白茅湖公墓二期项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2025]第 009 号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年七月

目录

一、项目资金平衡测算 1

（一）项目实施单位基本情况 1

（二）项目概况 1

（三）投资估算与资金筹措 2

（四）资金的充足性 3

（五）资金的稳定性 15

（六）压力测试 15

二、评价结论 15

白茅湖公墓二期项目

项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2025]第009号

我们接受委托，对白茅湖公墓二期项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

白茅湖公墓二期项目（以下简称“本项目”或“项目”）实施单位为天门市民政局，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	天门市民政局
地址	天门市竟陵办事处钟惺大道18号
统一社会信用代码	11429006011391828A
单位性质	机关单位

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目建设地点位于候口街道办事处白茅湖棉花原种场长湖大队(现有白茅湖公墓北侧)。

2.项目建设内容

建设内容及规模：项目总用地面积约16974.93平方米(25.46亩)。其中设有管理用房90平方米,包括值班室、卫生间、接待服务厅等；墓穴数量8162个，其中：单墓1060个(尺寸550*500),双墓3204个(尺寸800*500),艺术双墓3898个(尺寸800*700);建筑密度0.5%,绿化率50.3%。

3.项目建设期

本项目原计划建设期为6个月，实际项目建设期为12个月，即2024年12月至2025年11月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据项目初设批复，本项目总投资2,900.00万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资2,862.44万元，其中工程费用2,342.10万元,占比81.82%;工程建设其他费用471.80万元,占比16.48%;预备费46.84万元，占比1.64%；静态总投资2,860.74万元；建设期利息0万元；债券发行费用1.70万元，占比0.06%。

2.资金筹措

本项目总投资2,862.44万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,162.44万元，发行专项债券融资1,700.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于墓穴销售收入。预计 2026 年 1 月投入使用。因本期专项债发行期限为 15 年，因此项目收益预测期为 2026 年 1 月至 2040 年 10 月。

1. 预期收入预测

（1）墓穴销售收入

本项目建设墓穴总数为 8,162 座，具体为：单墓 1060 个(尺寸 550*500)，双墓 3204 个(尺寸 800*500)，艺术双墓 3898 个(尺寸 800*700)。

根据第七次人口普查天门市城区常住人口 24.51 万人，户籍人口 17.96 万人。

七人普

第七次人口普查乡镇人口

序号	地区名称	常住人口	居住在本地，户籍在本地	详细列表
1	竟陵街道	148333	105499	详表下载
2	候口街道	56043	35778	详表下载
3	杨林街道	40714	38294	详表下载
4	多宝镇	54309	52929	详表下载
5	拖市镇	47513	45958	详表下载

根据《城市公益性公墓建设标准（建标 182-2017）》，2024 年死亡人口应根据前三年平均死亡率预测，全国 2021 年、2022 年、2023 年三年的人口死亡率分别为 7.18‰、7.37‰、7.87‰，则近三年平均人口死亡率为 7.47‰。因此，2024 年预计死亡人口为 17.96 万人×7.47‰≈1342 人。

本项目按照运营期内可销售公墓数量的 6.70%计算，即运营期内每年销售公益性公墓 547 个，其中：单墓穴位 71 个/年、双穴位 215 个/年、

艺术双墓 261 个/年。

根据《政府制定价格行为规则》（国家发改委 7 号令）、《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1 号）、《湖北省殡葬管理办法》（省人民政府令第 204 号）、《湖北省发改委湖北省民政厅湖北省财政厅湖北省市场监管局关于进一步规范殡葬服务收费管理的通知》（鄂发改价调〔2022〕415 号）规定，考虑本地暂未有同类型公益性公墓价格制定，另参考《关于殡葬管理中心公益性公墓(一期)收费标准（试行）的通知》（咸发改价格〔2023〕7 号）（http://www.xianfeng.gov.cn/xxgk/gkml/jghsf/202310/t20231011_1488170.shtml）“土葬墓穴:4600.00 元/座;生态葬墓穴:4600.00 元/座;单人火葬墓穴:3800.00 元/座；双人火葬墓穴：4400.00 元/座”。本项目按照单墓穴位 3800.00 元/座、双墓穴位 4400.00 元/座、艺术双墓穴位 4800.00 元/座计算。结合未来年份消费价格上升趋势（近六年，天门市全年 CPI 同比涨幅分别为 2.10%、2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，则每 3 年滚动增长率为 2.99%），价格增长率按每 3 年 2.99%计。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内收入测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.公墓出售收入	**246.86**	**246.86**	**246.86**	**254.25**	**254.25**
1.1 单墓穴出售收入	**26.98**	**26.98**	**26.98**	**27.79**	**27.79**
数量（个/年）	71.00	71.00	71.00	71.00	71.00
单价（元/个）	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,913.62	3,913.62

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销项税额	-	-	-	-	-
1.2 双墓穴出售收入	**94.60**	**94.60**	**94.60**	**97.43**	**97.43**
数量（个/年）	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
单价（元/个）	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,531.56	4,531.56
销项税额	-	-	-	-	-
1.3 艺术双墓出售收入	**125.28**	**125.28**	**125.28**	**129.03**	**129.03**
数量（个/年）	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00
单价（元/个）	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,943.52	4,943.52
销项税额	-	-	-	-	-
含税营业收入合计	**246.86**	**246.86**	**246.86**	**254.25**	**254.25**
销项税额合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
不含税营业收入合计	**246.86**	**246.86**	**246.86**	**254.25**	**254.25**

（续）

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.公墓出售收入	**254.25**	**261.84**	**261.84**	**261.84**	**269.67**
1.1 单墓穴出售收入	**27.79**	**28.62**	**28.62**	**28.62**	**29.47**
数量（个/年）	71.00	71.00	71.00	71.00	71.00
单价（元/个）	3,913.62	4,030.64	4,030.64	4,030.64	4,151.16
销项税额	-	-	-	-	-
1.2 双墓穴出售收入	**97.43**	**100.34**	**100.34**	**100.34**	**103.34**
数量（个/年）	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
单价（元/个）	4,531.56	4,667.05	4,667.05	4,667.05	4,806.59
销项税额	-	-	-	-	-
1.3 艺术双墓出售收入	**129.03**	**132.88**	**132.88**	**132.88**	**136.86**
数量（个/年）	261.00	261.00	261.00	261.00	261.00
单价（元/个）	4,943.52	5,091.33	5,091.33	5,091.33	5,243.56
销项税额	-	-	-	-	-
含税营业收入合计	**254.25**	**261.84**	**261.84**	**261.84**	**269.67**
销项税额合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
不含税营业收入合计	**254.25**	**261.84**	**261.84**	**261.84**	**269.67**

（续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-10 月	合计
1.公墓出售收入	**269.67**	**269.67**	**277.73**	**277.73**	**256.03**	**3,909.35**
1.1 单墓穴出售收入	**29.47**	**29.47**	**30.35**	**30.35**	**28.22**	**427.50**
数量（个/年）	71.00	71.00	71.00	71.00	66.00	1,060.00
单价（元/个）	4,151.16	4,151.16	4,275.28	4,275.28	4,275.28	
销项税额	-	-	-	-	-	-

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-10 月	合计
1.2 双墓穴出售收入	**103.34**	**103.34**	**106.43**	**106.43**	**96.04**	**1,496.03**
数量（个/年）	215.00	215.00	215.00	215.00	194.00	3,204.00
单价（元/个）	4,806.59	4,806.59	4,950.31	4,950.31	4,950.31	
销项税额	-	-	-	-	-	-
1.3 艺术双墓出售收入	**136.86**	**136.86**	**140.95**	**140.95**	**131.77**	**1,985.82**
数量（个/年）	261.00	261.00	261.00	261.00	244.00	3,898.00
单价（元/个）	5,243.56	5,243.56	5,400.34	5,400.34	5,400.34	
销项税额	-	-	-	-	-	-
含税营业收入合计	**269.67**	**269.67**	**277.73**	**277.73**	**256.03**	**3,909.35**
销项税额合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
不含税营业收入合计	**269.67**	**269.67**	**277.73**	**277.73**	**256.03**	**3,909.35**

2.项目运营成本费用

本项目运营成本包括工资及福利费、外购燃料动力费、修理费、其他费用、折旧摊销费用。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）工资及福利费

本项目建成后，将新增 5 名员工，其中管理人员 1 人、普通员工 4 人。参考天门市人民政府网 2024 年 2 月 20 日公布的《天门市 2023 年统计年鉴》（https://www.tianmen.gov.cn/zwgk/zfxxgkml/tjxx/tjnj/202402/t20240220_5089588.shtml），2020 年及 2022 年城镇单位在岗职工平均工资分别为 53,293 元/年、61,387 元/年、64,825 元/年。本项目管理人员工资按照 7 万元/年/人计算、普通人员工资按照 6 万元/年/人计算，参照收入增长，每 3 年增长 2.99%计算，福利费按 14%计算。

（2）外购燃料动力费

本项目投入运营后年用电量为 29.35 万 kW·h，根据《湖北省发展改

革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》(鄂发改价格〔2019〕175号)，自2019年7月1日起，电网销售电价表（20千～25千伏）单一制每度0.6657元，该项目电价参照标准0.6657元/度计算。

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

本项目投入运营后年用水量为0.69万吨，根据天门市住房和城乡建设局官网于2023年10月20日公布的《最新供水价格公示》（https://www.tianmen.gov.cn/zwgk/bmhxzxxgkml/bm/szfhcxjsj/zfxxgk/fdzdgknr/gysyjs/shzz/gs/202310/t20231020_4906475.shtml)。本项目水费按3.60元/吨计算。

水价公示

单位：元/立方米

用水类型	用水价格（含水资源费）		代收项目 污水处理费		综合水价			备注
居民用水	城区（含岳口镇区）	乡镇	城区	乡镇（含岳口镇区）	城区	岳口镇区	乡镇	1.城区生活垃圾处理费按每户每月7元收取。
	1.51	2.00	0.95	0.85	2.46	2.36	2.85	2.乡镇居民基本水费为6元/月（含3立方米），不足3立方米的按基本水费收取，超过基本水量按2元/立方米收取。
非居民用水	2.20	2.50	1.40	1.20	3.60	3.40	3.70	
特种用水	3.50				4.90	4.70		3.对民政部门认定的特困户实行水价优惠，免收其每月基本水费，计量水价按1.6元/立方米执行。（乡镇）

（3）修理费

维修费用主要包括绿化养护、停车场和道路维护。根据《建设项目经

济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。维修费用按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）0.1%～2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目静态总投资 2,860.74 万元的 0.2%估算。

（4）其他费用

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

（5）折旧摊销费用

1）固定资产折旧

本项目建成后将新增固定资产原值 2,686.65 万元，按直线法计提折旧，折旧年限 20 年，残值率 5.00%。

2）无形资产摊销

新增无形资产 175.79 万元，在 50 年内平均摊销，年摊销额为 3.52 万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内总成本具

体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.含税付现运行成本	**68.02**	**68.02**	**68.02**	**69.23**	**69.23**
(1)工资及福利费	35.34	35.34	35.34	36.40	36.40
(2)外购燃料及动力费	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
(3)修理费	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72
(4)其他费用	4.94	4.94	4.94	5.09	5.09
2.折旧摊销费	**131.14**	**131.14**	**131.14**	**131.14**	**131.14**
含税总成本费用合计	**199.16**	**199.16**	**199.16**	**200.37**	**200.37**
其中付现运营成本	**68.02**	**68.02**	**68.02**	**69.23**	**69.23**
不含税总成本费用合计	**199.16**	**199.16**	**199.16**	**200.37**	**200.37**

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.含税付现运行成本	**69.23**	**70.47**	**70.47**	**70.47**	**71.74**
(1)工资及福利费	36.40	37.49	37.49	37.49	38.61
(2)外购燃料及动力费	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
(3)修理费	5.72	5.72	5.72	5.72	5.72
(4)其他费用	5.09	5.24	5.24	5.24	5.39
2.折旧摊销费	**131.14**	**131.14**	**131.14**	**131.14**	**131.14**
含税总成本费用合计	**200.37**	**201.61**	**201.61**	**201.61**	**202.88**
其中付现运营成本	**69.23**	**70.47**	**70.47**	**70.47**	**71.74**
不含税总成本费用合计	**200.37**	**201.61**	**201.61**	**201.61**	**202.88**

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1.含税付现运行成本	**71.74**	**71.74**	**73.05**	**73.05**	**61.37**	**1,045.85**
(1)工资及福利费	38.61	38.61	39.76	39.76	33.13	556.17
(2)外购燃料及动力费	22.02	22.02	22.02	22.02	18.35	326.63
(3)修理费	5.72	5.72	5.72	5.72	4.77	84.85

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
(4)其他费用	5.39	5.39	5.55	5.55	5.12	78.20
2.折旧摊销费	**131.14**	**131.14**	**131.14**	**131.14**	**109.28**	**1,945.24**
含税总成本费用合计	**202.88**	**202.88**	**204.19**	**204.19**	**170.65**	**2,991.09**
其中付现运营成本	**71.74**	**71.74**	**73.05**	**73.05**	**61.37**	**1,045.85**
不含税总成本费用合计	**202.88**	**202.88**	**204.19**	**204.19**	**170.65**	**2,991.09**

3.税费估算

（1）增值税

销项税：公墓墓区土地所有权依法归国家或集体所有，销售墓穴实质上并未转让土地使用权。所以墓穴的销售应视为经营租赁和管理行为。根据财税[2016]36 号规定，墓穴租赁及管理属于殡葬服务，免征增值税。

（2）税金及附加合计

城市维护建设税按已缴增值税的 7%、教育费附加按 3%、地方教育费附加按 2%计算。本项目无需缴纳税金及附加。

（3）企业所得税

《中华人民共和国企业所得税法》收入总额中的下列收入为不征税收入：财政拨款，依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金，国务院规定的其他不征税收入。本项目公益性墓穴销售收入属于非税收入，纳入政府性基金预算管理，不缴纳企业所得税。

4.债券应付本息情况

本项目计划发行政府专项债券 1,700.00 万元，债券期限 15 年假设按照 2025 年 6 月 25 日中债网公布的 2025 年湖北省政府专项债券（三十期）票面利率的 1.1 倍作为发行债券的测算利率，即 15 年期债券发行利率为

