53	16	801
鲍峡镇	331	25	114	45	6	401	114	6	521
胡家营镇	58	11	76	37	6	106	76	6	188
叶大乡	81	0	18	0	4	81	18	4	103
谭家湾镇	580	152	75	25	7	757	75	7	839
沧浪山	1	0	2	1	0	2	2	0	4
全　区	10205	3804	2101	634	323	14643	2101	323	17067

②根据现有资料，十堰市的污水产污系数可参考湖北省同类城市数据或全国通用系数。在《生活污染源产排污系数手册》中，湖北省所属区域(五区)的城镇生活污水产污系数如下：

• 折污系数：0.89；

③根据十堰市人民政府门户网站发布的《市供排水管理处召开工作部署会暨节后收心会》文章（http://www.shiyan.gov.cn/ywdt/bmdt/202502/t20250206_4694073.shtml）获悉：2024 年十堰市污水收集率 96.7%，本项目污水收集率按 95%进行测算。


十堰市人民政府
www.shiyan.gov.cn
请输入您要搜索的内容
低空经济 西十高铁 社会保障 公积金 绿色低碳
首页 要闻动态 政府信息公开 一网通办 公众参与 便民服务 数据发布 大美十堰 十堰站群
首页 > / 要闻动态 > / 部门动态
市供排水管理处召开工作部署会暨节后收心会
克难攻坚降本增效 巩固提升治污质效
日期：2025-02-06 14:50:14 来源：十堰市人民政府门户网站
2月5日，春节后上班第一天，市供排水管理处召开工作部署会暨节后收心会。会议回顾总结2024年工作成绩，安排部署2025年重点工作，引导全体干部职工迅速进入工作状态，为新一年各项工作开好头、布好局。
2024年，市供排水管理处持续抓好城区排水与污水处理行业管理，厂网一体化运维稳定提标，得到省委、省政府主要领导肯定，建议同类型城市推广。神定河污水处理厂成功入选全国首批45座"污水处理绿色低碳标杆厂"典型案例，在全国污水治理领域处于领先地位。市供排水管理处持续强化排水许可审批与监管，进一步规范行业监管标准和考核，建成十堰城乡119座污水处理厂（站）用电量和污水处理量智慧监测App，完成城区904.09公里污水管网普查和管网地理信息GIS系统建设、城区排口视频监控建设，加快推进十堰市污水处理监测管理平台建设，推进城市污水处理提质增效，2024年十堰市污水收集率96.7%，位列全省第一；BOD进水浓度100mg / L，位列全省第二；城区三大流域国控断面水质持续向好。

则：年生活污水产生量=139×0.89×0.95=117.52 万立方米

年生产（工业）污水产生量=1202×0.89×0.95=1016.29 万立方米。

④上涨幅度：根据十堰市郧阳区水利和湖泊局发布的《年郧阳区水资源公报》内容得知：2021 年郧阳区柳陂镇用水 1003 万立方米，2023 年郧阳区柳陂镇用水 1368 万立方米，用水量每 2 年上涨幅度为 36.26%，考虑到当地以生态农业、旅游康养为主的产业结构下节水技术普及和污水回用率高，且区域污水管网覆盖率提升、污水处理厂扩容，叠加总量控制政策

及居民节水意识增强等因素对污水产生量的抑制作用，本项目设定年污水产生量每 2 年上涨 5%。

2）污水处理费单价

污水处理费单价参照《2023 年郧阳区水资源公报》内容，即生活污水处理费为 0.95 元/立方米，工业污水处理费为 1.40 元/立方米。

表 11　2023 年郧阳城区水价

单位：元/立方米

自来水价格					污水处理费	
居民生活	公用事业	工业企业	经营服务业	特种行业	生活	工业
1.56	2.00	2.00	2.00	3.50	0.95	1.40

3）运行负荷

根据《湖北省城镇污水处理工程建设指南》，结合项目实际运行情况考虑，本项目运营期第 1 年运行负荷按 75%计算，每年递增 5%直至 95%。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目总收入为 36,911.23 万元。本项目在债券存续期各项收入测算结果如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.居民污水处理收入	**13.96**	**89.32**	**99.65**	**105.51**	**116.94**	**116.94**
年污水产生量（吨）	19.59	117.52	123.40	123.40	129.57	129.57
收费标准（元/吨）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
运行负荷	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%
2.工业污水处理收入	**177.85**	**1,138.24**	**1,269.85**	**1,344.55**	**1,490.21**	**1,490.21**
年污水产生量（万吨）	169.38	1,016.29	1,067.10	1,067.10	1,120.46	1,120.46
收费标准（元/吨）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40

运行负荷	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%
年经营收入合计(含税)	**191.81**	**1,227.56**	**1,369.50**	**1,450.06**	**1,607.15**	**1,607.15**
增值税	**10.86**	**69.48**	**77.52**	**82.08**	**90.97**	**90.97**
年经营收入合计（不含增值税）	**180.95**	**1,158.08**	**1,291.98**	**1,367.98**	**1,516.18**	**1,516.18**

（续）

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.居民污水处理收入	**122.79**	**122.79**	**128.92**	**128.92**	**135.37**	**135.37**
年污水产生量（吨）	136.05	136.05	142.85	142.85	149.99	149.99
收费标准（元/吨）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
运行负荷	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.工业污水处理收入	**1,564.72**	**1,564.72**	**1,642.95**	**1,642.95**	**1,725.10**	**1,725.10**
年污水产生量（万吨）	1,176.48	1,176.48	1,235.30	1,235.30	1,297.07	1,297.07
收费标准（元/吨）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
运行负荷	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
年经营收入合计(含税)	**1,687.51**	**1,687.51**	**1,771.87**	**1,771.87**	**1,860.47**	**1,860.47**
增值税	**95.52**	**95.52**	**100.29**	**100.29**	**105.31**	**105.31**
年经营收入合计（不含增值税）	**1,591.99**	**1,591.99**	**1,671.58**	**1,671.58**	**1,755.16**	**1,755.16**

（续）

项目　　年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.居民污水处理收入	**142.13**	**142.13**	**149.24**	**149.24**	**156.70**
年污水产生量（吨）	157.49	157.49	165.36	165.36	173.63
收费标准（元/吨）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
运行负荷	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.工业污水处理收入	**1,811.35**	**1,811.35**	**1,901.93**	**1,901.93**	**1,997.02**
年污水产生量（万吨）	1,361.92	1,361.92	1,430.02	1,430.02	1,501.52
收费标准（元/吨）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
运行负荷	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
年经营收入合计(含税)	**1,953.48**	**1,953.48**	**2,051.17**	**2,051.17**	**2,153.72**
增值税	**110.57**	**110.57**	**116.10**	**116.10**	**121.91**
年经营收入合计（不含增值税）	**1,842.91**	**1,842.91**	**1,935.07**	**1,935.07**	**2,031.81**

（续）

项目　　年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计

1.居民污水处理收入	**156.70**	**164.53**	**164.53**	**143.97**	**2,685.65**
年污水产生量（吨）	173.63	182.31	182.31	159.52	
收费标准（元/吨）	0.95	0.95	0.95	0.95	
运行负荷	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2.工业污水处理收入	**1,997.02**	**2,096.88**	**2,096.88**	**1,834.77**	**34,225.58**
年污水产生量（万吨）	1,501.52	1,576.60	1,576.60	1,379.53	
收费标准（元/吨）	1.40	1.40	1.40	1.40	
运行负荷	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
年经营收入合计(含税)	**2,153.72**	**2,261.41**	**2,261.41**	**1,978.74**	**36,911.23**
增值税	**121.91**	**128.00**	**128.00**	**112.00**	**2,089.28**
年经营收入合计（不含增值税）	**2,031.81**	**2,133.41**	**2,133.41**	**1,866.74**	**34,821.95**

2.税费

增值税包括进项税金和销项税金。根据国家税务总局3月21日公布的《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）相关规定，包括降低增值税税率、扩大进项税抵扣等一系列增值税减税措施于2019年4月1日起执行。建设期进项税金中建筑安装工程费用税率为9.00%、设备安装工程费用税率为13.00%，其他费用税率为6.00%；运营期进项税金中日常检修维护费13%、外购燃料和动力费13%、药剂费9%、污泥处置费6%、管理及其他费用6%；销项税金中税率为6%。