2.12%，每半年支付一次利息，第11年至第15年，每年等额偿还发行金额的20%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025年	-	1,700.00		1,700.00	-	-
2026年	1,700.00			1,700.00	36.04	36.04
2027年	1,700.00			1,700.00	36.04	36.04
2028年	1,700.00			1,700.00	36.04	36.04
2029年	1,700.00			1,700.00	36.04	36.04
2030年	1,700.00			1,700.00	36.04	36.04
2031年	1,700.00			1,700.00	36.04	36.04
2032年	1,700.00			1,700.00	36.04	36.04
2033年	1,700.00			1,700.00	36.04	36.04
2034年	1,700.00			1,700.00	36.04	36.04
2035年	1,700.00			1,700.00	36.04	36.04
2036年	1,700.00		340.00	1,360.00	36.04	376.04
2037年	1,360.00		340.00	1,020.00	28.83	368.83
2038年	1,020.00		340.00	680.00	21.62	361.62
2039年	680.00		340.00	340.00	14.42	354.42
2040年	340.00		340.00	-	7.21	347.21
合计		**1,700.00**	**1,700.00**	**-**	**468.52**	**2,168.52**

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计3,909.35万元、不含税总成本费用2,991.09元、税金及附加合计0万元、财务费用468.52万元、利润总额合计449.74万元，应纳企业所得税0万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
不含税营业收入	246.86	246.86	246.86	254.25	254.25
减：不含税运营成本费用	199.16	199.16	199.16	200.37	200.37
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-
减：财务费用	36.04	36.04	36.04	36.04	36.04
利润总额	11.66	11.66	11.66	17.84	17.84
所得税费用	-	-	-	-	-
净利润	11.66	11.66	11.66	17.84	17.84

（续）

项目 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
不含税营业收入	254.25	261.84	261.84	261.84	269.67
减：不含税运营成本费用	200.37	201.61	201.61	201.61	202.88
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-
减：财务费用	36.04	36.04	36.04	36.04	36.04
利润总额	17.84	24.19	24.19	24.19	30.75
所得税费用	-	-	-	-	-
净利润	17.84	24.19	24.19	24.19	30.75

（续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
不含税营业收入	269.67	269.67	277.73	277.73	256.03	3,909.35
减：不含税运营成本费用	202.88	202.88	204.19	204.19	170.65	2,991.09
减：税金及附加合计	-	-	-	-	-	-
减：财务费用	36.04	28.83	21.62	14.42	7.21	468.52
利润总额	30.75	37.96	51.92	59.12	78.17	449.74
所得税费用	-	-	-	-	-	-
净利润	30.75	37.96	51.92	59.12	78.17	449.74

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	-	-	246.86	246.86	246.86	254.25
运营成本费用支付的现金	-	-	68.02	68.02	68.02	69.23
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**178.84**	**178.84**	**178.84**	**185.02**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	15.73	2,845.01	-	-		
投资活动现金净流量	**-15.73**	**-2,845.01**	**-**	**-**		
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**15.73**	**2,846.71**	**-**	**-**		
项目资本金	15.73	1,146.71	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	1,700.00	-	-	-	-
2.融资活动现金流出	**-**	**1.70**	**36.04**	**36.04**	**36.04**	**36.04**
债券发行费用	-	1.70	-			
偿还债券利息支付的现金	-	-	36.04	36.04	36.04	36.04
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**15.73**	**2,845.01**	**-36.04**	**-36.04**	**-36.04**	**-36.04**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**142.80**	**142.80**	**142.80**	**148.98**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**142.80**	**285.60**	**428.40**	**577.38**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 / 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	254.25	254.25	261.84	261.84	261.84	269.67
运营成本费用支付的现金	69.23	69.23	70.47	70.47	70.47	71.74
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**185.02**	**185.02**	**191.37**	**191.37**	**191.37**	**197.93**
二、投资活动产生的现金						

项目 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
投资支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						
项目资本金	-					
发行债券收到的现金	-					
2.融资活动现金流出	**36.04**	**36.04**	**36.04**	**36.04**	**36.04**	**36.04**
债券发行费用						
偿还债券利息支付的现金	36.04	36.04	36.04	36.04	36.04	36.04
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**-36.04**	**-36.04**	**-36.04**	**-36.04**	**-36.04**	**-36.04**
四、本年现金净流量	**148.98**	**148.98**	**155.33**	**155.33**	**155.33**	**161.89**
五、本年累计现金净流量	**726.36**	**875.34**	**1,030.67**	**1,186.00**	**1,341.33**	**1,503.22**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	269.67	269.67	277.73	277.73	256.03	3,909.35
运营成本费用支付的现金	71.74	71.74	73.05	73.05	61.37	1,045.85
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**197.93**	**197.93**	**204.68**	**204.68**	**194.66**	**2,863.50**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						2,860.74
投资活动现金净流量						**-2,860.74**
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						**2,862.44**
项目资本金						1,162.44
发行债券收到的现金						1,700.00
2.融资活动现金流出	**376.04**	**368.83**	**361.62**	**354.42**	**347.21**	**2,170.22**
债券发行费用						1.70

项目　　年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
偿还债券利息支付的现金	36.04	28.83	21.62	14.42	7.21	468.52
偿还债券本金支付的现金	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	1,700.00
筹资活动现金净流量	**-376.04**	**-368.83**	**-361.62**	**-354.42**	**-347.21**	**692.22**
四、本年现金净流量	**-178.11**	**-170.90**	**-156.94**	**-149.74**	**-152.55**	**694.98**
五、本年累计现金净流量	**1,325.11**	**1,154.21**	**997.27**	**847.53**	**694.98**	
六、本息覆盖倍数						**1.32**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.32，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

白茅湖公墓二期项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 2,863.50 万元，且在 2040 年债券本金偿还后仍有 694.98 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.25	1.32	1.39	1.45
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.33	1.32	1.31	1.29

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

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

3.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为2,863.50万元，对债券的本息覆盖倍数为1.32，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有694.98万元的期末结余。综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2025年10月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

来凤县老虎洞水库取水工程

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

中扬咨字[2025]第018号

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 3
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 14
（六） 压力测试 14
二 、评价结论 15

来凤县老虎洞水库取水工程
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

中扬咨字[2025]第018号

来凤县财政局：

我们接受来凤县凤洺水务开发有限责任公司委托，对来凤县老虎洞水库取水工程收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

来凤县老虎洞水库取水工程项目（以下简称“本项目”）实施单位为来凤县凤洺水务开发有限责任公司，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称	来凤县凤洺水务开发有限责任公司
法定代表人/负责人	杨衍
地址	湖北省恩施土家族苗族自治州来凤县翔凤镇凤翔大道93号
统一社会信用代码	91422827MAD6WTCF94
单位性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围	许可项目：自来水生产与供应,房地产开发经营,住宿服务,餐饮服务,建设工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：水利相关咨询服务,水资源管理,建筑材料销售,建筑装饰材料销售,日用百货销售,五金产品零售,农副产品销售,家具销售,房地产经纪,农业园艺服务,物业管理,酒店管理,家政服务,旅游开发项目策划咨询,游乐园服务,住房租赁,停车场服务,住宅水电安装维护服务,对外承包工程。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
股权结构	来凤县凤天水务投资建设有限责任公司持股比例 100%，实际控制人为来凤县人民政府国有资产监督管理局

（二）项目概况

1.项目建设地点

本项目位于来凤县老虎洞电站水库区域。

2.项目建设规模及内容

项目拟建主要建设内容和建设规模：一是水资源保护，主要包括建老虎洞水库水域岸线隔离保护带，设隔离网 18.6 千米，生态缓冲带 3000 亩，设置保护标志标牌 82 块；建立水质自动监测站(购置浮标式水质监测系统 1 套，微型水质监测系统 1 套)。二是农村环境综合整治，主要包括建设污水收集支管网 15 千米，污水检查井 500 座，建人工生态湿地 5 处 1500 平方米。三是取水工程，主要包括坝体整修、引水隧洞加固；建河道漂浮物自动清理收集系统 1 套，购置全液压控制浮检清渣船，配单臂吊

机、自动检渣设备等；铺设DN400引水管道400米。四是新建取水业务用房，建筑面积1810.51平方米，配套建设场地硬化3319.2平方米、挡土墙200.88立方米、停车位12个、给排水、供配电、通风空调、安防监控、消防等和远程集中控制系统。

3.项目建设期

本项目建设期工期12个月，即2025年11月至2026年10月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目初步设计批复总投资为6,775.99万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资为6,716.49万元，其中工程费用5,681.94万元，占比84.60%；工程建设其他费用609.00万元，占比9.07%；预备费314.55万元，占比4.68%，静态总投资6,605.49万元，建设期利息106.00万元,占比1.58%，债券发行费用5.00万元,占比0.07%。

2.资金筹措

本项目总投资6,716.49万元，建设资金来源为自筹资金1,716.49万元，发行专项债券融资5,000.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于出售原水收入。项目建设期12个月,预计2027年1月投入使用。因本项目专项债发行期限为15年，债券最后一期本金预计于2040年到期，因此项目收益预测期为2027年1月至2040年10月。

1.各项收入预测详细说明如下：

根据可研批复，项目建成后向来凤县凤天农村供水有限责任公司提供原水10万吨/天，并提取原水费0.3元/吨。运营期第一年生产负荷率为60.00%，第二年生产负荷率为70.00%，第三年生产负荷率为80.00%，第四年及以后年度生产负荷率为85.00%，最后一年运营10个月换算后负荷率为70.83%进行测算。

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目含税总收入为12,212.96万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1.原水收入	**648.00**	**756.00**	**864.00**	**918.00**	**918.00**	**918.00**	**918.00**	**918.00**
年供水量（万m³）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
供水负荷（%）	60.00%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
价格（元/m³）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
销项税额	53.50	62.42	71.34	75.80	75.80	75.80	75.80	75.80
含税营业收入合计	**648.00**	**756.00**	**864.00**	**918.00**	**918.00**	**918.00**	**918.00**	**918.00**
销项税额合计	**53.50**	**62.42**	**71.34**	**75.80**	**75.80**	**75.80**	**75.80**	**75.80**
不含税营业收入合计	**594.50**	**693.58**	**792.66**	**842.20**	**842.20**	**842.20**	**842.20**	**842.20**

（续）

项目年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年1-10月	合计
1.原水收入	**918.00**	**918.00**	**918.00**	**918.00**	**918.00**	**764.96**	**12,212.96**
年供水量（万m³）	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
供水负荷（%）	85%	85%	85%	85%	85%	70.8300%	
价格（元/m³）	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	
销项税额	75.80	75.80	75.80	75.80	75.80	63.16	**1,008.42**

含税营业收入合计	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	764.96	12,212.96
销项税额合计	75.80	75.80	75.80	75.80	75.80	63.16	1,008.42
不含税营业收入合计	842.20	842.20	842.20	842.20	842.20	701.80	11,204.54

2.税费及附加估算

（1）增值税

增值税销项税：收入按照增值税税率 9%测算；

运营期燃料及动力费、修理费进项税简按 9%测算，其他运营费用增值税进项税按 6%测算；

建设期留抵进项税：工程费用、预备费按 9%测算、工程建设其他费用按 6%测算。

（2）附加税

城市维护建设税按已缴增值税的 5%、教育费附加按 3%、地方教育费附加按 2%计算。水资源税，本项目取用水为地表水，根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》城镇公共供水、农村集中式饮水工程取用地表水按 0.05 元/立方米测算。

（3）企业所得税

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

根据上述各项税费的预测假设，债券存续期内税费合计 2,536.84 万元，其中增值税合计 455.73 万元，税金及附加合计 2,081.11 万元。测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
增值税销项税额	53.50	62.42	71.34	75.80	75.80	75.80	75.80	75.80
增值税进项税额	1.54	1.60	1.66	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
固定资产进项税	529.59							
应缴纳的增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**23.42**
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	1.17
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-	-	1.17
水资源税	108.00	126.00	144.00	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00
税金及附加合计	**108.00**	**126.00**	**144.00**	**153.00**	**153.00**	**153.00**	**153.00**	**155.34**

（续）

项目年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-10 月	合计
增值税销项税额	75.80	75.80	75.80	75.80	75.80	63.16	1,008.42
增值税进项税额	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.40	23.10
固定资产进项税							529.59
应缴纳的增值税	**74.11**	**74.11**	**74.11**	**74.11**	**74.11**	**61.76**	**455.73**
城市维护建设税	3.71	3.71	3.71	3.71	3.71	3.09	22.81
教育费附加（含地方教育附加）	3.71	3.71	3.71	3.71	3.71	3.09	22.81
水资源税	153.00	153.00	153.00	153.00	153.00	127.49	2,035.49
税金及附加合计	**160.42**	**160.42**	**160.42**	**160.42**	**160.42**	**133.67**	**2,081.11**

3.项目运营成本费用

本项目运营成本构成包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费及财务费用，项目成本参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）外购燃料动力费

根据可行性研究报告 P122，项目年耗水量 0.02 万吨，2023 年 12 月

20 日来凤县发展和改革局关于来凤县城区自来水供水价格，按非居民用水价格为 3.21 元/立方米测算。用电量 1.21 万 KW·h/年，根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表单一制每度 0.6907 元，本项目电价参照标准 0.6907 元/度测算。

来凤县自来水公司：

根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格行为规则》《城镇供水价格管理办法》《省发改委关于印发湖北省城镇供水价格管理实施细则的通知》等文件规定，按照规定程序并报县人民政府同意，现将调整后的来凤县城区自来水供水价格及有关事项通知如下：

一、分档水量及价格

（一）一户一表居民生活用水价格：第一档水量0-300m³/年，2.41元/m³；第二档水量301-600m³/年，3.62元/m³；第三档水量601m³/年及以上，7.23元/m³。

（二）非居民生活用水价格：定额以内（含）为一档：3.21元/m³，超定额50%以内（含）为二档："两高一剩"行业外4.82元/m³，"两高一剩"行业6.42元/m³，超定额50%以上为三档："两高一剩"行业外6.42元/m³，"两高一剩"行业9.63元/m³。用水定额（即分档水量）由县农业农村局确定。

湖北省电网销售电价表（2019 年 7 月 1 日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

（2）工资及福利费

项目投入运营后，新增员工 3 人，根据来凤县国民经济和社会发展统计公报，2022-2024 年来凤县城镇常住居民平均人均可支配收入为 3.66

万元，因此本项目运营期平均工资按照5.00万元/年计算。员工福利费用按工资额的14%计提。参照收入增长比例，员工工资运营期每3年增长3%。

表1-2 来凤县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	102.00	109.63	126.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,577.00	36,700.00	38,476.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,096.00	15,342.00	16,361.00
4.地方财政总收入	19.06	20.85	28.84

（3）修理费

修理费主要包括更新、改造、维修设备产生的支出。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，通常按照0.1%~1.5%估算。考虑行业和本项目特点，本项目年修理费按项目静态总投资的0.2%估算。

（4）其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，结合本项目的实际情况，本项目的管理及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的1%进行测算。

（5）折旧摊销费用

本项目固定资产按直线法计提折旧，折旧年限15年，不考虑残值，新增固定资产原值6,186.90万元。

（6）财务费用

专项债券利息支出。

根据上述各项成本费用的预测假设，项目债券存续期内含税总成本合计7,544.88万元，其中含税经营成本567.18万元、折旧摊销费5,705.70万元、财务费用1,272.00万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1.含税付现运行成本	**37.69**	**38.77**	**39.85**	**40.90**	**40.90**	**40.90**	**41.43**	**41.43**
(1)外购燃料及动力费	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
(2)工资及福利费	17.10	17.10	17.10	17.61	17.61	17.61	18.14	18.14
(3)修理费	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21
(4)其他费用	6.48	7.56	8.64	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18
2.折旧摊销费	**412.46**	**412.46**	**412.46**	**412.46**	**412.46**	**412.46**	**412.46**	**412.46**
3.财务费用	**106.00**	**106.00**	**106.00**	**106.00**	**106.00**	**106.00**	**106.00**	**106.00**
含税运营成本费用合计	**556.15**	**557.23**	**558.31**	**559.36**	**559.36**	**559.36**	**559.89**	**559.89**
其中付现运营成本	**37.69**	**38.77**	**39.85**	**40.90**	**40.90**	**40.90**	**41.43**	**41.43**
不含税运营成本费用合计	**554.61**	**555.63**	**556.65**	**557.67**	**557.67**	**557.67**	**558.20**	**558.20**

（续）

项目年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年1-10月	合计
1.含税付现运行成本	**41.43**	**41.97**	**41.97**	**41.97**	**42.53**	**35.44**	**567.18**
(1)外购燃料及动力费	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.75	12.45
(2)工资及福利费	18.14	18.68	18.68	18.68	19.24	16.03	249.86
(3)修理费	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	11.01	182.74

项目年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-10 月	合计
(4)其他费用	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	7.65	122.13
2.折旧摊销费	**412.46**	**412.46**	**412.46**	**412.46**	**412.46**	**343.72**	**5,705.70**
3.财务费用	**106.00**	**106.00**	**84.80**	**63.60**	**42.40**	**21.20**	**1,272.00**
含税运营成本费用合计	**559.89**	**560.43**	**539.23**	**518.03**	**497.39**	**400.36**	**7,544.88**
其中付现运营成本	**41.43**	**41.97**	**41.97**	**41.97**	**42.53**	**35.44**	**567.18**
不含税运营成本费用合计	**558.20**	**558.74**	**537.54**	**516.34**	**495.70**	**398.96**	**7,521.78**

4.债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券5,000.00万元，债券期限15年，假设按照2025年6月25日中国债券信息网公布的2025年湖北省政府专项债券(三十期）相同期限票面利率的1.1倍，即测算利率为2.12%计算，每半年支付一次利息，第11年至第15年，每年等额偿还发行金额的20%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	5,000.00		5,000.00	-	-
2026 年	5,000.00			5,000.00	106.00	106.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	106.00	106.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	106.00	106.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	106.00	106.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	106.00	106.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	106.00	106.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	106.00	106.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	106.00	106.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	106.00	106.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	106.00	106.00

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2036 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	106.00	1,106.00
2037 年	4,000.00		1,000.00	3,000.00	84.80	1,084.80
2038 年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	63.60	1,063.60
2039 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	42.40	1,042.40
2040 年	1,000.00		1,000.00	-	21.20	1,021.20
合计		**5,000.00**	**5,000.00**	**-**	**1,378.00**	**6,378.00**

5.模拟利润表

运营期内本项目预测收入合计 11,204.54 万元、总成本费用合计 7,521.78 万元、税金及附加合计 2,081.11 万元、利润总额合计 1,601.65 万元，企业所得税费用合计 400.41 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
不含税营业收入	594.50	693.58	792.66	842.20	842.20	842.20	842.20	842.20
减：不含税运营成本费用	554.61	555.63	556.65	557.67	557.67	557.67	558.20	558.20
减：税金及附加合计	108.00	126.00	144.00	153.00	153.00	153.00	153.00	155.34
利润总额	-68.11	11.95	92.01	131.53	131.53	131.53	131.00	128.66
所得税费用	-	-	8.96	32.88	32.88	32.88	32.75	32.17
净利润	-68.11	11.95	83.05	98.65	98.65	98.65	98.25	96.49

（续）

项目年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-10 月	合计
不含税营业收入	842.20	842.20	842.20	842.20	842.20	701.80	11,204.54
减：不含税运营成本费用	558.20	558.74	537.54	516.34	495.70	398.96	7,521.78
减：税金及附加合计	160.42	160.42	160.42	160.42	160.42	133.67	2,081.11
利润总额	123.58	123.04	144.24	165.44	186.08	169.17	1,601.65
所得税费用	30.90	30.76	36.06	41.36	46.52	42.29	400.41

净利润	92.68	92.28	108.18	124.08	139.56	126.88	1,201.24

6.项目现金流量模拟测算

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

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	-	-	648.00	756.00	864.00	918.00
运营成本费用支付的现金	-	-	37.69	38.77	39.85	40.90
经营活动支付税费	-	-	108.00	126.00	152.96	185.88
经营活动现金净流量	**-**	**-**	**502.31**	**591.23**	**671.19**	**691.22**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	5,095.00	1,510.49	-			
投资活动现金净流量	**-5,095.00**	**-1,510.49**	**-**			
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**5,100.00**	**1,616.49**	**-**			
项目资本金	100.00	1,616.49	-	-	-	-
发行债券收到的现金	5,000.00	-	-	-	-	-
2.融资活动现金流出	**5.00**	**106.00**	**106.00**	**106.00**	**106.00**	**106.00**
债券发行费用	5.00	-				
偿还债券利息支付的现金	-	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**5,095.00**	**1,510.49**	**-106.00**	**-106.00**	**-106.00**	**-106.00**
四、本年现金净流量	**-**	**-**	**396.31**	**485.23**	**565.19**	**585.22**
五、本年累计现金净流量	**-**	**-**	**396.31**	**881.54**	**1,446.73**	**2,031.95**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年

项目年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00
运营成本费用支付的现金	40.90	40.90	41.43	41.43	41.43
经营活动支付税费	185.88	185.88	185.75	210.93	265.43
经营活动现金净流量	**691.22**	**691.22**	**690.82**	**665.64**	**611.14**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					
项目资本金					
发行债券收到的现金					
2.融资活动现金流出	**106.00**	**106.00**	**106.00**	**106.00**	**106.00**
债券发行费用					
偿还债券利息支付的现金	106.00	106.00	106.00	106.00	106.00
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**-106.00**	**-106.00**	**-106.00**	**-106.00**	**-106.00**
四、本年现金净流量	**585.22**	**585.22**	**584.82**	**559.64**	**505.14**
五、本年累计现金净流量	**2,617.17**	**3,202.39**	**3,787.21**	**4,346.85**	**4,851.99**
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-10 月	合计
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	918.00	918.00	918.00	918.00	764.96	12,212.96
运营成本费用支付的现金	41.97	41.97	41.97	42.53	35.44	567.18
经营活动支付税费	265.29	270.59	275.89	281.05	237.72	2,937.25
经营活动现金净流量	**610.74**	**605.44**	**600.14**	**594.42**	**491.80**	**8,708.53**
二、投资活动产生的现金						-
投资支付的现金						6,605.49
投资活动现金净流量						-6,605.49

项目年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-10 月	合计
三、筹资活动现金流量						-
1.融资活动现金流入						6,716.49
项目资本金						1,716.49
发行债券收到的现金						5,000.00
2.融资活动现金流出	**1,106.00**	**1,084.80**	**1,063.60**	**1,042.40**	**1,021.20**	**6,383.00**
债券发行费用						5.00
偿还债券利息支付的现金	106.00	84.80	63.60	42.40	21.20	1,378.00
偿还债券本金支付的现金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
筹资活动现金净流量	**-1,106.00**	**-1,084.80**	**-1,063.60**	**-1,042.40**	**-1,021.20**	**333.49**
四、本年现金净流量	**-495.26**	**-479.36**	**-463.46**	**-447.98**	**-529.40**	**2,436.53**
五、本年累计现金净流量	**4,356.73**	**3,877.37**	**3,413.91**	**2,965.93**	**2,436.53**	
六、本息覆盖倍数						**1.37**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.37，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

来凤县老虎洞水库取水工程专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 8,708.53 万元，且在 2040 年债券本金偿还后仍有 2,436.53 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率按照 2025 年 6 月 25 日中国债券信息网

公布的2025年湖北省政府专项债券（三十期）相同期限票面利率的1.1倍测算，当项目运营收益及债券利率在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

来凤县老虎洞水库取水工程

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.30	1.37	1.43	1.50
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.40	1.38	1.37	1.35	1.34

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.37倍，且在债券本金偿还后仍有 2,436.53万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月

营业执照

（副 本） 1 - 1

统一社会信用代码

91420103MAECPQ529R

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

名　　称　湖北中场会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　严发华

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2025年3月6日

主要经营场所　湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 3 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北中扬会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：严发生

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市江汉区淮海路9号新建居住、商业服务业设施项目(二期)A1、B1栋A1号楼单元8层办公1号-1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010475

批准执业文号：鄂财会发〔2025〕29号

批准执业日期：2025年9月16日

证书序号：0017994

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：（湖北省财政厅）

二〇二五年九月十六日

中华人民共和国财政部制

点军区城乡供水一体化项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年九月

目录

一、项目概述 3
（一）项目背景 3
（二）项目概况 6
（三）项目立项批复情况 8
（四）项目建设现状 8
二、评估分析 8
（一）资金充足性 9
1.1 投资估算 9
1.2 资金筹措 10
1.3 项目收益与融资平衡情况 11
（二）资金稳定性 16
三、风险分析 17
四、评估结论 17
附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数 18
附件二：项目总投资估算表 19
附件三：项目建设期资金平衡表 20
附件四：项目收入估算表 21
附件五：项目成本估算表 22
附件六：项目债券还本付息表 24
附件七：项目现金流量模拟测算表 25
附件八：项目压力测试表 26

点军区城乡供水一体化项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

宜昌润民水务有限公司：

我们接受委托，对点军区城乡供水一体化项目项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

一、项目概述

（一）项目背景

宜昌，湖北省地级市、省域副中心城市，是国务院批复确定的中部地区区域性中心城市、长江中游城市群成员之一，地处中国中部、湖北西南部、长江上游和中游的分界处，素有“三峡门户”、“川鄂咽喉”之称。全市共辖 5 个市辖区、3 个县级市、3 个县、2 个自治县，总面积 2.1 万平方千米。宜昌古称夷陵，因“水至此而夷、山至此而陵”得名，清朝时取“宜于昌盛”之意改称“宜昌”，是屈原、嫘祖、王昭君、杨守敬等历史名人的故里。宜昌是长江三峡起始地、三峡工程所在地，拥有水电站 468 座（含三峡大坝、葛洲坝），以全国 0.2%的土地装备了全国 7%的水电装机容量，被誉为“世界水电之都”。宜昌是湖北省重要的综合交通枢纽，拥有汉宜高速公路、汉宜铁路、焦柳铁路、318 国道等交通动脉。

表 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	5502.69	5756.35	6191.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43943.00	46448	48543
3.农村居民人均可支配收入（元）	22571.00	24479	25982
4.地方财政总收入	363.59	392.74	暂无数据
4.1 地方公共预算收入	218.21	268.98	294.07
其中：税收收入	167.07	203.83	220.88
非税收入	51.14	65.15	73.19
4.2 政府性基金收入	215.5	123.76	暂无数据

5.地方财政总支出	742.92	882.42	721.2
5.1 一般公共预算支出	483.70	563.22	721.2
5.2 政府性基金支出	259.22	319.20	暂无数据

点军区，隶属湖北省宜昌市。位于宜昌市中部、长江南岸。南连宜都市，西部及西南紧依长阳土家族自治县，北接夷陵区，隔长江与西陵区、伍家岗区相望，总面积 532.18 平方千米。

点军区除长江外，有 12 条溪河，河流总长度 167.4 千米，最大流量 163.49 立方米/秒，最小流量 0.71 立方米/秒。集水面积超过 30 平方千米的河流 5 条。

表 点军区财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	91.01	100.11	109.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	45431	48111	暂无数据
3.农村居民人均可支配收入（元）	17995	19561	暂无数据
4.地方财政总收入	4.47	5.74	5.55
4.1 地方公共预算收入	3.81	4.62	5.08
其中：税收收入	3.21	3.84	4.14
非税收入	0.60	0.77	0.94
4.2 政府性基金收入	0.66	1.12	0.47
其中：国有土地使用权出让收益	0.66	1.12	暂无数据
5.地方财政总支出	12.50	12.90	17.81
5.1 一般公共预算支出	11.57	12.17	12.47
5.2 政府性基金支出	0.93	0.73	5.34
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.29	0.18	暂无数据

表 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
宜昌市	810.79	748.51
其中：市本级	368.28	329.89

点军区	12.77	12.76

表 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	391
2 年期	1200
3 年期	4020
5 年期	-
7 年期	-
10 年期	-
15 年期	55510
20 年期	8600
30 年期	-