附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的7.00%、3.00%、2.00%计取。

本项目进项税抵扣后，无需缴纳增值税及附加税。

测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项税合计	**10.86**	**69.48**	**77.52**	**82.08**	**90.97**	**90.97**
进项税合计	**4.33**	**26.54**	**27.50**	**28.06**	**29.11**	**29.12**
待抵扣固定资产进项税额	1,861.53					
实缴增值税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
计算附加税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
城市建设维护税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

（续）

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
销项税合计	**95.52**	**95.52**	**100.29**	**100.29**	**105.31**	**105.31**
进项税合计	**29.65**	**29.65**	**30.21**	**30.22**	**30.80**	**30.81**
待抵扣固定资产进项税额						
实缴增值税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
计算附加税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
城市建设维护税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

（续）

项目 年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
销项税合计	**110.57**	**110.57**	**116.10**	**116.10**	**121.91**
进项税合计	**31.43**	**31.44**	**32.09**	**32.10**	**32.78**
待抵扣固定资产进项税额					
实缴增值税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
计算附加税	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
城市建设维护税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续）

项目 年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
销项税合计	121.91	128.00	128.00	112.00	2,089.28
进项税合计	32.79	33.50	33.52	28.56	614.21
待抵扣固定资产进项税额					1,861.53
实缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
计算附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市建设维护税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.项目运营成本费用

本项目经营成本包括日常检修维护费、外购燃料和动力费、药剂费、污泥处置费、管理及其他费用、工资及福利费用。具体测算如下：

（1）日常检修维护费

参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中允许按固定资产原值一定百分比估算修理费的规定，同时结合市政排水管网行业常见的修理费计提比例区间（0.5%-2.5%），以及本项目污水管网处于新建状态，日常维护强度相对可控的特性。所以本项目将修理费计提比例取值为0.5%，以此对项目修理费进行估算。

（2）外购燃料和动力费

年耗电量：根据该项目的《十堰市郧阳区柳陂镇污水管网完善工程可行性研究报告》可知，本项目的年电力消耗量为71.5万kwh。

电费：根据《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》，我省输配电价、销售电价和峰谷分时电价政策均自 2021 年 1 月 1 日起执行，湖北省电网销售电价表中 220KV 及以上的大工业用电电度电费单价 0.5498 元/千瓦时，同时考虑基本电费，本项目综合电费单价按 0.65 元/Kwh 计算。自来水常消耗于在配药过程中，依据配置比例可计算其消耗量。

年耗水量：在城镇污水处理工艺中，污水处理过程的耗水主要用于设备反冲洗（如滤池反冲洗）、药剂配制、厂区绿化及生活用水等。参考其他地区的年耗水情况，本项目污水处理厂耗水量占污水处理量的比例按照 0.2%测算，具体参考案例如下。

案例 1：怀化市全城污水处理厂年新水消耗量为 10533 立方米，日处理污水总规模为 20 万吨，年处理水量为 7.3×10^7 立方米，则项目污水处理厂耗水量占污水处理量的比例为 0.1443%。

https://www.huaihua.gov.cn/fgw/c100594/202112/9054c4a2c4ca4a449402d4b4932b9f82.shtml

关于怀化市全城污水处理厂改扩建工程
节能报告的批复

怀发改能审〔2021〕1号

怀化市全城污水处理有限公司：

你单位报来的《关于怀化市污水处理厂改扩建工程项目申请节能审查的请示》及相关资料收悉，经委托怀化市重点建设项目事务中心评审并经我委审查，现将有关事项批复如下：

一、项目用能情况基本符合《中华人民共和国节约能源法》、《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委2016第44号令）、《湖南省固定资产投资项目节能审查实施办法》（湘发改环资〔2018〕449号）要求，原则同意怀化市全城污水处理厂改扩建工程节能报告。

二、项目选址于怀化市鹤城区盈口乡井坪村，新建日处理污水规模5万吨，升级改造日处理污水规模15万吨，改扩建后日处理污水总规模为20万吨。出水水质执行《湖南省城镇污水处理厂主要水污染物排放标准》中的二级标准。

项目建成运营后主要能耗种类为电、柴油，耗能工质为水。项目年综合能耗折标煤为当量值2354.61tce（等价值5815.48tce），其中：年耗电为1895.33万kwh，折标煤量为当量值2329.36tce（等价值5790.23tce）；年耗柴油16.71吨，折标煤量为24.35tce；年耗新水10533吨。项目单位污水处理综合能耗0.0323kgce、单位污水处理电耗0.2596kwh，能效值均达到国内先进标准。

案例2:重庆市蒙家院子污水处理厂年新水消耗量为10078吨立方米，日处理污水总规模为5万吨，年处理水量为1.825×10^7立方米，则项目污水处理厂耗水量占污水处理量的比例为0.055%。

https://fzggw.cq.gov.cn/zwgk/zfxxgkml/sphzbaxx/202404/t20240411_13123733_wap.html

重庆市发展和改革委员会关于蒙家院子污水处理工程项目的节能审查意见

日期：2024-04-11　　来源：重庆市发展改革委　　大　中　小

重庆水务环境控股集团有限公司：

你公司《关于审查蒙家院子污水处理工程项目申请报告的请示》（渝水环文〔2024〕23号）及有关材料收悉。按照《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令2023年第2号）和《重庆市固定资产投资项目节能审查实施办法》（渝发改规范〔2023〕4号）要求，结合五洲工程顾问集团有限公司对家院子污水处理工程项目（以下简称项目）节能报告的评审意见，审查意见如下：

一、一、原则同意项目（项目代码：2020-500112-77-01-151202）节能报告。

二、二、项目建设工期为36个月，预计建设周期2025年12月一2028年12月。

三、三、项目新建处理规模5万吨/天的污水处理厂一座；配套新建厂外截污干管总长度约3.44公里；配套新建厂外尾水排放管总长度约8.38公里；配套新建厂区连接道路总长度约526米。污水处理工艺采用粗、细格栅+旋流沉砂池+改良型AAO生物池+二沉池+高效沉淀池（并预留滤池建设场地）+消毒的三级处理工艺，出水水质执行《城镇污水处理厂污染物排放标准（GB 18918一2002）》中的一级A标准。厂区工程主要建设内容：粗格栅及提升泵房、细格栅旋流沉砂池、改良型AAO生物池、二沉池配水井及污泥泵房、二沉池、高效沉淀池、接触消毒池、尾水提升泵房、污泥浓缩池、污泥脱水机房、鼓风机房及变配电室、加氯加药间、生产调度楼、保卫室、机修仓库等。粗格栅及进水泵房、加氯加药间、鼓风机房、污泥脱水机房、尾水提升泵房、生产调度楼、保卫室、机修仓库。服务范围为重庆市保税港区空港P、J、K、M分区、重庆江北国际机场T3B以及机场D6地块。

四、四、项目达产后年综合能耗量1705.47吨标准煤（当量值），4210.73吨标准煤（等价值）。其中：年消耗电力1401.64万千瓦时，折标准煤1722.61吨（当量值）、4225.94吨（等价值）；年消耗天然气2089.20立方米，折标准煤2.36吨；年消耗新水10078吨，折标准煤1.93吨（等价值）；年输出能源为湿污泥2746.6吨，折标准煤19.50吨。

用水单价：用水单价参照《2023 年郧阳区水资源公报》内容中自来水单价，即为 2 元/立方米。

表 11　2023 年郧阳城区水价

单位：元/立方米

自来水价格					污水处理费	
居民生活	公用事业	工业企业	经营服务业	特种行业	生活	工业
1.56	2.00	2.00	2.00	3.50	0.95	1.40

（3）药剂费

根据《湖北省乡镇生活污水工作指南》，污水处理厂进行污水处理时使用的药剂有各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂等，据统计，污水处理厂药剂成本指标约为 0.03-0.06 元/m^3。谨慎起见，本项目单位药剂成本取值为 0.045 元/m^3。

（4）污泥处置费

根据 2011 年 3 月国家建设部和发改委发布的《城镇污水处理厂污泥

处理处置技术指南(试行)》中，对污泥产量进行了阐述：“城镇污水处理厂污泥是污水处理的产物，主要来源于初次沉淀池、二次沉淀池等工艺环节。每万 m^3污水经处理后污泥产生量(按含水率 80%计)一般约为 5-10t，具体产量取决于排水体制、进水水质、污水及污泥处理工艺等因素。”本项目污水处理每万吨水产生的干污泥按 5.0 吨计算，污泥外运费参考不同地区具体情况暂按 160 元/吨计。