本项目属于市政基础设施建设，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定，重大经济社会效益主要体现在以下几个方面：

（1）生态效益分析

通过统筹规划水源地选址，避免在生态脆弱区（如湿地、森林保护区）盲目开发水源，减少对自然生态系统的干扰。

统一管理供水系统，减少农村分散式水源（如浅层地下水、池塘水）受农业面源污染（化肥、农药）和生活污水污染的风险。减少农村小型水库、塘坝的建设需求，降低对自然水系的截流影响。

城乡供水一体化通过优化水资源配置、减少污染、提升效率，实现了水资源可持续利用与生态保护的平衡，对维护区域水循环、生物多样性和人居环境具有长期积极作用，是城乡协调发展的重要举措。

（2）经济效益分析

项目建成后，年均水费收入可达 9762.36 万元，年均可缴纳增值税 292.87 万元、税金及附加 35.15 万元，所得税 1091.99 万元。项目的建设，将提供一定数量的就业岗位。项目建设期间，将为建筑业和建筑材料行业增加就业岗位；项目

运营期间将带动第三产业的发展，将增加配套设施服务人员，这将为地方解决部分就业问题，有利于缓解地区就业压力，促进剩余劳动力转移。

（3）社会效益分析

项目的建设，打破城乡二元分割，让农村居民享受与城市同质的供水服务，减少因基础设施差异导致的社会福利不平等。通过统一规划和管理，消除农村地区水源污染、水质不达标等问题，减少因饮用水引发的疾病（如氟中毒、肠道传染病等），显著提升居民健康水平。并且 24 小时稳定供水取代传统分散式取水（如井水、河水），减轻居民（尤其是妇女、老人）的取水负担，提高生活便利性。

（二）项目概况

（1）项目名称：点军区城乡供水一体化项目

（2）建设性质：新建

（3）项目业主：宜昌润民水务有限公司

项目单位情况表

申报单位名	宜昌润民水务有限公司
法定代表人：	乔清华
注册资本：	13000 万人民币
地址：	湖北省宜昌市点军区银河路百联慧谷 A13-5
统一社会信用	91420500MA48YRN74E
单位性质：	有限责任公司(国有控股)
业务范围：	集中供水；水力发电；水资源开发利用；水利水电工程开发和管理；污水处理；水处理设备、饮用水设备、水电设备及器材、水电工程建设材料、电器设备及配件、五金交电销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）++
股权结构：	宜昌启宸投资发展有限公司 100%控股
行业主管部	点军区农林水局

（4）项目建设地点与内容

本项目建设地点位于宜昌市点军区，其中土城一水厂位于点军区土城乡车溪村，点军二水厂位于联棚乡双溪村。

本项目主要建设点军区输水工程、水厂工程、配水工程及信息化平台等。其中新建土城一水厂设计供水规模 70000t/d；新建点军二水厂设计供水规模 60000t/d。具体如下：

1、水厂工程:建设土城一水厂，占地面积 41393 平方米(供水规模 70000t/d)、点军二水厂占地面积 40347 平方米(供水规模 60000t/d)，并建设水、泥处理构筑物、加药消毒间、配电间等配套用房;

2、输水工程:建设输水管网总长 11.08km，土城一水厂输水管长 6.80km;点军二水厂输水管长 4.28km;

3、配水工程:建设配水干管总长 61km，土城一水厂至土城多、桥边集镇及电子信息产业园方向配水干管长 24km，点军二水厂至联棚多、艾家集镇及科教城方向配水干管长 37km;配水支管总长 410km;入户管若干;对 4 个多镇供水管网、加压泵站及应急供水设施维修改造;

4、建设水务信息化智慧平台一套。

（5）项目投资及资金来源

根据初设批复：

项目总投资 58568.51 万元，其中工程建设费用 47348.33 万元，其他费用 3381.55 万元，征地费及拆迁补偿费 1520.26 万元，水保、环保 1309.67 万元，基本预备费 2077.20 万元，静态总投资为 55637.01 万元。建设期融资利息 2931.50 万元，资金来源为争取财政补助资金及企业自筹。

调整总投资：由于前期申报财政补助资金计划改变，现调整为申请专项债券，利率发生变化，且增加了发行费用。经调整，项目总投资为 58031.01 万元，其中：工程费用 47348.33 万元，其他费用 3381.55 万元，征地费及拆迁补偿费 1520.26 万元，水保、环保 1309.67 万元，基本预备费 2077.20 万元，静态总投资为 55637.01 万元。建设期利息 2354.00 万元，债券发行兑付费用 40.00 万元。

资金来源：项目自有资金 18031.01 万元，占比 31.07%，专项债资金 40000.00 万元，占比 68.93%。

（6）建设期限

项目总工期为 36 个月，预计 2025 年 9 月开始现场施工，目前分标段施工中标结果已出，正在进行分标段施工前准备。

（三）项目立项批复情况

2024 年 12 月 03 日取得用地预审和选址意见书批复，批文号为用字第 420504202400017 号；

2024 年 11 月 11 日取得立项批复，批文号为点发改审批〔2024〕71 号；

2024 年 12 月 12 日取得可研批复，批文号为点发改审批〔2024〕94 号；

2025 年 3 月 31 日，取得点军区环保局出具的一期（一标段）无需办理环评批复的情况说明，

2025 年 4 月 9 日，取得点军区自然资源与城乡建设局出具的一期（一标段）无需办理划拨决定书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的情况说明

2025 年 9 月 5 日取得初设批复，批文号为点发改审批〔2025〕59 号；

项目施工分标段实施，2025 年 8 月 06 日，一标段施工中标结果公告已出，中标公告地址：

https://ggzy.sc.yichang.gov.cn/jyxx/003001/003001005/20250806/c5f2fa62-8e48-481c-b5d7-8553b8ba413f.html

2025 年 8 月 15 日，一标段甲供材中标结果公告已出，中标公告地址：

https://ggzy.sc.yichang.gov.cn/jyxx/003001/003001005/20250815/7d3370cb-f960-45bf-b236-1da2279275fd.html

2025 年 8 月 22 日，取得施工合同；

2025 年 9 月 15 日，取得开工令。

（四）项目建设现状

本项目为新建项目，截止到 2025 年 9 月，项目已取得立项批复、可研批复、初设批复、用地预审和选址意见书批复及无需办理环评批复、土地证（划拨决定书）、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证的情况说明，分标段实施中一标段施工中标结果及甲供材中标结果已出，施工合同已签、开工令已取得，目前正在进行施工前准备。

其他标段（水厂工程、输水工程、信息化平台）正在同步办理前置手续）。

二、评估分析

2025 年计划发行 30000 万元（本次计划发行 12000 万元），2026 年计划发行 10000 万元。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，项目以营业收入为还本付息来源，足够偿还52840.00万元的债券本息。经测算，本金资金覆盖率为1.46，本息资金覆盖率1.35，本息资金覆盖倍数1.31，均大于1.2。

本息资金覆盖率为[（项目累计现金结存额+债券本息）/债券还本付息总额]，本息资金覆盖倍数为[债券资金流入-运营期资金流出]/（本期计划发行债券额度+往年其他融资金额+预计融资成本）]。债券本息资金覆盖倍数详见附件一。

对此，我们从投资估算、资金筹措、项目收益与融资自求平衡情况等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据初设批复：

项目总投资 58568.51 万元，其中工程建设费用 47348.33 万元，其他费用 3381.55 万元，征地费及拆迁补偿费 1520.26 万元，水保、环保 1309.67 万元，基本预备费 2077.20 万元，静态总投资为 55637.01 万元。建设期融资利息 2931.50 万元，资金来源为争取财政补助资金及企业自筹。

调整总投资：由于前期申报财政补助资金计划改变，现调整为申请专项债券，利率发生变化，且增加了发行费用。经调整，项目总投资为 58031.01 万元，其中：工程费用 47348.33 万元，其他费用 3381.55 万元，征地费及拆迁补偿费 1520.26 万元，水保、环保 1309.67 万元，基本预备费 2077.20 万元，静态总投资为 55637.01 万元。建设期利息 2354.00 万元，债券发行兑付费用 40.00 万元。

资金来源：项目自有资金 18031.01 万元，占比 31.07%，专项债资金 40000.00 万元，占比 68.93%。

详见表 1 和附件二：

表 1：项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债			

				券用于资本金			
一	工程投资（一至四部分）	47348.33	7348.33	0.00	40000.00	0.00	0.00
1	输水工程	10215.35	0.00		10215.35	0.00	0.00
1.1	土城一水厂输水工程	6037.25	0.00		6037.25	0.00	0.00
1.2	点军二水厂输水工程	4178.10	0.00		4178.10	0.00	0.00
2	水厂工程	15350.20	0.00		15350.20	0.00	0.00
2.1	土城一水厂	6904.30	0.00		6904.30	0.00	0.00
2.2	点军二水厂	8445.90	0.00		8445.90	0.00	0.00
3	配水工程	18605.93	4171.48		14434.45	0.00	0.00
3.1	土城一水厂供水干管	7736.20	0.00		7736.20	0.00	0.00
3.2	点军二水厂供水干管	4709.18	0.00		4709.18	0.00	0.00
3.3	农村配水管道	6160.55	4171.48		1989.07	0.00	0.00
4	智慧水务平台	1000.00	1000.00		0.00	0.00	0.00
5	施工临时工程	2176.85	2176.85		0.00	0.00	0.00
二	工程其他费	3381.55	3381.55		0.00	0.00	0.00
三	预备费用	2077.2	2077.20		0.00	0.00	0.00
四	征地费及拆迁补偿费	1520.26	1520.26		0.00	0.00	0.00
五	水保、环保	1309.67	1309.67		0.00	0.00	0.00
六	融资利息利息	2354	2354.00		0.00	0.00	0.00
七	发行费用	40	0.00		0.00	0.00	0.00
八	概算总金额	58031.01	18031.01		40000.00	0.00	0.00

1.2 资金筹措

本项目总投资 58031.01 万元，建设资金来源项目单位自筹资金 18031.01 万元，专项债券资金 40000.00 万元。

表 2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目内容	合计	建设期		
			2025	2026	2027
一	分年计划				
	1、建设投资(含期间费用)	55637.01	34110.81	15814.41	5711.79
	2、建设期利息	2354.00	642.00	856.00	856.00
	3、发行费	40.00	30.00	10.00	0.00

	4、流动资金	0.00			
	5、项目投入总资金(1+2+3+4)	58031.01	34782.81	16680.41	6567.79
二	资金筹措	58031.01	34782.81	16680.41	6567.79
	1、自有资金	18031.01	4782.81	6680.41	6567.79
	1.1 自筹建设资金	18031.01	4782.81	6680.41	6567.79
	其中：借款利息	642.00	0.00	0.00	642.00
	1.2 自筹流动资金	0.00			
	2、借款	40000.00	30000.00	10000.00	0.00
	2.1 长期借款本金	40000.00	30000.00	10000.00	0.00
	2.2 流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00

表 3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	30000	0	15	2.14%	每半年付息一次	第 11-15 年分年度还本，每年还本 20%
2026	10000	0	15	2.14%	每半年付息一次	第 11-15 年分年度还本，每年还本 20%

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 项目收益与融资平衡情况

本项目偿债资金来源为供水收入。项目预期收入总额为 119915.66 万元，扣除运营成本及相关税费 51151.35 万元后预计用于资金平衡相关收益为 68764.31 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。

表 4 项目收益覆盖情况表

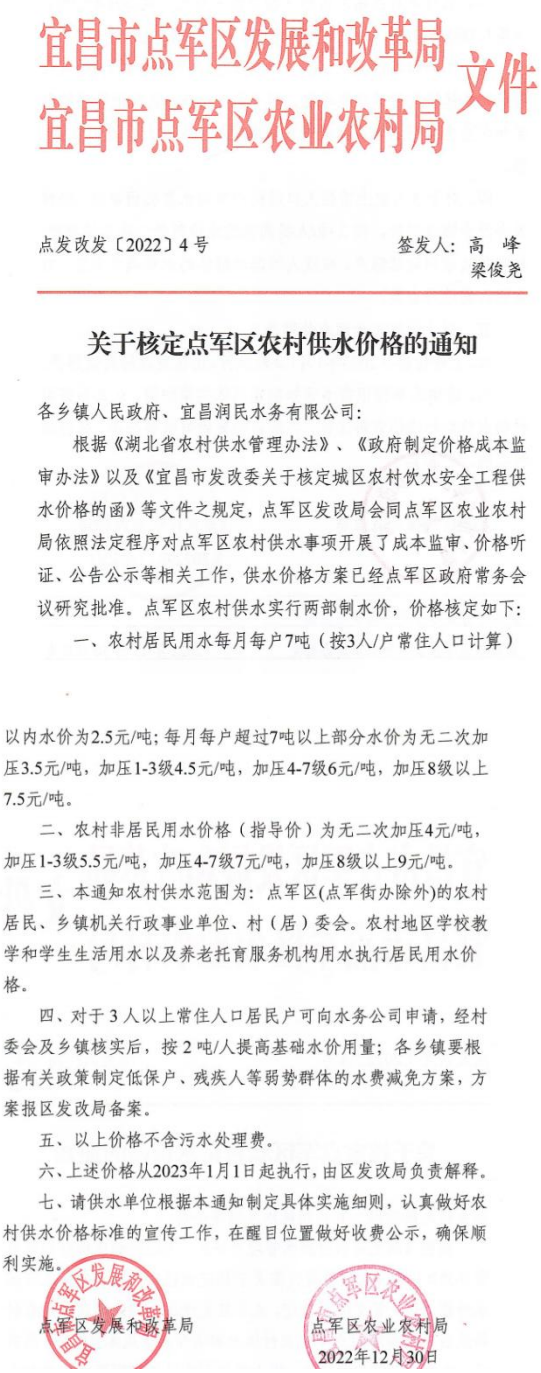
单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
点军区城乡供水一体化项目	68764.31	52583.20	40000	1.31