来源链接如下：

①阜南县城区及部分乡镇污水处理厂污泥处置费用为 158 元/吨。

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/cjgg/202410/t20241019_23409746.htm

②石狮市循环经济发展有限公司污水处理厂 2022 年度污泥处理处置费用为 158 元/吨。

https://huanbao.bjx.com.cn/news/20220112/1198996.shtml

③安陆市 13 座乡镇生活污水处理厂污泥处置费用为 145 元/吨。

http://www.anlu.gov.cn/c/als/gsgg/370806.jhtml

（5）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税车船使用税、土地使用

税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。

本项目管理费用取人员成本、外购燃料及动力费、维护修理费以上几项成本之和的 8%进行计算。

（6）工资费用

污水处理厂人员编制系根据《小城镇污水处理工程建设标准》（建标 148-2010）确定。结合污水厂现状情况，考虑污水处理技术的进步以及自动化水平的提高，并同时参照国内同行业定员的情况，本工程人员编制在《建设标准》规定的总人员定额的基础上进行了适当的调整，结合本工程工艺特点，该项目人员编制按 5 人考虑。

根据郧阳区统计局发布的《郧阳区 2024 年 1-12 月经济运行情况》（网址为：http://yunyang.shiyan.gov.cn/xxgkxi/bmxzdh/zfbm/jyj_/zfxxgk_83775/fdzdgk/tjxx/202506/t20250610_4754013.shtml）：2024 年全区城镇居民人均可支配收入 38126 元，以及考虑福利费按工资的 14%计算等，运营期第一年工资及福利费按 4.35 万元/年计。根据《郧阳区 2021-2024

年国民经济和社会发展统计公报》物价上涨指数，本项目人员工资每年上涨 5.50%。

序号	统计周期	城镇常住居民人均可支配收入（元）	上涨幅度
1	2022 年	34615	6.60%
2	2023 年	36484	5.40%
3	2024 年	38126	4.50%
			5.50%

（7）折旧与摊销费用

本项目固定资产折旧与摊销采用分项目，按年限计算。其中，折旧费按照房屋及建筑物使用年限 40 年计提，残值率为 5%；设备使用年限 20 年计提，残值率 5%。其他费用在经营期内采取全部进行摊销。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内成本费用支出合计 25,999.65 万元，其中付现成本费用合计 7,883.33 万元、固定资产折旧费合计 12,396.82 万元，财务费用合计 5,719.50 万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1 日常检修维护费	17.36	104.15	104.15	104.15	104.15	104.15
2 外购燃料和动力费	8.31	50.10	50.33	50.56	50.78	50.78
3 药剂费	6.38	40.82	45.54	48.22	53.44	53.44
4 污泥处置费	11.34	72.56	80.95	85.72	95.00	95.00
5 管理费及其他费用	3.76	23.25	24.41	25.14	26.42	26.54
6 工资及福利	3.63	22.95	24.21	25.54	26.94	28.42
一、经营成本合计（含税）	**50.78**	**313.83**	**329.59**	**339.33**	**356.73**	**358.33**

增值税	4.33	26.54	27.50	28.06	29.11	29.12
经营成本合计（不含税）	**46.45**	**287.29**	**302.09**	**311.27**	**327.62**	**329.21**
二、折旧与摊销	**206.63**	**619.84**	**619.84**	**619.84**	**619.84**	**619.84**
三、财务费用	**184.50**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**
四、总成本	**441.91**	**1,302.67**	**1,318.43**	**1,328.17**	**1,345.57**	**1,347.17**

（续）

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1 日常检修维护费	104.15	104.15	104.15	104.15	104.15	104.15
2 外购燃料和动力费	50.78	50.78	50.78	50.78	50.78	50.78
3 药剂费	56.11	56.11	58.92	58.92	61.86	61.86
4 污泥处置费	99.75	99.75	104.74	104.74	109.98	109.98
5 管理费及其他费用	27.26	27.39	28.16	28.30	29.11	29.28
6 工资及福利	29.98	31.63	33.37	35.21	37.15	39.19
一、经营成本合计（含税）	**368.03**	**369.81**	**380.12**	**382.10**	**393.03**	**395.24**
增值税	29.65	29.65	30.21	30.22	30.80	30.81
经营成本合计（不含税）	**338.38**	**340.16**	**349.91**	**351.88**	**362.23**	**364.43**
二、折旧与摊销	**619.84**	**619.84**	**619.84**	**619.84**	**619.84**	**619.84**
三、财务费用	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**369.00**	**350.55**
四、总成本	**1,356.87**	**1,358.65**	**1,368.96**	**1,370.94**	**1,381.87**	**1,365.63**

（续）

项目　　年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1 日常检修维护费	104.15	104.15	104.15	104.15	104.15
2 外购燃料和动力费	50.78	50.78	50.78	50.78	50.78
3 药剂费	64.95	64.95	68.20	68.20	71.61
4 污泥处置费	115.48	115.48	121.25	121.25	127.31
5 管理费及其他费用	30.14	30.32	31.23	31.43	32.41
6 工资及福利	41.35	43.62	46.02	48.55	51.22
一、经营成本合计（含税）	**406.85**	**409.30**	**421.63**	**424.36**	**437.48**
增值税	31.43	31.44	32.09	32.10	32.78
经营成本合计（不含税）	**375.42**	**377.86**	**389.54**	**392.26**	**404.70**
二、折旧与摊销	**619.84**	**619.84**	**619.84**	**619.84**	**619.84**

三、财务费用	**313.65**	**276.75**	**239.85**	**202.95**	**166.05**
四、总成本	**1,340.34**	**1,305.89**	**1,281.32**	**1,247.15**	**1,223.37**

（续）

项目　　年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1 日常检修维护费	104.15	104.15	104.15	86.79	2,083.00
2 外购燃料和动力费	50.78	50.78	50.78	42.32	1,014.10
3 药剂费	71.61	75.19	75.19	65.79	1,227.31
4 污泥处置费	127.31	133.68	133.68	116.97	2,181.92
5 管理费及其他费用	32.63	33.66	33.92	29.18	583.94
6 工资及福利	54.04	57.01	60.15	52.88	793.06
一、经营成本合计（含税）	**440.52**	**454.47**	**457.87**	**393.93**	**7,883.33**
增值税	32.79	33.50	33.52	28.56	614.21
经营成本合计（不含税）	**407.73**	**420.97**	**424.35**	**365.37**	**7,269.12**
二、折旧与摊销	**619.84**	**619.84**	**619.84**	**413.23**	**12,396.82**
三、财务费用	**129.15**	**92.25**	**55.35**	**18.45**	**5,719.50**
四、总成本	**1,189.51**	**1,166.56**	**1,133.06**	**825.61**	**25,999.65**

4.应付本息情况

本项目财务费用来源于十堰市郧阳区柳陂镇污水管网完善工程专项债券还本付息。

十堰市郧阳区柳陂镇污水管网完善工程专项债券拟发行 15,000.00 万元（本次发行 12,000.00 万元），利率及债券期限见下表；利率根据 2025 年 6 月 28 日中国债券信息网公布的中国地方政府专项债券 2.05%，上浮 20%的基础上即 2.46%进行测算，债券期限为 20 年。应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025 年下半年	--	12,000.00		12,000.00	--	--
2026 年上半年	12,000.00	3,000.00		15,000.00	147.60	147.60
2026 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2027 年上半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2027 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2028 年上半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2028 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2029 年上半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2029 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2030 年上半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2030 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2031 年上半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2031 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2032 年上半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2032 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2033 年上半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2033 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2034 年上半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2034 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2035 年上半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2035 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2036 年上半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2036 年下半年	15,000.00			15,000.00	184.50	184.50
2037 年上半年	15,000.00		1,500.00	13,500.00	184.50	1,684.50
2037 年下半年	13,500.00		-	13,500.00	166.05	166.05
2038 年上半年	13,500.00		1,500.00	12,000.00	166.05	1,666.05
2038 年下半年	12,000.00		-	12,000.00	147.60	147.60
2039 年上半年	12,000.00		1,500.00	10,500.00	147.60	1,647.60
2039 年下半年	10,500.00		-	10,500.00	129.15	129.15
2040 年上半年	10,500.00		1,500.00	9,000.00	129.15	1,629.15