（1）项目收入测算依据如下

本项目主要收入来源于供水水费收入。

2022 年 12 月，点军区发展和改革局发布《关于核定点军区农村供水价格的通知》（点发改发〔2022〕4 号），农村供水价格：



宜昌市点军区发展和改革局
宜昌市点军区农业农村局 文件

点发改发〔2022〕4号　　签发人：高　峰
梁俊尧

关于核定点军区农村供水价格的通知

各乡镇人民政府、宜昌润民水务有限公司：

根据《湖北省农村供水管理办法》、《政府制定价格成本监审办法》以及《宜昌市发改委关于核定城区农村饮水安全工程供水价格的函》等文件之规定，点军区发改局会同点军区农业农村局依照法定程序对点军区农村供水事项开展了成本监审、价格听证、公告公示等相关工作，供水价格方案已经点军区政府常务会议研究批准。点军区农村供水实行两部制水价，价格核定如下：

一、农村居民用水每月每户7吨（按3人/户常住人口计算）以内水价为2.5元/吨；每月每户超过7吨以上部分水价为无二次加压3.5元/吨，加压1-3级4.5元/吨，加压4-7级6元/吨，加压8级以上7.5元/吨。

二、农村非居民用水价格（指导价）为无二次加压4元/吨，加压1-3级5.5元/吨，加压4-7级7元/吨，加压8级以上9元/吨。

三、本通知农村供水范围为：点军区(点军街办除外)的农村居民、乡镇机关行政事业单位、村（居）委会。农村地区学校教学和学生生活用水以及养老托育服务机构用水执行居民用水价格。

四、对于3人以上常住人口居民户可向水务公司申请，经村委会及乡镇核实后，按2吨/人提高基础水价用量；各乡镇要根据有关政策制定低保户、残疾人等弱势群体的水费减免方案，方案报区发改局备案。

五、以上价格不含污水处理费。

六、上述价格从2023年1月1日起执行，由区发改局负责解释。

七、请供水单位根据本通知制定具体实施细则，认真做好农村供水价格标准的宣传工作，在醒目位置做好收费公示，确保顺利实施。

点军区发展和改革局　　点军区农业农村局

2022年12月30日

农村居民用水每月每户 7 吨(按 3 人/户常住人口计算)以内水价为 2.5 元/吨；每月每户超过 7 吨以上部分水价为无二次加压 3.5 元/吨，加压 1-3 级 4.5 元/吨，加压 4-7 级 6 元/吨，加压 8 级以上 7.5 元/吨。

农村非居民用水价格(指导价)为无二次加压 4 元/吨，加压 1-3 级 5.5 元/吨，加压 4-7 级 7 元/吨，加压 8 级以上 9 元/吨。

出于审慎原则，本项目以 2.5 元/吨（不含税价为 2.43 元/吨）作为本项目供水价格测算依据。

用水量预测

根据本项目可行性研究报告“第三章 项目需求分析与产出方案”中的需求分析确定，土城一水厂日供水规模为 7 万 m^3/d，点军二水厂日供水规模为 6 万 m^3/d。按照 365 天测算，本项目年供水能力为 4745 万 m^3。

根据点军区农林水局提供的相关数据，对点军区近五年地区生产总值进行分析后发现，除了 2020 年受疫情影响，点军区经济呈逐年增长趋势。其中 GDP 年均增速为 10.50%。2030 年点军区 GDP 预测值为 2014057 万元。

根据《宜昌市水资源公报》，对点军区 2016-2023 年总用水量进行分析，近几年万元 GDP 用水量均值为 45.36m^3，因此规划年份 2030 年点军区总用水量预计将达到 9136.39 万 m^3。

表 点军区生产用水预测表

年份	点军区生产总值 GDP		万元 GDP 用水量（立方米）	点军区总用水量（万立方米）
	指标（万元）	增长量		
2019	705405	13.82%	25.39	1791
2020	659526	-6.50%	38.33	2528
2021	811835	23.09%	61.27	4974
2022	910141	12.11%	60.67	5522
2023	1001100	9.99%	41.15	4120
	平均值	**10.50%**	**45.36**	
2024	1106237		45.36	5018.23
2025	1222415		45.36	5545.25
2026	1350795		45.36	6127.62
2027	1492657		45.36	6771.15
2028	1649417		45.36	7482.27
2029	1822641		45.36	8268.06
2030	2014057		45.36	9136.39

用水量预测

根据上述预测值，本项目达产年 2028 年点军区总用水量预测值为 7482.27 万 m^3。目前，点军区现状供水主要依托紫阳水厂，紫阳水厂设计规模为 9 万 m^3/d，按照 365 天测算，年供水能力为 3285 万 m^3，则 2028 年供水缺口为 4197.27 万 m^3，占本项目设计规模比例为 88.46%，出于审慎原则，本项目运营期第一年实际使用率按照 50%测算，每年增长 5%，直至 95%达到饱和。

供水收入

本项目收益预测期间为 2028 年至 2040 年，共计 13 年。债券存续期内项目总收入为 119915.66 万元（不含税），详细测算见附件四。

（2）运营成本测算依据如下

项目总成本包括燃料动力费、原材料及辅料、人工费、其他费用、折旧费、财务费用。

本报告选取绿源水务和联合水务两家上市水务公司的供水业务财务数据进行分析对比。具体如下：

分析绿源水务近三年供水业务财务数据，自来水业务单位经营成本平均值为 0.54 元/立方米；分析联合水务（2023 年上市）2023 年供水业务财务数据，自来水业务单位经营成本为 0.62 元/立方米。由于联合水务涉及湖北区域业务，与本项目有共同点，且出于审慎原则，选择成本较高的数据进行测算，因此本项目单位经营成本按照 0.62 元/立方米进行测算。

1.原辅材料费

本项目年设计供水量 4745.00m^3，按照单位系数 0.19 元/m^3计算，运营期原辅材料费合计 111720.15 万元。

2.人工成本

本项目年设计供水量 4745.00m^3，按照单位系数 0.12 元/m^3计算，运营期职工薪酬合计 7402.20 万元。

3.燃料动力费

本项目年设计供水量 4745.00m^3，按照单位系数 0.22 元元/m^3计算，运营期燃料动力费合计 13778.66 万元。

4.其他成本

本项目年设计供水量4745.00m³，按照单位系数0.08元元/m³计算，运营期其他成本费合计5004.54万元。

5.财务费用

运营期融资利息计入总成本。融资40000.00万元，利率参照中国地方政府债券信息公开平台上公布的15年利率（2025年第24期）2.14%计。经计算，项目运营期内合计支付利息10229.20万元。

6.折旧费用：折旧费用：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）96页，固定资产折旧费按直线法、计残值测算，建构筑物折旧年限40年，残值率按5%；机器、机械和其他生产设备折旧年限按15年计算，残值率为5%。则运营期内折旧费合计为21536.97万元。

7.摊销费用：摊销年限按照40年计算，以土地成本为基数，则运营期内折旧摊销费合计为494.13万元。

8.修理费用：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，修理费按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率开始取较低值，以后取较高值。目前对于修理费取费依据和指标，暂无统一行业标准或政策文件进行明确规定，在实际操作中，往往依据同类型项目数据和本项目实际情况进行估算取值，考虑本项目总投资规模及行业特性，修理费主要为停车场、充电桩、广告牌的维修费用，维修量较少且维修成本较低，因此本项目修理费以固定资产原值的3%进行估算，本项目运营期内，修理费用合计为646.10万元。

9.经营成本合计

经计算，实现上述项运营成本合计为38551.63万元。

10.总成本估算

综上，项目建成后，运营期内总成本费用合计为70811.93万元，实现固定成本合计为32906.40万元；实现可变成本合计为37905.53万元。

（3）项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 16197.19 万元，其中增值税 3597.47 万元，税金及附加 431.71 万元，所得税 12168.01 万元。

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和营改增相关规定，小规模纳税人只能选择简易征收方式，征收率统一为 3%；对于一般纳税人，部分行业可以选择简易征收方式计税，一般纳税人生产销售下列货物，可以选择简易计税，征收率 3%。

宜昌润民水务有限公司为一般纳税人，本项目涉及自来水收入采取简易计税方法计算，按照销售额 3%的征收率计算应纳税款，不抵扣进项税额。

城市建设维护税：按照《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，本项目城市建设维护税按增值税的 7%计算。

教育费附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》和《关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，教育附加费按增值税的 3%计算，地方教育附加费按照增值税的 2%计算。

所得税：按照项目利润 25%缴纳。

（二）资金稳定性

点军区城乡供水一体化项目收入来源于项目经营收入，在考虑还本付息后，本期“点军区城乡供水一体化项目专项债券”存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。其中，本期发行债券在 2040 年到期还本付息后，期末累计现金结存为 18535.10 万元，项目资金稳定性较可靠。各项目债券存续期内资金留存情况详见表 5 和附件七：

表 5：期末项目累计现金结存

单位：万元

存续期间	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
点军区城乡供水一体化项目	0.00	0.00	1865.86	4162.54	6890.06
存续期间	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**
点军区城乡供水一体化项目	10048.41	13637.60	17657.61	22108.46	20990.14
存续期间	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
点军区城乡供水一体化项目	18302.65	16045.99	14316.46	13146.17	18535.10

余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数达到财政部的相关规定。各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理的。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式可以满足点军区城乡供水一体化项目的资金需求。

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师（签名并盖章）：

中国注册会计师（签名并盖章）：

二〇二五年　月　日

附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数

点军区城乡供水一体化项目

债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
点军区城乡供水一体化项目	68764.31	52583.20	40000	1.31

附件二：项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程投资（一至四部分）	47348.33	7348.33	0.00	40000.00	0.00	0.00
1	输水工程	10215.35	0.00		10215.35	0.00	0.00
1.1	土城一水厂输水工程	6037.25	0.00		6037.25	0.00	0.00
1.2	点军二水厂输水工程	4178.10	0.00		4178.10	0.00	0.00
2	水厂工程	15350.20	0.00		15350.20	0.00	0.00
2.1	土城一水厂	6904.30	0.00		6904.30	0.00	0.00
2.2	点军二水厂	8445.90	0.00		8445.90	0.00	0.00
3	配水工程	18605.93	4171.48		14434.45	0.00	0.00
3.1	土城一水厂供水干管	7736.20	0.00		7736.20	0.00	0.00
3.2	点军二水厂供水干管	4709.18	0.00		4709.18	0.00	0.00
3.3	农村配水管道	6160.55	4171.48		1989.07	0.00	0.00
4	智慧水务平台	1000.00	1000.00		0.00	0.00	0.00
5	施工临时工程	2176.85	2176.85		0.00	0.00	0.00
二	工程其他费	3381.55	3381.55		0.00	0.00	0.00
三	预备费用	2077.2	2077.20		0.00	0.00	0.00
四	征地费及拆迁补偿费	1520.26	1520.26		0.00	0.00	0.00
五	水保、环保	1309.67	1309.67		0.00	0.00	0.00
六	融资利息利息	2354	2354.00		0.00	0.00	0.00
七	发行费用	40	0.00		0.00	0.00	0.00
八	概算总金额	58031.01	18031.01		40000.00	0.00	0.00

附件三：项目建设期资金平衡表

单位：万元

序号	项目内容	合计	建设期		
			2025	2026	2027
一	分年计划				
	1、建设投资(含期间费用)	55637.01	34110.81	15814.41	5711.79
	2、建设期利息	2354.00	642.00	856.00	856.00
	3、发行费	40.00	30.00	10.00	0.00
	4、流动资金	0.00			
	5、项目投入总资金(1+2+3+4)	58031.01	34782.81	16680.41	6567.79
二	资金筹措	58031.01	34782.81	16680.41	6567.79
	1、自有资金	18031.01	4782.81	6680.41	6567.79
	1.1 自筹建设资金	18031.01	4782.81	6680.41	6567.79
	其中：借款利息	642.00	0.00	0.00	642.00
	1.2 自筹流动资金	0.00			
	2、借款	40000.00	30000.00	10000.00	0.00
	2.1 长期借款本金	40000.00	30000.00	10000.00	0.00
	2.2 流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00

附件四：项目收入估算表

序号	项目	单位	合计	经营期												
				2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	营业收入（不含税）	万元	119915.66	5765.18	6341.69	6918.21	7494.73	8071.25	8647.76	9224.28	9800.80	10377.32	10953.83	11530.35	12106.87	12683.39
	供水规模	万吨		20.76	22.84	24.91	26.99	29.05	31.13	33.20	35.28	37.36	39.43	41.51	43.58	45.67
	使用率	%		5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5387.81	5216.61	5045.41
	自来水价格（不含税）	元/吨		228.21	802.64	1377.09	1951.53	2525.99	3100.42	3674.87	4249.31	4823.75	5398.19	6101.03	6846.68	7592.31

附件五：项目成本估算表

序号	项目 / 年份	单位	合计（万元）	经营期												
				2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	经营成本	万元	37905.53	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81
	水厂设计规模	万吨	61685.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00	4745.00
1.1	原辅材料费	万元	11720.15	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55	901.55
	单位成本（不含税）	元/吨		0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
1.2	人工费	万元	7402.20	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40
	单位成本（不含税）	元/吨		0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
1.3	燃料动力费	万元	13778.66	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90	1059.90
	单位成本（不含税）	元/吨		0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
1.4	其他成本	万元	5004.54	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96	384.96
	单位成本	元/吨		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
2	财务费用	万元	10229.20	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	727.60	556.40	385.20
3	折旧费	万元	21536.97	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69	1656.69
4	摊销费	万元	494.13	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01	38.01
5	修理费	万元	646.10	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70	49.70
6	总成本费用	万元	70811.93	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5387.81	5216.61	5045.41

6.1	固定成本	万元	32906.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40	2472.00	2300.80	2129.60
6.2	可变成本	万元	37905.53	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81	2915.81
7	经营成本合计	万元	38551.63	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51	2965.51

附件六：项目债券还本付息表

债券还本付息表

单位：万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
债券期初余额		30000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	34000.00	26000.00	18000.00	10000.00	2000.00	
债券发行	30000.00	10000.00															40000.00
当期需还利息	642.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	727.60	556.40	385.20	12583.20
25 年借款利息	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	642.00	513.60	385.20	256.80	9501.60
26 年借款利息		214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	171.20	128.40	3081.60
本期还款	642.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	6856.00	8856.00	8856.00	8727.60	8556.40	2385.20	52583.20
其中：利息	642.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	727.60	556.40	385.20	12583.20
其中：还本											6000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	2000.00	40000.00
25 年借款还本											6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00		30000.00
26 年借款还本												2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	10000.00
债券期末余额	30000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	34000.00	26000.00	18000.00	10000.00	2000.00	0.00	