2040 年下半年	9,000.00		-	9,000.00	110.70	110.70
2041 年上半年	9,000.00		1,500.00	7,500.00	110.70	1,610.70
2041 年下半年	7,500.00		-	7,500.00	92.25	92.25
2042 年上半年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	92.25	1,592.25
2042 年下半年	6,000.00		-	6,000.00	73.80	73.80
2043 年上半年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	73.80	1,573.80
2043 年下半年	4,500.00		-	4,500.00	55.35	55.35
2044 年上半年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	55.35	1,555.35
2044 年下半年	3,000.00		-	3,000.00	36.90	36.90
2045 年上半年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	36.90	1,536.90
2045 年下半年	1,500.00		-	1,500.00	18.45	18.45
2046 年上半年	1,500.00		1,500.00	--	18.45	1,518.45
合计	--	15,000.00	15,000.00	--	5,867.10	20,867.10

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测收入合计 34,821.95 万元（不含税），预测经营成本合计 7,269.12 万元（不含税），息税折旧摊销前利润总额合计 27,552.83 万元，所得税应纳税额合计 2,452.56 万元。

项目模拟利润表

单位：人民币万元

项目　　年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、主营业务收入	180.95	1,158.08	1,291.98	1,367.98	1,516.18	1,516.18
减：主营业务支出	46.45	287.29	302.09	311.27	327.62	329.21
二、息税折旧及摊销前利润	134.50	870.79	989.89	1,056.71	1,188.56	1,186.97
减：折旧及摊销	206.63	619.84	619.84	619.84	619.84	619.84
三、息税前利润	-72.13	250.95	370.05	436.87	568.72	567.13
减：利息支出	184.50	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00
四、税前利润	-256.63	-118.05	1.05	67.87	199.72	198.13
减：企业所得税	0.00	0.00	0.00	16.97	49.93	49.53

五、净利润	-256.63	-118.05	1.05	50.90	149.79	148.60

（续）

项目　　年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、主营业务收入	1,591.99	1,591.99	1,671.58	1,671.58	1,755.16	1,755.16
减：主营业务支出	338.38	340.16	349.91	351.88	362.23	364.43
二、息税折旧及摊销前利润	1,253.61	1,251.83	1,321.67	1,319.70	1,392.93	1,390.73
减：折旧及摊销	619.84	619.84	619.84	619.84	619.84	619.84
三、息税前利润	633.77	631.99	701.83	699.86	773.09	770.89
减：利息支出	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	350.55
四、税前利润	264.77	262.99	332.83	330.86	404.09	420.34
减：企业所得税	66.19	65.75	83.21	82.72	101.02	105.09
五、净利润	198.58	197.24	249.62	248.14	303.07	315.25

（续）

项目　　年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、主营业务收入	1,842.91	1,842.91	1,935.07	1,935.07	2,031.81
减：主营业务支出	375.42	377.86	389.54	392.26	404.70
二、息税折旧及摊销前利润	1,467.49	1,465.05	1,545.53	1,542.81	1,627.11
减：折旧及摊销	619.84	619.84	619.84	619.84	619.84
三、息税前利润	847.65	845.21	925.69	922.97	1,007.27
减：利息支出	313.65	276.75	239.85	202.95	166.05
四、税前利润	534.00	568.46	685.84	720.02	841.22
减：企业所得税	133.50	142.12	171.46	180.01	210.31
五、净利润	400.50	426.34	514.38	540.01	630.91

（续）

项目　　年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、主营业务收入	2,031.81	2,133.41	2,133.41	1,866.74	34,821.95
减：主营业务支出	407.73	420.97	424.35	365.37	7,269.12
二、息税折旧及摊销前利润	1,624.08	1,712.44	1,709.06	1,501.37	27,552.83
减：折旧及摊销	619.84	619.84	619.84	413.23	12,396.82
三、息税前利润	1,004.24	1,092.60	1,089.22	1,088.14	15,156.01
减：利息支出	129.15	92.25	55.35	18.45	5,719.50

四、税前利润	875.09	1,000.35	1,033.87	1,069.69	9,436.51
减：企业所得税	218.77	250.09	258.47	267.42	2,452.56
五、净利润	656.32	750.26	775.40	802.27	6,983.95

6.本息覆盖倍数

债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入						
项目资本金投入	2,711.33	6,950.16	-	-	-	-
专项债券投入	12,000.00	3,000.00	-	-	-	-
经营收入	-	191.81	1,227.56	1,369.50	1,450.06	1,607.15
现金流入总额	**14,711.33**	**10,141.97**	**1,227.56**	**1,369.50**	**1,450.06**	**1,607.15**
二、现金流出						
建设期资金流出	14,699.33	9,799.56	-	-	-	-
运营期现金流出	-	50.78	313.83	329.59	339.33	356.73
支付的各项税费	-	-	-	-	16.97	49.93
债券发行费用	12.00	3.00	-	-	-	-
债券还本付息	-	332.10	369.00	369.00	369.00	369.00
现金流出总额	**14,711.33**	**10,185.44**	**682.83**	**698.59**	**725.30**	**775.66**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**-**	**-43.47**	**544.73**	**670.91**	**724.76**	**831.49**
累计盈余资金	**-**	**-43.47**	**501.26**	**1,172.17**	**1,896.93**	**2,728.42**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、现金流入						
项目资本金投入						
专项债券投入						
经营收入	1,607.15	1,687.51	1,687.51	1,771.87	1,771.87	1,860.47
现金流入总额	**1,607.15**	**1,687.51**	**1,687.51**	**1,771.87**	**1,771.87**	**1,860.47**

二、现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	358.33	368.03	369.81	380.12	382.10	393.03
支付的各项税费	49.53	66.19	65.75	83.21	82.72	101.02
债券发行费用	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00
现金流出总额	**776.86**	**803.22**	**804.56**	**832.33**	**833.82**	**863.05**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**830.29**	**884.29**	**882.95**	**939.54**	**938.05**	**997.42**
累计盈余资金	**3,558.71**	**4,443.00**	**5,325.95**	**6,265.49**	**7,203.54**	**8,200.96**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、现金流入					
项目资本金投入					
专项债券投入					
经营收入	1,860.47	1,953.48	1,953.48	2,051.17	2,051.17
现金流入总额	**1,860.47**	**1,953.48**	**1,953.48**	**2,051.17**	**2,051.17**
二、现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	395.24	406.85	409.30	421.63	424.36
支付的各项税费	105.09	133.50	142.12	171.46	180.01
债券发行费用	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,850.55	1,813.65	1,776.75	1,739.85	1,702.95
现金流出总额	**2,350.88**	**2,354.00**	**2,328.17**	**2,332.94**	**2,307.32**
三、净现金流量					
当年净现金流量	**-490.41**	**-400.52**	**-374.69**	**-281.77**	**-256.15**
累计盈余资金	**7,710.55**	**7,310.03**	**6,935.34**	**6,653.57**	**6,397.42**
四、本息覆盖倍数					

（续）

项目　　年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计

一、现金流入						
项目资本金投入	-	-	-	-	-	9,661.49
专项债券投入	-	-	-	-	-	15,000.00
经营收入	2,153.72	2,153.72	2,261.41	2,261.41	1,978.74	36,911.23
现金流入总额	**2,153.72**	**2,153.72**	**2,261.41**	**2,261.41**	**1,978.74**	**61,572.72**
二、现金流出						-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	24,498.89
运营期现金流出	437.48	440.52	454.47	457.87	393.93	7,883.33
支付的各项税费	210.31	218.77	250.09	258.47	267.42	2,452.56
债券发行费用	-	-	-	-	-	15.00
债券还本付息	1,666.05	1,629.15	1,592.25	1,555.35	1,518.45	20,867.10
现金流出总额	**2,313.84**	**2,288.44**	**2,296.81**	**2,271.69**	**2,179.80**	**55,716.88**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**-160.12**	**-134.72**	**-35.40**	**-10.28**	**-201.06**	**5,855.84**
累计盈余资金	**6,237.30**	**6,102.58**	**6,067.18**	**6,056.90**	**5,855.84**	
四、本息覆盖倍数						**1.27**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.27 能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