附件七：项目现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	经营期													合计
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
1	营业收入（不含税）	5765.18	6341.69	6918.21	7494.73	8071.25	8647.76	9224.28	9800.80	10377.32	10953.83	11530.35	12106.87	12683.39	119915.66
2	税金及附加	20.76	22.84	24.91	26.99	29.05	31.13	33.20	35.28	37.36	39.43	41.51	43.58	45.67	431.71
3	总成本费用	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5516.21	5387.81	5216.61	5045.41	70811.93
4	利润总额	228.21	802.64	1377.09	1951.53	2525.99	3100.42	3674.87	4249.31	4823.75	5398.19	6101.03	6846.68	7592.31	48672.02
5	所得税	57.05	200.66	344.27	487.88	631.50	775.11	918.72	1062.33	1205.94	1349.55	1525.26	1711.67	1898.08	12168.01
6	税后利润	171.16	601.98	1032.82	1463.65	1894.49	2325.32	2756.15	3186.98	3617.81	4048.64	4575.77	5135.01	5694.23	36504.01
7	息税前利润	1084.21	1658.64	2233.09	2807.53	3381.99	3956.42	4530.87	5105.31	5679.75	6254.19	6828.63	7403.08	7977.51	58901.22

附件八：项目压力测试表

压力测试表

单位：万元

资金覆盖率 - 压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营收入变动情况敏感性分析	107,924.09	113,919.88	119,915.66	125,911.44	131,907.23
债券本金资金覆盖率	1.16	1.31	1.46	1.61	1.76
债券本息资金覆盖率	1.12	1.24	1.35	1.47	1.58
债券本息资金覆盖倍数	1.08	1.19	1.31	1.42	1.54
经营成本变动情况敏感性分析	46,036.22	48,593.78	51,151.35	53,708.92	56,266.49
债券本金资金覆盖率	1.59	1.53	1.46	1.40	1.34
债券本息资金覆盖率	1.45	1.40	1.35	1.30	1.26
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.36	1.31	1.26	1.21
债券利率变动情况敏感性分析	1.95%	2.00%	2.14%	2.20%	2.35%
债券本金资金覆盖率	1.53	1.52	1.46	1.49	1.47
债券本息资金覆盖率	1.42	1.41	1.35	1.38	1.36
债券本息资金覆盖倍数	1.37	1.36	1.31	1.34	1.32

统一社会信用代码

91340202MA8P4M9DXG(1-1)

营业执照

（副 本）

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

名　　称　安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　丁琼

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍佰万圆整

成立日期　2022年06月10日

主要经营场所　安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

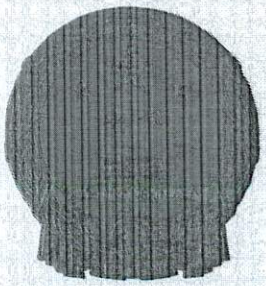
登记机关　合肥市市场监督管理局

2024 年 01 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁　琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日

证书序号：0011517

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

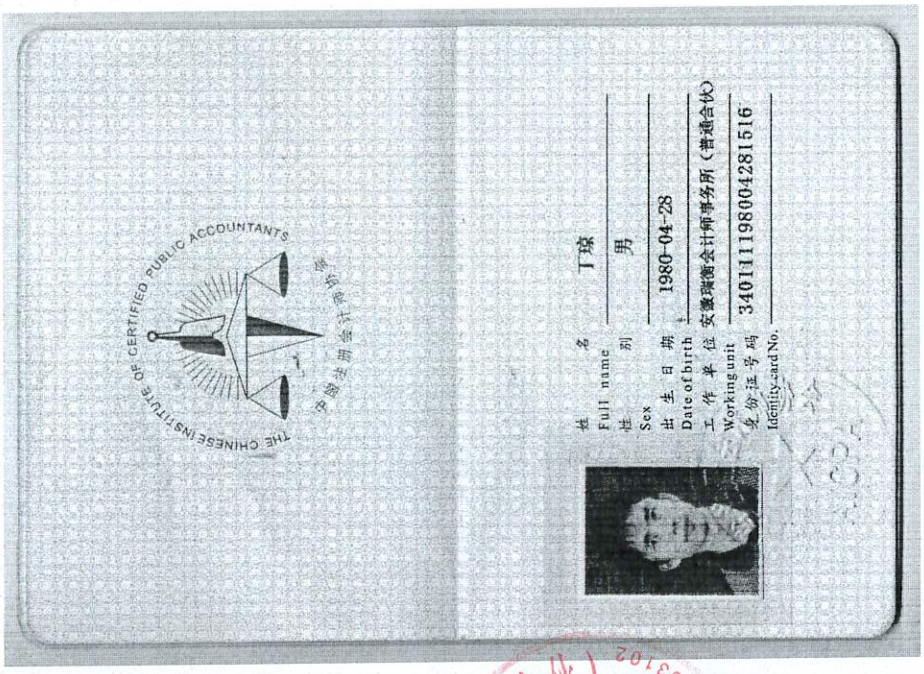
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：安徽省财政厅

二〇二四　年　四　月　一　日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 丁琼
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1980-04-28
工作单位 Working unit 安徽瑞衡会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 340111198004281516


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
丁琼 110100323804
年 /y 月 /m 日 /d
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
AICPA
转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
2023年12月19日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
AICPA
转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2023年12月19日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name 赵玲玲

性　　别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1983-09-02

工作单位
Working unit 安徽远鉴会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No. 340406198309020048

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

安徽远鉴 事务所 CPAs

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

2024 年 /y 7 月 /m 2 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽远鉴 事务所 CPAs

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

2024 年 /y 7 月 /m 2 日 /d

安徽远鉴会计师事务所（普通合伙） 340103104331O2

证书编号：
No. of Certificate 340102510001

批准注册协会：安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance 2022 年 /y 10 月 /m 20 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2023 年 /y 09 月 /m 日 /d

阳新县滨江新区医院
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

目 录

一、项目概述 1
二、评估分析 2
1. 资金充足性 2
1.1 投资估算 3
1.2 资金筹措 5
1.3 项目收益与融资平衡测算 7
1.4 小结 10
2. 资金稳定性 11
三、风险分析 11
四、评估结论 11
附件一：项目经营收入测算表 13
附件二：项目经营成本测算表 15
附件三：债券还本付息表 17
附件四：现金流量模拟测算表 18
附件五：压力测试表 20

报告专用章

阳新县滨江新区医院
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2025]第 007 号

阳新县财政局：

我们接受委托，对阳新县滨江新区医院（以下简称“本项目”）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金乎衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

我们提醒使用者注意:在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。项目评价情况如下：

一、项目概述

（一）项目基本情况

1、项目名称：阳新县滨江新区医院（以下简称“本项目”）。

2、项目实施方：阳新县富池镇卫生院。

3、项目建设地点

本项目位于阳新县半壁山管理区半壁山大道。

4、项目建设规模及内容

本项目建设规划用地面积 29136.46 平方米（约 43.7 亩），地上总建筑面积 36909.56 平方米，包括门诊楼+医技楼、医养结合大楼（180 个床位）、住院综合大楼（180 个床位）、公共卫生楼、宿舍、发热门诊楼、辅助用房、门卫；地下车

报告专用章

库建筑面积 7945.55 平方米，并配套雨篷、道路、室外停车场等附属设施建设。

5、项目建设期

本项目建设工期 3 年，总共 36 个月。开竣工日期为 2023 年 1 月-2025 年 12 月。

6.项目属性

本项目属于社会事业-卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

7.项目领域

本项目投向领域为民生医疗公共服务领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

8、项目质押情况

截至目前，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

二、评估分析

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

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对阳新县滨江新区医院债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的阳新县滨江新区医院专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 1.22（可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）），本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.25（项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1）。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

参考《阳新县滨江新区医院可行性研究报告》中建设投资数据，工程静态总投资 14,639.03 万元，其中：建设工程费用 13,019.50 万元，工程建设其他费用 922.43 万元，基本预备费 697.10 万元，考虑专项债券发行费用并对建设期利息调整后，本项目调整后总投资为 15,021.13 万元，其中：工程静态总投资 14,639.03 万元，建设期债券利息 370.10 万元，债券发行费用 12.00 万元，本项目总投资详见表 1：

表 1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	13,019.50	1,019.50		12,000.00	-	-
1	场地平整	87.41			87.41		
2	门诊楼+医技楼	1,998.30			1,998.30		
2.1	土建工程	1,357.66			1,357.66		
2.2	装饰工程	424.27			424.27		
2.3	安装工程	216.38			216.38	-	-
	给排水工程	42.43			42.43		
	电气工程（强弱电）	84.85			84.85		
	暖通工程	33.94			33.94		
	消防工程	55.16			55.16		
3	医养结合大楼	2,139.72			2,139.72	-	-
3.1	土建工程	1,382.40			1,382.40		
3.2	装饰工程	432.00			432.00		
3.3	安装工程	325.32			325.32	-	-
	给排水工程	43.20			43.20		
	电气工程（强弱电）	86.40			86.40		
	暖通工程	34.56			34.56		
	消防工程	56.16			56.16		
	电梯工程	105.00			105.00		

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
4	住院综合大楼	2,139.72			2,139.72	-	-
4.1	土建工程	1,382.40			1,382.40		
4.2	装饰工程	432.00			432.00		
4.3	安装工程	325.32			325.32	-	-
	给排水工程	43.20			43.20		
	电气工程（强弱电）	86.40			86.40		
	暖通工程	34.56			34.56		
	消防工程	56.16			56.16		
	电梯工程	105.00			105.00		
5	公共卫生楼	1,034.12			1,034.12	-	-
5.1	土建工程	655.01			655.01		
5.2	装饰工程	204.71			204.71		
5.3	安装工程	174.40			174.40	-	-
	给排水工程	20.47			20.47		
	电气工程（强弱电）	40.94			40.94		
	暖通工程	16.38			16.38		
	消防工程	26.61			26.61		
	电梯工程	70.00			70.00		
6	宿舍	1,007.14	163.76		843.38	-	-
6.1	土建工程	736.94			736.94		
6.2	装饰工程	163.76	163.76				
6.3	安装工程	106.44			106.44	-	-
	给排水工程	24.56			24.56		
	电气工程（强弱电）	40.94			40.94		
	暖通工程	16.38			16.38		
	消防工程	24.56			24.56		
7	发热门诊楼	413.36	72.90		340.46	-	-
7.1	土建工程	233.28			233.28		
7.2	装饰工程	72.90	72.90				
7.3	安装工程	107.18			107.18	-	-
	给排水工程	7.29			7.29		
	电气工程（强弱电）	14.58			14.58		
	暖通工程	5.83			5.83		
	消防工程	9.48			9.48		
	电梯工程	70.00			70.00		
8	辅助用房	386.37	58.32		328.05	-	-
8.1	土建工程	291.60			291.60		
8.2	装饰工程	58.32	58.32				
8.3	安装工程	36.45			36.45	-	-
	给排水工程	6.56			6.56		
	电气工程（强弱电）	16.04			16.04		
	暖通工程	4.37			4.37		
	消防工程	9.48			9.48		

报告专用章

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
9	门卫	8.42	0.80		7.62	-	-
9.1	土建工程	6.80			6.80		
9.2	装饰工程	0.80	0.80				
9.3	安装工程	0.82			0.82	-	-
	给排水工程	0.16			0.16		
	电气工程（强弱电）	0.36			0.36		
	暖通工程	0.12			0.12		
	消防工程	0.18			0.18		
10	地下车库	2,753.19			2,753.19	-	-
10.1	土建工程	2,383.67			2,383.67		
10.2	装饰工程	158.91			158.91		
10.3	安装工程	210.61			210.61	-	-
	给排水工程	43.75			43.75		
	电气工程（强弱电）	87.40			87.40		
	暖通工程	23.84			23.84		
	消防工程	55.62			55.62		
11	道路及场地硬化	985.85	657.82		328.03		
12	地上停车场	45.50	45.50				
13	雨篷	20.40	20.40				
二	**工程建设其他费用**	**922.43**	**922.43**			-	-
1	建设单位管理费	136.16	136.16				
2	建设工程监理费	217.10	217.10				
3	前期工作咨询费	33.53	33.53				
4	工程勘察费	78.12	78.12				
5	工程设计费	307.13	307.13				
6	施工图审查费	9.63	9.63				
7	审核竣工结算	39.06	39.06				
8	环境影响咨询服务费	10.95	10.95				
9	招标代理服务费	25.65	25.65				
10	劳动安全及卫生评审费	26.04	26.04				
11	工程保险费	39.06	39.06				
三	**预备费**	**697.10**	**697.10**				
四	**项目静态总投资**	**14,639.03**	**2,639.03**		**12,000.00**	-	-
五	**建设期利息**	**370.10**	**370.10**				
六	**债券发行兑付费用**	**12.00**	**12.00**				
七	**合计**	**15,021.13**	**3,021.13**		**12,000.00**	-	-

1.2 资金筹措

本项目调整后总投资为 15,021.13 万元，其资金筹措方案具体如下：

报告专用章

结合阳新县财政规划，本项目计划政府投入项目资本金 3,021.13 万元，项目资本金占调整后总投资比例 20.11%。截止本报告编制日，资本金已经到位 2,881.20 万元，后续将随专项债券资金同步同比例到位。

为保障项目建设期间资金需求，本项目总投资中 79.89%的资金需求由湖北省政府发行地方政府专项债券来满足，规模共 12,000.00 万元。专项债券资金全部用于本项目建设。债券发行计划见下表 2：

表 2： 债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2023	2,000.00	2,000.00	15 年期	3.13%	每半年付息一次	分期还本，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20.00%
2024	3,000.00	3,000.00	15 年期	2.18%	每半年付息一次	分期还本，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20.00%
2025	7,000.00	2,000.00	15 年期	1.85%、3.14%	每半年付息一次	分期还本，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20.00%

项目建设期各年度投资计划及对应资金筹措方案详见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4：

表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	2023	2024	2025	合计
一、总投资合计		**2,983.06**	**4,898.14**	**7,139.93**	**15,021.13**
1	建设投资	2,949.76	4,799.84	6,889.43	**14,639.03**
2	建设期利息	31.30	95.30	243.50	**370.10**
3	债券发行费用	2.00	3.00	7.00	**12.00**
二、资金筹措合计		**2,983.06**	**4,898.14**	**7,139.93**	**15,021.13**
1	自筹资金	983.06	1,898.14	139.93	**3,021.13**
2	专项债券	2,000.00	3,000.00	7,000.00	**12,000.00**

表 4：项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2023	2024	2025	合计
资金筹措				
建设单位自筹	983.06	1,898.14	139.93	3,021.13
债券发行	2,000.00	3,000.00	7,000.00	12,000.00
其他融资	-	-	-	-
上年留存	-	-	-	-
合计	**2,983.06**	**4,898.14**	**7,139.93**	**15,021.13**
资金使用				
建设资金使用金额合计	**2,983.06**	**4,898.14**	**7,139.93**	**15,021.13**
资金余额（资金筹措-资金使用）	-	-	-	

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目经营收入测算

本项目为新建项目，本项目的收入来源主要有项目建成后的门诊收入和住院及诊疗收入，预测如下：

（1）门诊收入

门诊人次：根据主管部门阳新县卫生健康局出具的《阳新县滨江新区医院项目情况说明》，本项目的建设参考《综合医院建设标准》（建标 110-2021）的相关规定，综合医院的建设规模应根据区域卫生规划、医疗机构设置规划、服务人口数量、发病率和区域经济发展水平进行综合平衡后确定。项目规划未来将服务于整个滨江新区，根据《阳新县滨江新区概念性总体规划(2014-2030 年)》，滨江新区规划为阳新县东侧沿江区域，涉及 3 个镇 1 个农场 1 个管理局，分别是黄颡口镇、陶港镇、富池镇、半壁山农场和网湖湿地管理局，总面积约 207.96 平方公里，同时承担着富池及周边地区近 10 万余人口的医疗服务、公共卫生服务、计划生育技术服务等任务。滨江新区医院建成后，预计年门诊人次达 7 万余人次，住院达 1 万人次。同时根据阳新县富池镇卫生院统计表，2023 年门诊人次为 41179 人，2024 年 1-6 月门诊人次为 24491 人。本项目为新建项目，考虑年就诊人次谨慎合理的增加，本项目运营期内门诊人次暂按照 5,000.000 人/年预测。预测期内暂不考虑门诊人次增长率。

基于谨慎性和数据一致性原则，本项目 2023 年度及 2024 年度成功发行专项债券 2,000.00 万元和 3,000.00 万元。本年度续发地方政府专项债券的收益预测暂以 2021 年-2023 年度预测的收益为准，即以阳新县人民医院 2021 年-2023 年历史收益为基础预测

门诊人均费用：以阳新县富池镇卫生院 2021 年-2023 年平均门诊就诊单价作为预测依据，近三年数据如下：

阳新县富池镇卫生院 2021 年-2023 年经营情况表

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	平均值
门诊收入（万元）	336.17	429.33	452.99	**406.16**
年门诊人次（人）	29,610.00	36,721.00	41,179.00	**35,836.67**
门诊人均单价	113.53	116.92	110.00	**113.48**
住院收入（万元）	138.94	175.60	632.22	**315.21**
收入合计	**475.12**	**604.93**	**1,084.11**	**721.37**

综上所述，债券存续期内本项目运营期第一年的门诊人均就诊单价暂按照 113.49 元/人/次测算，考虑经济增长情况基于谨慎原则，预测期内门诊人均就诊单价按照每 3 年增长 10%进行测算。

（2）住院及诊疗收入

床位及诊疗费：根据主管部门阳新县卫生健康局出具的《阳新县滨江新区医院项目情况说明》，阳新县富池镇卫生院开放床位 150 余张，其中：2023 年度住院收入 632.22 万元，2024 年 1-6 月住院收入 404.69 万元，平均住院床位单价收入为 131.65 元/床/天，由于本项目为新建项目，各项医疗设备以及医疗水平有所提高，预测期内床位单价收入暂按照 150 元/床/天的标准预测。考虑经济增长情况基于谨慎原则，预测期内床位单价按照每 3 年增长 10%进行测算。

床位数量：根据本项目建设内容，设计医养结合大楼（180 个床位）、住院综合大楼（180 个床位），合计 360 个床位。

床位使用率：基于谨慎性原则，运营期内第一年床位使用率暂按照 60%测算，后续按照每 3 年增长 10%进行测算。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件

1.3.2 项目经营成本测算

报告专用章

根据阳新县富池镇卫生院2021-2023年经营数据，项目运营后的成本费用主要有职工绩效薪资、外购原辅材料费（药品、卫生材料等）、外购燃料及动力费、维修费以及管理费用，各项成本费用占收入比重如下：

阳新县富池镇卫生院2021年-2023年运营成本占收入比重表

项 目	2021年	2022年	2023年	平均值	平均收入	占收入比重（%）
职工绩效薪资	144.44	190.43	302.77	212.55	721.37	29.46%
外购原辅材料费（药品、卫生材料等）	23.44	72.72	80.62	58.93		8.17%
外购燃料及动力费	-	2.02	0.60	0.87		0.18%
维修费	31.29	7.52	71.46	36.76		5.10%
管理费用	9.40	8.21	15.38	11.00		1.52%
合 计	**208.57**	**280.90**	**470.83**	**320.10**		**44.43%**

（1）职工绩效薪资

参照阳新县富池镇卫生院近3年的运营数据，本项目运营期内职工绩效薪资按照经营收入的29.46%测算。

（2）外购原辅材料费（药品、卫生材料等）

参照阳新县富池镇卫生院近3年的运营数据，项目运营期内外购燃料及动力费按照经营收入的8.17%测算。

（3）外购燃料及动力费

参照阳新县富池镇卫生院近3年的运营数据，项目运营期内外购燃料及动力费按照经营收入的0.18%测算。

（4）维修费

参照阳新县富池镇卫生院近3年的运营数据，项目运营期内维修费按照经营收入的5.10%测算。

（5）管理费用

参照阳新县富池镇卫生院近3年的运营数据，项目运营期内管理费用按照经营收入的1.52%测算。

（6）折旧与摊销

固定资产折旧采用年限平均法，净残值率为5%，建（构）筑物折旧年限为30年。固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

报告专用章

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率

建（构）筑物固定资产原值 14,639.03 万元，年折旧费 463.57 万元。

根据以上成本测算假设，本项目在债券存续期成本估算结果详见附件二。

1.3.3 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（运营收入来源于项目自身）、直接性原则（运营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（运营收入有参考依据和标准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（运营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（运营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（运营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 15,021.13 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 35,686.14 万元，估算经营成本费用 15,833.90 万元，用于资金平衡的项目收益为 19,852.24 万元，累计支付债券利息 4,211.90 万元。本项目资金覆盖倍数详见下表 5 所示：

表 5：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数	本息资金覆盖率
15,021.13	19,852.24	12,000.00	4,211.90	1.22	1.25

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.22〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.25〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。

1.4 小结

综上，本次申请发行的阳新县滨江新区医院专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三）（项目现金流量模拟测算表详见

附件四）。

2．资金稳定性

阳新县滨江新区医院专项债券还本付息以门诊收入和住院收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营净收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对阳新县滨江新区医院的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的阳新县滨江新区医院通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.22 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月 27 日

（本页无正文）

附件 1. 项目经营收入测算表

2. 项目经营成本测算表

3. 债券还本付息表

4. 现金流量模拟测算表

5. 压力测试表

报告专用章

附件一：项目经营收入测算表

项目经营收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
—	项目收入（万元）	1,750.05	1,750.05	1,750.05	2,055.15	2,055.15	2,055.15	2,427.59	2,427.59
1	门诊收入	567.45	567.45	567.45	624.20	624.20	624.20	686.61	686.61
	人均费用（元/人次）	113.49	113.49	113.49	124.84	124.84	124.84	137.32	137.32
	年均门诊人数（人次）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	计算周期（年）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	住院及诊疗收入	1,182.60	1,182.60	1,182.60	1,430.95	1,430.95	1,430.95	1,740.98	1,740.98
	床位及诊疗费（元/床/天）	150.00	150.00	150.00	165.00	165.00	165.00	181.50	181.50
	运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	床位数量	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	床位使用率	60.00%	60.00%	60.00%	66.00%	66.00%	66.00%	73.00%	73.00%

项目经营收入测算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一	项目收入（万元）	2,427.59	2,854.00	2,854.00	2,854.00	3,370.31	3,370.31	1,685.15	35,686.14
1	门诊收入	686.61	755.28	755.28	755.28	830.80	830.80	415.40	9,977.62
	人均费用（元/人次）	137.32	151.06	151.06	151.06	166.16	166.16	166.16	
	年均门诊人数（人次）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	
	计算周期（年）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50	
2	住院及诊疗收入	1,740.98	2,098.72	2,098.72	2,098.72	2,539.51	2,539.51	1,269.75	25,708.52
	床位及诊疗费（元/床/天）	181.50	199.65	199.65	199.65	219.62	219.62	219.62	
	运营天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.50	
	床位数量	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
	床位使用率	73.00%	80.00%	80.00%	80.00%	88.00%	88.00%	88.00%	

附件二：项目经营成本测算表

项目经营成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	职工绩效薪资	515.56	515.56	515.56	605.45	605.45	605.45	715.17	715.17
2	外购原辅材料费（药品、卫生材料等）	142.98	142.98	142.98	167.91	167.91	167.91	198.33	198.33
3	外购燃料及动力费	2.10	2.10	2.10	2.47	2.47	2.47	2.91	2.91
4	维修费	89.25	89.25	89.25	104.81	104.81	104.81	123.81	123.81
5	管理费用	26.60	26.60	26.60	31.24	31.24	31.24	36.90	36.90
6	运营成本	776.49	776.49	776.49	911.88	911.88	911.88	1,077.12	1,077.12
7	折旧费	463.57	463.57	463.57	463.57	463.57	463.57	463.57	463.57
8	财务费用	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00
9	总成本	1,499.06	1,499.06	1,499.06	1,634.45	1,634.45	1,634.45	1,799.69	1,799.69

项目经营成本测算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	职工绩效薪资	715.17	840.79	840.79	840.79	992.89	992.89	496.45	10,513.14
2	外购原辅材料费（药品、卫生材料等）	198.33	233.17	233.17	233.17	275.35	275.35	137.68	2,915.55
3	外购燃料及动力费	2.91	3.42	3.42	3.42	4.04	4.04	2.02	42.80
4	维修费	123.81	145.55	145.55	145.55	171.89	171.89	85.94	1,819.98
5	管理费用	36.90	43.38	43.38	43.38	51.23	51.23	25.61	542.43
6	运营成本	1,077.12	1,266.31	1,266.31	1,266.31	1,495.40	1,495.40	747.70	15,833.90
7	折旧费	463.57	463.57	463.57	463.57	463.57	463.57	231.79	6,721.77
8	财务费用	252.74	233.68	194.98	143.18	91.38	52.38	13.10	3,053.44
9	总成本	1,793.43	1,963.56	1,924.86	1,873.06	2,050.35	2,011.35	992.59	25,609.11

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

附件三：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

项 目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
债券利率	3.13%	2.18%	1.85%、3.14%							
债券期初余额		2,000.00	5,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
本期发行	2,000.00	3,000.00	7,000.00							
本期还款	31.30	95.30	243.50	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00
其中：利息	31.30	95.30	243.50	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	2,000.00	5,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00

债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

项 目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2039	合计
债券利率									
债券期初余额	12,000.00	12,000.00	11,600.00	10,600.00	8,200.00	5,800.00	3,400.00	1,400.00	
本期发行									**12,000.00**
本期还款	322.00	715.74	1,296.68	2,651.68	2,587.28	2,522.88	2,075.84	1,415.70	**16,211.90**
其中：利息	322.00	315.74	296.68	251.68	187.28	122.88	75.84	15.70	**4,211.90**
其中：本金偿还	-	400.00	1,000.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,000.00	1,400.00	**12,000.00**
债券期末余额	12,000.00	11,600.00	10,600.00	8,200.00	5,800.00	3,400.00	1,400.00	-	

报告专用章

附件四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项 目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
现金流入										
资本金流入	983.06	1,898.14	139.93							
债券资金流入	2,000.00	3,000.00	7,000.00							
运营期现金流入				1,750.05	1,750.05	1,750.05	2,055.15	2,055.15	2,055.15	2,427.59
现金流入总额	2,983.06	4,898.14	7,139.93	1,750.05	1,750.05	1,750.05	2,055.15	2,055.15	2,055.15	2,427.59
现金流出										
建设期资金流出	2,949.76	4,799.84	6,889.43							
运营期现金流出				776.49	776.49	776.49	911.88	911.88	911.88	1,077.12
债券发行费用	2.00	3.00	7.00							
债券偿还本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券偿还付息	31.30	95.30	243.50	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00	322.00
现金流出总额	2,983.06	4,898.14	7,139.93	1,098.49	1,098.49	1,098.49	1,233.88	1,233.88	1,233.88	1,399.12
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	-	-	651.56	651.56	651.56	821.27	821.27	821.27	1,028.47
期末项目累计现金结存额	-	-	-	651.56	1,303.12	1,954.68	2,775.95	3,597.22	4,418.49	5,446.96

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项 目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
现金流入									
资本金流入									3,021.13
债券资金流入									12,000.00
运营期现金流入	2,427.59	2,427.59	2,854.00	2,854.00	2,854.00	3,370.31	3,370.31	1,685.15	35,686.14
现金流入总额	2,427.59	2,427.59	2,854.00	2,854.00	2,854.00	3,370.31	3,370.31	1,685.15	50,707.27
现金流出									
建设期资金流出									14,639.03
运营期现金流出	1,077.12	1,077.12	1,266.31	1,266.31	1,266.31	1,495.40	1,495.40	747.70	15,833.90
债券发行费用									12.00
债券偿还本金	-	400.00	1,000.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,000.00	1,400.00	12,000.00
债券还本付息	322.00	315.74	296.68	251.68	187.28	122.88	75.84	15.70	4,211.90
现金流出总额	1,399.12	1,792.86	2,562.99	3,917.99	3,853.59	4,018.28	3,571.24	2,163.40	46,696.83
现金净流量									
当年项目现金净流入	1,028.47	634.73	291.01	-1,063.99	-999.59	-647.97	-200.93	-478.25	4,010.44
期末项目累计现金结存额	6,475.43	7,110.16	7,401.17	6,337.18	5,337.59	4,689.62	4,488.69	4,010.44	