十堰市郧阳区柳陂镇污水管网完善工程专项债券还本付息以项目经营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 26,575.34 万元，且在 2046 年债券本金偿还后仍有 5,855.84 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益、债券

利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

十堰市郧阳区柳陂镇污水管网完善工程

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.20	1.27	1.34	1.41
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.30	1.29	1.27	1.26	1.24

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，且在债券本金偿还后仍有 5,855.84 万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 28 日

营业执照

（副 本） 1-1

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

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

名　　称 湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 秦建波

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

成立日期 2022年11月04日

再次复印无效

合伙期限 长期

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

报告附件章

登记机关 武汉市江汉区行政审批局

2022 年 11 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：秦建波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

再次复印无效

证书序号：0017718

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年十二月五日

中华人民共和国财政部制

郧阳区江北片区农村灌溉与饮水安全保障一体化工程
项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

智心咨字[2025]第 083 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 3
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 22
（六） 压力测试 22
二 、评价结论 22

郧阳区江北片区农村灌溉与饮水安全保障一体化工程
收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2025]第083号

我们接受委托，对郧阳区江北片区农村灌溉与饮水安全保障一体化工程收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

郧阳区江北片区农村灌溉与饮水安全保障一体化工程（以下简称“本项目”）的实施主体为十堰茂源宜居环境科技有限公司，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	十堰茂源宜居环境科技有限公司
法定代表人/负责人：	金彦
注册资本：	5,000万元整
地址：	湖北省十堰市郧阳区城关镇沿江大道88号汉江观邸6号楼10楼

统一社会信用代码：	91420304MA49E54H7H
单位性质：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
业务范围：	许可项目：自来水生产与供应,天然水收集与分配,建设工程施工,饮料生产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：农村生活垃圾经营性服务,污水处理及其再生利用,打捞服务,水资源管理,水文服务,对外承包工程,环境卫生公共设施安装服务,水利情报收集服务,水环境污染防治服务,水利相关咨询服务,生态保护区管理服务,自然生态系统保护管理,水污染治理,土壤污染治理与修复服务,土壤环境污染防治服务,生态恢复及生态保护服务,再生资源回收（除生产性废旧金属）,地质灾害治理服务,环境应急治理服务,固体废物治理,大气污染治理,大气环境污染防治服务,城市绿化管理,环境保护监测,环保咨询服务,市政设施管理,食品销售（仅销售预包装食品）,环境保护专用设备销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
股权结构：	十堰聚鑫城乡建设发展投资集团有限公司认缴出资 5,000 万元，持 100%股份

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目位于郧阳区南化塘、白桑关、谭山镇和梅铺镇。

2.项目建设内容

完善西山电站至江北片区四个乡镇的输水、供水管网工程。

（1）灌溉工程：续建输水主管道 21km，主管线沿程设置 4 处分水口，分水口均预留 1 根 500 米 PE100 管；

（2）管网工程：敷设管网 25km，覆盖村庄，配套建设加压泵站 3 座；

（3）配套建筑物：沿线布置排泥井、排气井；

（4）信息化设计：输水主管线进出口位置增设测流设备。

3.项目建设期间

本项目计划建设工期为24个月，拟于2025年12月开始动工建设，2027年11月达到验收标准。

（三）投资估算与资金筹措

根据《郧阳区江北片区农村灌溉与饮水安全保障一体化工程初设报告》及批复意见，估算总投资额为10,329.44万元，经调整建设期利息及债券发行费用后总投资为10,586.81 万元，其中：工程费用为8,935.37万元，工程建设其他费用为902.19万元,预备费为491.88万元,建设期债券利息为251.37万元，债券发行费用为6.00万元。

本项目总投资10,586.81万元，建设资金来源为项目单位自筹资金4,586.81万元、专项债券资金6,000.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收益预测期间为2027年12月至2046年6月。项目收入主要来自居民供水收入、工业及城镇公共供水收入以及农业供水收入。

1.项目收入预测

售水收入计算公式：售水收入=年用水量×用水单价

（1）年用水量

项目建成后将覆盖郧阳区南化塘、白桑关、谭山镇和梅铺镇四个乡镇。用水量参照十堰市郧阳区水利和湖泊局发布的《2023年郧阳区水资源公报》“表 2023年郧阳区各乡镇用水量表”南化塘、白桑关、谭山镇和梅铺镇年用水量为：生活用水量390万立方米、工业及城镇公共用水197

万立方米、农业用水 1989 万立方，具体如下：

南化塘、白桑关、谭山镇和梅铺用水量表

单位：万元

乡镇	生活用水量	工业用水	城镇公共用水	农业用水	合计
南化塘镇	169	51	34	1311	1565
白桑关镇	68	14	28	534	644
谭山镇	84	12	33	68	197
梅铺镇	69	5	20	76	170
总计	390	82	115	1989	2576

乡　镇	老口径					新口径			总用水量
	农业	工业	居民生活	城镇公共	生态环境	生产	生活	生态	
城关镇	316	88	678	92	48	496	678	48	1222
安阳镇	1687	5	48	19	23	1711	48	23	1782
杨溪铺镇	1273	93	114	50	9	1416	114	9	1539
青曲镇	275	3	58	11	18	289	58	18	365
大柳乡	44	34	24	19	6	97	24	6	127
白桑关镇	534	14	68	28	13	576	68	13	657
南化塘镇	1311	51	169	34	21	1396	169	21	1586
白浪镇	142	0	40	14	15	156	40	15	211
刘洞镇	421	10	48	16	12	447	48	12	507
谭山镇	68	12	84	33	11	113	84	11	208
梅铺镇	76	5	69	20	5	101	69	5	175
青山镇	851	15	32	25	6	891	32	6	929
茶店镇	463	3113	192	97	70	3673	192	70	3935
柳陂镇	1011	171	139	20	27	1202	139	27	1368
五峰乡	682	2	53	48	16	732	53	16	801
鲍峡镇	331	25	114	45	6	401	114	6	521
胡家营镇	58	11	76	37	6	106	76	6	188
叶大乡	81	0	18	0	4	81	18	4	103
谭家湾镇	580	152	75	25	7	757	75	7	839
沧浪山	1	0	2	1	0	2	2	0	4
全　区	10205	3804	2101	634	323	14643	2101	323	17067

（2）用水单价

①农用水单价

农用水单价参照十堰市郧阳区发展和改革局《关于郧阳区中型灌区农业用水价格的函复》：“根据滔河等中型灌区农业用水定价成本调查结论，核定郧阳区中型灌区骨干工程农业供水价格为0.2元/m³”，本项目农业用水单价设定为0.2元/m³。



十堰市郧阳区发展和改革局

关于郧阳区中型灌区农业用水价格的函复

区水利和湖泊局：

你局《关于核定中型灌区农业用水价格的请示》收悉。根据滔河等中型灌区农业用水定价成本调查结论，核定郧阳区中型灌区骨干工程农业供水价格为0.2元/m³，收取的水费主要用于水利工程的日常维修，水管员工资发放等。

一、以上价格自二0二三年一月一日起执行，有效期两年。

二、你局要做好农业各类作物灌溉用水量及相关费用支出的详细记录，为我区今后制定分类农业用水价格提供准确、可靠的数据。

十堰市郧阳区发展和改革局

2022年10月10日

②居民用水、工业及城镇公共用水单价

居民用水、工业及城镇公共用水单价参照《2023 年郧阳区水资源公报》“表 11 2023 年郧阳区水价”内容，居民生活自来水水价为 1.56 元/m^3、工业及城镇公共来水水价为 2 元/m^3。

表 11　2023 年郧阳城区水价

单位：元/立方米

自来水价格					污水处理费	
居民生活	公用事业	工业企业	经营服务业	特种行业	生活	工业
1.56	2.00	2.00	2.00	3.50	0.95	1.40

根据以上收入的基本假设及计算方式，本项目在债券存续期收入总额 26,020.39 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.居民供水收入	**50.70**	**608.40**	**608.40**	**608.40**	**608.40**	**608.40**
年居民生活用水需求（万吨）	32.50	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
收费标准（元/吨）	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56
2.工业及城镇公共供水收入	**32.84**	**394.00**	**394.00**	**394.00**	**394.00**	**394.00**
年工业用水需求量（万吨）	16.42	197.00	197.00	197.00	197.00	197.00
收费标准（元/吨）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
运行负荷	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3.农业供水收入	**33.15**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**
年农业用水需求量（万吨）	165.75	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00
收费标准（元/吨）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
年经营收入合计(含税)	**116.69**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**
增值税	**9.63**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**

年经营收入合计（不含增值税）	107.06	1,284.59	1,284.59	1,284.59	1,284.59	1,284.59

（续）

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1.居民供水收入	**608.40**	**608.40**	**608.40**	**608.40**	**608.40**	**608.40**	**608.40**
年居民生活用水需求（万吨）	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
收费标准（元/吨）	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56
2.工业及城镇公共供水收入	**394.00**	**394.00**	**394.00**	**394.00**	**394.00**	**394.00**	**394.00**
年工业用水需求量（万吨）	197.00	197.00	197.00	197.00	197.00	197.00	197.00
收费标准（元/吨）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
运行负荷	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3.农业供水收入	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**
年农业用水需求量（万吨）	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00
收费标准（元/吨）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
年经营收入合计(含税)	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**
增值税	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**
年经营收入合计（不含增值税）	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1.居民供水收入	**608.40**	**608.40**	**608.40**	**608.40**	**608.40**	**608.40**	**304.20**	**11,306.10**
年居民生活用水需求（万吨）	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	195.00	
收费标准（元/吨）	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	
2.工业及城镇公共供水收入	**394.00**	**394.00**	**394.00**	**394.00**	**394.00**	**394.00**	**197.00**	**7,321.84**
年工业用水需求量（万吨）	197.00	197.00	197.00	197.00	197.00	197.00	98.50	
收费标准（元/吨）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
运行负荷	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
3.农业供水收入	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**397.80**	**198.90**	**7,392.45**
年农业用水需求量（万吨）	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00	1,989.00	994.50	
收费标准（元/吨）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	
年经营收入合计(含税)	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**700.10**	**26,020.39**
增值税	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**115.61**	**57.81**	**2,148.42**
年经营收入合计(不含增值税)	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**642.29**	**23,871.97**

2.税费

增值税包括进项税金和销项税金。根据国家税务总局3月21日公布的《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）相关规定，包括降低增值税税率、扩大进项税抵扣等一系列增值税减税措施于2019年4月1日起执行。建设期进项税金中建筑安装工程费用税率为9.00%、设备安装工程费用税率为13.00%，其他费用税率为6.00%；运营期进项税金中日常检修维护费13%、外购燃料和动力费13%、药剂费9%、污泥处置费6%、管理及其他费用6%；

销项税：供水应税率为9%。

附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的5.00%、3.00%、2.00%计取。

水资源税：根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规[2024]5号）附件“湖北省水资源税适用税额表”内容，城镇公共供水税额为0.05元/m^3、工业取用水为0.15元/m^3，根据《湖北省取水许可和水资源费征收管理办法》第二十条，农业灌溉用水暂不征收水资源费。

湖北省水资源税适用税额表

取水类别		单　位	地表水	地下水
城镇公共供水		元/立方米	0.05	0.1
工业取用水		元/立方米	0.15	0.2
超限额农业生产取用水		元/立方米	0.1	0.2
农村集中式饮水工程取用水		元/立方米	0.05	0.1
特种取用水		元/立方米	0.4	1
水力发电取用水		元/千瓦时	0.005	/
冷却取用水	开式（贯流式）火力发电冷却取用水	元/千瓦时	0.003	/
	闭式火力发电冷却取用水	元/立方米	0.05	/
	其他冷却取用水	元/立方米	0.15	0.2
疏干排水	回收利用	元/立方米	/	0.05
	直接外排	元/立方米	/	0.1
水源热泵		元/立方米	0.05	0.1
其他取用水		元/立方米	0.2	0.25

本项目进项税抵扣后，应交增值税及税金及附加合计 1,440.33 万元。测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税销项税额	9.63	115.61	115.61	115.61	115.61	115.61
增值税进项税额	3.94	47.21	47.21	47.24	47.24	47.24
固定资产进项税	788.85					
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-
计算附加税合计	4.09	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
城市建设维护税						
教育费附加						
地方教育附加费						
水资源税	4.09	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
合计	**4.09**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**

（续）

项目 年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
增值税销项税额	115.61	115.61	115.61	115.61	115.61	115.61	115.61
增值税进项税额	47.27	47.27	47.27	47.29	47.29	47.29	47.32
固定资产进项税							
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-	37.02
计算附加税合计	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	52.75
城市建设维护税							1.85
教育费附加							1.11
地方教育附加费							0.74
水资源税	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
合计	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**49.05**	**89.77**

（续）

项目 年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
增值税销项税额	115.61	115.61	115.61	115.61	115.61	115.61	57.81	2,148.42
增值税进项税额	47.32	47.32	47.35	47.35	47.35	47.38	23.69	878.84
固定资产进项税								788.85
应缴纳的增值税	68.29	68.29	68.26	68.26	68.26	68.23	34.12	480.73
计算附加税合计	55.88	55.88	55.88	55.88	55.88	55.87	27.94	959.60
城市建设维护税	3.41	3.41	3.41	3.41	3.41	3.41	1.71	24.02
教育费附加	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	1.02	14.43
地方教育附加费	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.36	0.68	9.63
水资源税	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	24.53	911.52
合计	**124.17**	**124.17**	**124.14**	**124.14**	**124.14**	**124.10**	**62.06**	**1,440.33**

3.项目运营成本费用

本项目经营成本包括日常检修维护费、外购燃料和动力费、药剂费、污泥处置费、管理及其他费用、工资及福利费用。具体测算如下：

（1）日常检修维护费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评

价方法与参数》，“总成本费用-6.修理费”。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。

本项目根据行业状况和实际项目情况，维护修理费暂按固定资产的1%进行测算，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配。

（2）外购燃料和动力费

外购燃料和动力费主要为电费，由于农业灌溉主要通过水利设施自流引取地表水，故能耗主要由居民、工业及城镇公共生产及供水产生。

本项目参照由十堰市经开区市场监督管理局发布的《十堰经开区水务公司2022年生产经营及供水成本公示》（http://www.sygxq.gov.cn/xxgk/zc/qtzdgkwj/tzgg/202308/t20230804_4288281.shtml）电费进行估算，根据十堰经开区水务公司供水成本公示，十堰经开区水务公司2022年售水量为398.9091万吨，其动力费为141.25万元，折合每吨动力费为0.35元。



湖北十堰经济技术开发区

政府信息公开

首页 | 新闻中心 | 政府信息公开 | 公众参与 | 走进开发区 | 专题专栏

首页 > / 政府信息公开 > / 政策 > / 其他主动公开文件 > / 通知公告

十堰经开区水务公司2022年生产经营及供水成本公示

索引号	jjkfq/2023-37271	主题分类	其他	发文日期	2023年05月22日 11:59:48
发布机构	区市场监督管理局	文号	无		

根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格行为规则》《政府制定价格成本监审办法》《政府制定价格成本信息公开管理办法》等法律法规规定，现将十堰经开区水务公司2022年生产经营及供水成本予以公开。

一、供水量、漏损率、自用水率

2022年全区售水量398.9091万吨，漏损率为9.68%，公共用水及自用率为6.3%。

二、净化物料费、维修费、电费

2022年水处理净化物料费65.32万元，动力费141.25万元，维修费用47.96万元。

（3）药剂费

药剂费属于供水企业提供供水服务所耗用的消耗性材料费用，根据《城镇供水定价成本监审办法》，材料费包括用于制水过程中的各种药剂和净化材料消耗等，按剔除不合理因素后的供水企业监审期间年平均费用核定计入定价成本，参考上述十堰经开区水务公司生产经营及供水成本，十堰经开区水务公司 2022 年售水量为 398.9091 万吨，其净化物料费为 65.32 万元，折合每吨净化物料费（药剂费）为 0.16 元，农业用水引用地表自流水，无需药剂费。

（4）污泥处置费

污泥主要为居民、工业及城镇公共自来水生产产生。根据水厂设计净水工艺，每供应 1 万吨自来水产生污泥 2 吨。污泥外运费参考不同地区具体情况暂按 160 元/吨计，合 0.032 元/吨。

来源链接如下：

①阜南县城区及部分乡镇污水处理厂污泥处置费用为 158 元/吨。

http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/cjgg/202410/t20241019_23409746.htm

②石狮市循环经济发展有限公司污水处理厂 2022 年度污泥处理处置费用为 158 元/吨。

https://huanbao.bjx.com.cn/news/20220112/1198996.shtml

③安陆市 13 座乡镇生活污水处理厂污泥处置费用为 145 元/吨。

http://www.anlu.gov.cn/c/als/gsgg/370806.jhtml

（5）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费折旧费、

无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。

本项目管理费用取人员成本、外购燃料及动力费、维护修理费以上几项成本之和的10%进行计算。

（6）工资费用

依据《城镇供水定价成本监审办法》，人工费是指供水企业为获得职工所提供服务而给予的各种形式报酬以及相关支出。项目覆盖南化塘、白桑关、谭山镇和梅铺四个乡镇，参照国内同行业定员的情况，本工程人员编制在《建设标准》规定的总人员定额的基础上进行了适当的调整，结合本工程工艺特点，该项目人员编制按20人考虑。

根据郧阳区统计局发布的《郧阳区2024年1-12月经济运行情况》（网址为：http://yunyang.shiyan.gov.cn/xxgkxi/bmxzdh/zfbm/jyj_/zfxxgk_83775/fdzdgk/tjxx/202506/t20250610_4754013.shtml）：2024年全区城镇居民人均可支配收入38126元，以及考虑福利费按工资的14%计算等，运营期第一年工资及福利费按4.35万元/年计，每三年增长5%。

（7）折旧摊销费

本项目固定资产折旧与摊销采用分项目，按年限计算。其中，折旧费按照房屋及建筑物使用年限40年计提，残值率为5%；设备使用年限20年计提，残值率5%。其他费用按20年进行摊销。

根据上述各项运营成本的预测假设，项目债券存续期内运营成本具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营成本与费用						
1.日常检修维护费	8.61	103.29	103.29	103.29	103.29	103.29
2.外购燃料和动力费	17.12	205.45	205.45	205.45	205.45	205.45
3.药剂费	7.83	93.92	93.92	93.92	93.92	93.92
4.污泥处置费	1.57	18.78	18.78	18.78	18.78	18.78
5.管理费及其他费用	4.24	50.84	50.84	51.28	51.28	51.28
6.工资及福利	7.25	87.00	87.00	91.35	91.35	91.35
经营成本合计（含税）	**46.62**	**559.28**	**559.28**	**564.07**	**564.07**	**564.07**
增值税	3.94	47.21	47.21	47.24	47.24	47.24
经营成本合计（不含税）	**42.68**	**512.07**	**512.07**	**516.83**	**516.83**	**516.83**
二、折旧摊销费	**21.44**	**257.33**	**257.33**	**257.33**	**257.33**	**257.33**
三、财务费用	**13.30**	**159.60**	**159.60**	**159.60**	**159.60**	**159.60**
四、总成本费用（一+二+三）	**81.36**	**976.21**	**976.21**	**981.00**	**981.00**	**981.00**

（续）

项目　　年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营成本与费用							
1.日常检修维护费	103.29	103.29	103.29	103.29	103.29	103.29	103.29
2.外购燃料和动力费	205.45	205.45	205.45	205.45	205.45	205.45	205.45
3.药剂费	93.92	93.92	93.92	93.92	93.92	93.92	93.92
4.污泥处置费	18.78	18.78	18.78	18.78	18.78	18.78	18.78
5.管理费及其他费用	51.74	51.74	51.74	52.22	52.22	52.22	52.72
6.工资及福利	95.92	95.92	95.92	100.72	100.72	100.72	105.76
经营成本合计（含税）	**569.10**	**569.10**	**569.10**	**574.38**	**574.38**	**574.38**	**579.92**
增值税	47.27	47.27	47.27	47.29	47.29	47.29	47.32
经营成本合计（不含税）	**521.83**	**521.83**	**521.83**	**527.09**	**527.09**	**527.09**	**532.60**

二、折旧摊销费	**257.33**	**257.33**	**257.33**	**257.33**	**257.33**	**257.33**	**257.33**
三、财务费用	**159.60**	**159.60**	**159.60**	**159.60**	**149.09**	**133.14**	**117.17**
四、总成本费用（一+二+三）	**986.03**	**986.03**	**986.03**	**991.31**	**980.80**	**964.85**	**954.42**

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营成本与费用								
1.日常检修维护费	103.29	103.29	103.29	103.29	103.29	103.290	51.650	**1,919.48**
2.外购燃料和动力费	205.45	205.45	205.45	205.45	205.45	205.450	102.730	**3,817.95**
3.药剂费	93.92	93.92	93.92	93.92	93.92	93.920	46.960	**1,745.35**
4.污泥处置费	18.78	18.78	18.78	18.78	18.78	18.780	9.390	**349.00**
5.管理费及其他费用	52.72	52.72	53.25	53.25	53.25	53.800	26.900	**970.25**
6.工资及福利	105.76	105.76	111.05	111.05	111.05	116.603	58.302	**1,870.56**
经营成本合计（含税）	**579.92**	**579.92**	**585.74**	**585.74**	**585.74**	**591.840**	**295.930**	**10,672.58**
增值税	47.32	47.32	47.35	47.35	47.35	47.380	23.690	878.84
经营成本合计（不含税）	**532.60**	**532.60**	**538.39**	**538.39**	**538.39**	**544.460**	**272.240**	**9,793.74**
二、折旧摊销费	**257.33**	**257.33**	**257.33**	**257.33**	**257.33**	**257.330**	**128.670**	**4,782.05**
三、财务费用	**101.21**	**85.27**	**69.30**	**53.33**	**37.37**	**21.420**	**5.450**	**2,222.45**
四、总成本费用（一+二+三）	**938.46**	**922.52**	**912.37**	**896.40**	**880.44**	**870.590**	**430.050**	**17,677.08**

4.应付本息情况

本项目财务费用来源于郧阳区江北片区农村灌溉与饮水安全保障一体化工程专项债券还本付息。

郧阳区江北片区农村灌溉与饮水安全保障一体化工程专项债券拟发行6,000.00万元，其中2025年下半年计划发行专项债券1,900.00万元，2026年上半年计划发行专项债券4,100.00万元，利率根据2025年8月20日中华人民共和国财政部公布的中国地方政府债券收益率曲线20年期收益率2.22%，上浮20%的基础上即2.66%进行测算，债券期限为20年。还本付息方式，采用按半年计息，分期还款，第11—20年每年还本10%。

本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025 年	-	1,900.00	-	1,900.00	-	-
2026 年	1,900.00	4,100.00	-	6,000.00	105.07	105.07
2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	159.60	159.60
2028 年	6,000.00	-	-	6,000.00	159.60	159.60
2029 年	6,000.00	-	-	6,000.00	159.60	159.60
2030 年	6,000.00	-	-	6,000.00	159.60	159.60
2031 年	6,000.00	-	-	6,000.00	159.60	159.60
2032 年	6,000.00	-	-	6,000.00	159.60	159.60
2033 年	6,000.00	-	-	6,000.00	159.60	159.60
2034 年	6,000.00	-	-	6,000.00	159.60	159.60
2035 年	6,000.00	-	-	6,000.00	159.60	159.60
2036 年	6,000.00	-	190.00	5,810.00	159.60	349.60
2037 年	5,810.00	-	600.00	5,210.00	149.09	749.09
2038 年	5,210.00	-	600.00	4,610.00	133.14	733.14
2039 年	4,610.00	-	600.00	4,010.00	117.17	717.17
2040 年	4,010.00	-	600.00	3,410.00	101.21	701.21
2041 年	3,410.00	-	600.00	2,810.00	85.27	685.27
2042 年	2,810.00	-	600.00	2,210.00	69.30	669.30
2043 年	2,210.00	-	600.00	1,610.00	53.33	653.33
2044 年	1,610.00	-	600.00	1,010.00	37.37	637.37
2045 年	1,010.00	-	600.00	410.00	21.42	621.42
2046 年	410.00	-	410.00	-	5.45	415.45
合计		6,000.00	6,000.00		2,473.82	8,473.82

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测收入合计 23,871.97 万元（不含税），预测经营成本合计 9,793.74 万元（不含税），税金及附加 1,440.33 万元，息税折旧摊销前利润总额合计 12,637.90 万元，所得税应纳税额合计 1,408.41 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目　　年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、主营业务收入	107.06	1,284.59	1,284.59	1,284.59	1,284.59	1,284.59
减：主营业务支出	42.68	512.07	512.07	516.83	516.83	516.83
减：税金及附加	42.68	512.07	512.07	516.83	516.83	516.83
二、息税折旧及摊销前利润	4.09	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05
减：折旧及摊销	60.29	723.47	723.47	718.71	718.71	718.71
三、息税前利润	21.44	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33
减：利息支出	38.85	466.14	466.14	461.38	461.38	461.38
四、税前利润	13.30	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60
五、应税利润	25.55	306.54	306.54	301.78	301.78	301.78
减：企业所得税	6.39	76.64	76.64	75.45	75.45	75.45
六、净利润	19.16	229.90	229.90	226.33	226.33	226.33

（续）

项目　　年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、主营业务收入	1,284.59	1,284.59	1,284.59	1,284.59	1,284.59	1,284.59	1,284.59
减：主营业务支出	521.83	521.83	521.83	527.09	527.09	527.09	532.60
减：税金及附加	521.83	521.83	521.83	527.09	527.09	527.09	532.60
二、息税折旧及摊销前利润	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	49.05	89.77
减：折旧及摊销	713.71	713.71	713.71	708.45	708.45	708.45	662.22
三、息税前利润	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33
减：利息支出	456.38	456.38	456.38	451.12	451.12	451.12	404.89
四、税前利润	159.60	159.60	159.60	159.60	149.09	133.14	117.17
五、应税利润	296.78	296.78	296.78	291.52	302.03	317.98	287.72

减：企业所得税	74.20	74.20	74.20	72.88	75.51	79.50	71.93
六、净利润	**222.58**	**222.58**	**222.58**	**218.64**	**226.52**	**238.48**	**215.79**

（续）

项目　　年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、主营业务收入	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**1,284.59**	**642.29**	**23,871.97**
减：主营业务支出	**532.60**	**532.60**	**538.39**	**538.39**	**538.39**	**544.46**	**272.24**	**9,793.74**
减：税金及附加	532.60	532.60	538.39	538.39	538.39	544.46	272.24	9,793.74
二、息税折旧及摊销前利润	**124.17**	**124.17**	**124.14**	**124.14**	**124.14**	**124.10**	**62.06**	**1,440.33**
减：折旧及摊销	**627.82**	**627.82**	**622.06**	**622.06**	**622.06**	**616.03**	**307.99**	**12,637.90**
三、息税前利润	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	257.33	128.67	4,782.05
减：利息支出	**370.49**	**370.49**	**364.73**	**364.73**	**364.73**	**358.70**	**179.32**	**7,855.85**
四、税前利润	101.21	85.27	69.30	53.33	37.37	21.42	5.45	2,222.45
五、应税利润	**269.28**	**285.22**	**295.43**	**311.40**	**327.36**	**337.28**	**173.87**	**5,633.40**
减：企业所得税	67.32	71.31	73.86	77.85	81.84	84.32	43.47	1,408.41
六、净利润	**201.96**	**213.91**	**221.57**	**233.55**	**245.52**	**252.96**	**130.40**	**4,224.99**

6.本息覆盖倍数

债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目　　年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、现金流入					
自筹资金流入	3,266.63	140.95	1,179.23	-	-
融资资金流入	1,900.00	4,100.00	-	-	-
运营期现金流入	-	-	116.69	1,400.20	1,400.20
现金流入总额	**5,166.63**	**4,240.95**	**1,295.92**	**1,400.20**	**1,400.20**
二、现金流出					
建设期资金流出	5,164.73	4,131.78	1,032.93	-	-
运营期现金流出	-	-	46.62	559.28	559.28
支付的各项税费	-	-	10.48	125.69	125.69
债券发行费用	1.90	4.10	-	-	-
债券还本付息	-	105.07	159.60	159.60	159.60

现金流出总额	**5,166.63**	**4,240.95**	**1,249.63**	**844.57**	**844.57**
三、净现金流量					
当年净现金流量	**-**	**-**	**46.29**	**555.63**	**555.63**
累计盈余资金	**-**	**-**	**46.29**	**601.92**	**1,157.55**
四、本息覆盖倍数					

（续）

项目　　年份	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**
一、现金流入					
自筹资金流入	-	-	-	-	-
融资资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,400.20	1,400.20	1,400.20	1,400.20	1,400.20
现金流入总额	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**
二、现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	564.07	564.07	564.07	569.10	569.10
支付的各项税费	124.50	124.50	124.50	123.25	123.25
债券发行费用	-	-	-	-	-
债券还本付息	159.60	159.60	159.60	159.60	159.60
现金流出总额	**848.17**	**848.17**	**848.17**	**851.95**	**851.95**
三、净现金流量					
当年净现金流量	**552.03**	**552.03**	**552.03**	**548.25**	**548.25**
累计盈余资金	**1,709.58**	**2,261.61**	**2,813.64**	**3,361.89**	**3,910.14**
四、本息覆盖倍数					

（续）

项目　　年份	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
一、现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-
融资资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	1,400.20	1,400.20	1,400.20	1,400.20	1,400.20	1,400.20
现金流入总额	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**
二、现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-

运营期现金流出	569.10	574.38	574.38	574.38	579.92	579.92
支付的各项税费	123.25	121.93	124.56	128.55	161.70	191.49
债券发行费用	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	159.60	349.60	749.09	733.14	717.17	701.21
现金流出总额	**851.95**	**1,045.91**	**1,448.03**	**1,436.07**	**1,458.79**	**1,472.62**
三、净现金流量						
当年净现金流量	**548.25**	**354.29**	**-47.83**	**-35.87**	**-58.59**	**-72.42**
累计盈余资金	**4,458.39**	**4,812.68**	**4,764.85**	**4,728.98**	**4,670.39**	**4,597.97**
四、本息覆盖倍数						

（续）

项目　　年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、现金流入							
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	4,586.81
融资资金流入	-	-	-	-	-	-	6,000.00
运营期现金流入	1,400.20	1,400.20	1,400.20	1,400.20	1,400.20	700.10	26,020.39
现金流入总额	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**1,400.20**	**700.10**	**36,607.20**
二、现金流出							-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	10,329.45
运营期现金流出	579.92	585.74	585.74	585.74	591.84	295.93	10,672.58
支付的各项税费	195.48	198.00	201.99	205.98	208.42	105.53	2,848.74
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	6.00
债券还本付息	685.27	669.30	653.33	637.37	621.42	415.45	8,473.82
现金流出总额	**1,460.67**	**1,453.04**	**1,441.06**	**1,429.09**	**1,421.68**	**816.91**	**32,330.58**
三、净现金流量							
当年净现金流量	**-60.47**	**-52.84**	**-40.86**	**-28.89**	**-21.48**	**-116.81**	**4,276.62**
累计盈余资金	**4,537.50**	**4,484.66**	**4,443.80**	**4,414.91**	**4,393.43**	**4,276.62**	
四、本息覆盖倍数							**1.48**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.48，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

郧阳区江北片区农村灌溉与饮水安全保障一体化工程专项债券还本付息以项目经营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为12,499.07万元,且在2046年债券本金偿还后仍有4,276.62万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测算债券利率按2025年8月20日中华人民共和国财政部公布的中国地方政府债券收益率曲线20年期收益率2.22%，上浮20%进行测算，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

郧阳区江北片区农村灌溉与饮水安全保障一体化工程压力测试表

经营收益变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
本息覆盖倍数	1.33	1.40	1.48	1.55	1.62

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下:

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.48 倍，且在债券本金偿还后仍有 4,276.62 万元的期末结余，达到财政部的相关规定。

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 28 日

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 秦建波

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

成立日期 2022年11月04日

合伙期限 长期

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

报告附件章

再次复印无效

登记机关 武汉市江汉区行政审批局

2022 年 11 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：秦建波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

证书序号：0017718

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再次复印无效

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年十二月五日

中华人民共和国财政部制