附件五：压力测试表

压力测试表

单位：人民币万元

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-10%	0%	10%	20%
净收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖率	1.10	1.18	1.25	1.32	1.40
债券本息资金覆盖倍数	1.09	1.10	1.22	1.34	1.47
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖率	1.30	1.28	1.25	1.22	1.20
债券本息资金覆盖倍数	1.31	1.26	1.22	1.18	1.14



统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副本） 1 - 1



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

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　许可项目：注册会计师业务;代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务;财务咨询;融资咨询服务;薪酬管理服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;破产清算服务;社会经济咨询服务;工程管理服务;工程造价咨询业务;政府采购代理服务;招投标代理服务;企业管理咨询;法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3--2--A



登记机关



2025 年 4 月 29 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

再次复印无效

证书序号：0010492

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府2025年度专项债券
南漳县2025年农业局家属院等
35个老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目录

一、 项目概述 2
(一) 建设地点 4
(二) 建设规模与内容 4
(三) 建设工期 5
(四) 项目审批情况 5
二、 评估分析 6
(一) 资金充足性 6
(二) 资金稳定性 11
三、 风险分析 12
四、 评估结论 13
附表 1: 还本付息表 14
附表 2: 项目运营收入、支出 16
附表 3: 现金流量模拟测算表 33
附表 4: 压力测试表 36

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 12 层邮编 430061
电话+862787819677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2025 年度专项债券
南漳县 2025 年农业局家属院等 35 个老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第 420FC0162 号

我们接受委托，对南漳县 2025 年农业局家属院等 35 个老旧小区改造项目进行财务评估咨询并出具报告。

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

一、项目概述

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108°21'42" ~ 116°07'50"、北纬 29°01'53" ~ 33°6'47"。全省国土总面积 18.59 万 km²，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。湖北省财政经济数据如下：

表 1-1 湖北省财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	未披露
4.地方财政总收入	5,682.49	6,336.93	未披露
4.1 地方公共预算收入	3,281.13	3,692.26	3,937.00
其中：税收收入	2,411.64	2,672.62	2,652.00
非税收入	869.50	1,019.64	1,285.00
4.2 政府性基金收入	2,413.20	2,537.70	4,256.80
其中：国有土地使用权出让收益	1,825.71	未披露	未披露
5.地方财政总支出	11,037.07	11,833.49	11,490.40
5.1 一般公共预算支出	8,623.87	9,295.79	7,233.60
5.2 政府性基金支出	2,413.20	2,537.70	4,256.80

（二）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万平方公里，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河

口）、3个县（南漳、保康、谷城）和3个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表1-2 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	5,827.80	5,843.00	6,102.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43,893.00	46,526.58	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,496.00	24,070.72	未披露
4.地方财政总收入	366.70	476.60	未披露
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50
其中：税收收入	167.66	191.50	未披露
非税收入	53.24	74.10	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10
其中：国有土地使用权出让收益	914.10	1,055.40	1,135.10
5.地方财政总支出	630.50	704.80	802.70
5.1 一般公共预算支出	283.60	350.60	332.40
5.2 政府性基金支出	5,827.80	5,843.00	6,102.41
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	43,893.00	46,526.58	未披露

（三）南漳县概况

南漳县位于湖北省西北部，汉水以南，荆山山脉东麓，属鄂西北山区向汉水中游过渡地带；东临宜城，西接保康，东北与襄城为邻，西北同谷城接壤，南依远安，东南与荆门毗连；东距省会武汉市400公里，东北距襄阳市40公里。全县辖1个清河农场（管理区）和1个经济开发区，以及城关镇、武安镇、九集镇、李庙镇、长坪镇、薛坪镇、板桥镇、巡检镇、东巩镇、肖堰镇等10个镇，283个行政村，31个社区。

表1-3 南漳县财政经济数据

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	3,750,000.00	3,930,000.00	4,163,100.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,500.00	43,546.00	45,593.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,420.00	23,029.00	24,549.00
4.地方财政总收入	590,523.52	213,969.00	733,784.26

项目	2022 年	2023 年	2024 年
4.1 地方公共预算收入	114,884.00	150,294.00	165,403.00
其中：税收收入	89,900.00	105,344.00	120,695.00
非税收入	24,984.00	44,950.00	44,708.00
4.2 政府性基金收入	110,698.69	50,213.00	200,973.18
其中：国有土地使用权出让收益	60,000.00	45,890.00	80,000.00
5.地方财政总支出	590,516.00	615,562.00	733,784.26
5.1 一般公共预算支出	501,225.36	503,305.00	671,133.02
5.2 政府性基金支出	174,024.00	112,257.00	200,973.18
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	47,000.00	31,977.00	66,466.00

项目建设具体情况如下:

(一)建设地点

本项目建设地点位于南漳县农业局家属院、刑警大队家属院、城关供电所家属院、国土局家属东院、国土局家属西院、城关土管所家属院、审计局家属院、县发改局家属院、原粮食局家属院、原工商局家属院、原城关工商所家属院、原征稽所家属院、财校住宅区、老检察院家属院、检察院家属院、建行家属院、卫健局家属院(含计生站)、县医院家属区、县疾控中心家属院、妇幼保健院家属楼、实验中学家属区、第二实验中学住宿区、便河小学家属院、教育局家属院、老公路局家属院(西)、自来水公司家属院、干休所家属楼、市政公司家属院(含老城)、法院老家属院、民政局家属院、原检测站家属院、人民财产保险南漳县支公司、邮政局家属院、老质检局家属院、安南巷桥头住宅楼35个老旧小区院内。

(二)建设规模与内容

改造总建筑面积23.6174万平方米,分别对35个小区内配套基础设施和房屋主体工程进行改造维修，2025年目标任务2057户。主要建设内容为:

1、配套基础设施:污水管道3010米、雨水管道4678米、化粪池40座、屋面落水管6040米、水电燃气设施新增与改造2057户、室外消防栓124个、微型消防站34个、电缆桥架、疏散照明700盏、电力电信专线整治、太阳能照明路灯229盛、安防监控系统37套、车辆识别门禁系统36套、违建拆除3892.5平方米、沥青混凝土场坪铺装27121.18平方米、停车位370个、自行车棚1625.5平方米、围墙及围墙粉刷3207.4

平方米、文化宣传栏52个、智能分类垃圾桶82组、健身器材35组、晒衣架44个、小区入口粉刷3722.4平方米等便民设施建设。

2、房屋主体工程:外墙改造54042.46平方米、楼梯间墙面33212.88平方米、顶棚2135平方米、楼梯地面14107.8平方米、楼梯扶手油漆5248.3平方米、彩钢瓦屋面19362平方米、梯顶防水2135平方米、楼梯间铝合金窗2292.32平方米等设施改造。

(三)建设工期

本项目建设期为12个月，2025年10月-2026年9月。

(四)项目审批情况

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况，其已取得的主要审批文件如下:

1、2023年10月19日，襄阳市住房和城乡建设局、襄阳市行政审批局、襄阳市发展和改革委员会、襄阳市自然资源和规划局出具文件《市住房和城乡建设局、市行政审批局、市发展和改革委员会、市自然资源和规划局关于推进襄阳市城镇老旧小区改造项目审批标准化便利化规范化的通知》(襄住建[2023]267号)，明确表示a、城镇老旧小区改造项目(含加装电梯等)无需办理环境影响评价手续。b、不增加建筑面积(含加装电梯)、不改变既有建筑功能和结构的城镇老旧小区改造项目，以及不涉及规划条件调整的项目，无需办理建设工程规划许可、消防等手续。C、不涉及土地权属变化的项目，无需再办理用地手续。

2、2025年2月12日，项目取得南漳县发展和改革局文件《关于南漳县2025年农业局家属院等35个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(南发改审批[2025]14号)；

3、2025年4月3日，项目取得南漳县自然资源和规划局文件《关于南漳县2025年农业局家属院等35个老旧小区改造项目无需办理相关手续的回复函》(南自然资函[2025]2号),明确表示本项目不需办理用地预审与选址意见、建设用地规划许可和建设工程规划许可;

4、2025年4月3日，项目取得南漳县行政审批局文件《关于南漳县2025年农业局家属院等35个老旧小区改造项目无需办理施工许可证的承诺函》。

5、2025年4月5日，项目取得南漳县发展和改革局文件《关于南漳县2025年农业局家属院等35个老旧小区改造项目初步设计的批复》（南发改审批[2025]43号）；

本项目手续已完备。

二、评估分析

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

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对南漳县2025年农业局家属院等35个老旧小区改造项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以3,200.00万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为1.23，本息资金覆盖倍数为1.22。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1、投资估算

本项目建设投资估算为6,696.57万元，其中：静态投资总投资6,653.21万元，建设期利息40.16万元，发行费3.20万元。其中各项明细数据详见表1：

表1项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
一	工程费用	5,823.80	0.00	0.00	0.00	5,823.80	86.97%
（一）	基础设施改造项目	3,886.52				3,886.52	58.04%

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
1	农业农村局家属院	106.89				106.89	1.60%
2	刑警大队家属院	95.20				95.20	1.42%
3	城关供电所家属院	95.88				95.88	1.43%
4	国土局家属东院	159.90				159.90	2.39%
5	国土局家属西院	66.16				66.16	0.99%
6	城关土管所家属院	78.57				78.57	1.17%
7	审计局家属院	86.67				86.67	1.29%
8	县发改局家属院	88.13				88.13	1.32%
9	原粮食局家属院	133.39				133.39	1.99%
10	原工商局家属院	135.79				135.79	2.03%
11	原城关工商所家属院	43.81				43.81	0.65%
12	原征稽所家属院	57.41				57.41	0.86%
13	财校住宅区	204.49				204.49	3.05%
14	老检察院家属院	52.21				52.21	0.78%
15	检察院家属院	83.48				83.48	1.25%
16	建行家属院	112.07				112.07	1.67%
17	卫健局家属院(含计生站)	82.58				82.58	1.23%
18	县医院家属院	274.78				274.78	4.10%
19	县疾控中心家属院	97.82				97.82	1.46%
20	妇幼保健院家属楼	125.01				125.01	1.87%
21	实验中学家属区	131.83				131.83	1.97%
22	第二实验中学住宿区	167.95				167.95	2.51%
23	便河小学家属院	42.68				42.68	0.64%
24	教育局家属院	265.70				265.70	3.97%
25	老公路局家属院(西)	127.27				127.27	1.90%
26	自来水公司家属院	152.01				152.01	2.27%
27	干休所家属楼	37.38				37.38	0.56%
28	市政公司家属院(含老城管)	97.81				97.81	1.46%

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
29	法院老家属院	131.19				131.19	1.96%
30	民政局家属院	113.77				113.77	1.70%
31	原检测站家属院	38.48				38.48	0.57%
32	人民财产保险南漳县支公司	106.06				106.06	1.58%
33	邮政局家属院	137.97				137.97	2.06%
34	老质检局家属院	65.40				65.40	0.98%
35	安南巷桥头住宅楼	90.78				90.78	1.36%
（二）	主体改造项目	1,937.28				1,937.28	28.93%
1	农业农村局家属院	61.10				61.10	0.91%
2	刑警大队家属院	45.80				45.80	0.68%
3	城关供电所家属院	42.11				42.11	0.63%
4	国土局家属东院	86.10				86.10	1.29%
5	国土局家属西院	17.84				17.84	0.27%
6	城关土管所家属院	26.43				26.43	0.39%
7	审计局家属院	30.33				30.33	0.45%
8	县发改局家属院	22.87				22.87	0.34%
9	原粮食局家属院	73.61				73.61	1.10%
10	原工商局家属院	56.21				56.21	0.84%
11	原城关工商所家属院	40.19				40.19	0.60%
12	原征稽所家属院	20.59				20.59	0.31%
13	财校住宅区	126.71				126.71	1.89%
14	老检察院家属院	40.79				40.79	0.61%
15	检察院家属院	45.52				45.52	0.68%
16	建行家属院	55.93				55.93	0.84%
17	卫健局家属院(含计生站)	31.42				31.42	0.47%
18	县医院家属院	148.42				148.42	2.22%
19	县疾控中心家属院	49.18				49.18	0.73%

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
20	妇幼保健院家属楼	63.99				**63.99**	**0.96%**
21	实验中学家属区	108.17				**108.17**	**1.62%**
22	第二实验中学住宿区	99.05				**99.05**	**1.48%**
23	便河小学家属院	29.32				**29.32**	**0.44%**
24	教育局家属院	120.70				**120.70**	**1.80%**
25	老公路局家属院(西)	82.73				**82.73**	**1.24%**
26	自来水公司家属院	69.99				**69.99**	**1.05%**
27	干休所家属楼	4.62				**4.62**	**0.07%**
28	市政公司家属院(含老城管)	76.19				**76.19**	**1.14%**
29	法院老家属院	78.81				**78.81**	**1.18%**
30	民政局家属院	42.23				**42.23**	**0.63%**
31	原检测站家属院	9.52				**9.52**	**0.14%**
32	人民财产保险南漳县支公司	13.94				**13.94**	**0.21%**
33	邮政局家属院	54.03				**54.03**	**0.81%**
34	老质检局家属院	18.62				**18.62**	**0.28%**
35	安南巷桥头住宅楼	44.22				**44.22**	**0.66%**
二	**工程建设其他费用**				**512.59**	**512.59**	**7.65%**
1	建设项目前期工作咨询费				17.66	**17.66**	**0.26%**
2	工程建设监理费				127.44	**127.44**	**1.90%**
3	工程设计费				188.33	**188.33**	**2.81%**
4	造价咨询费				82.63	**82.63**	**1.23%**
5	档案整理服务费				26.52	**26.52**	**0.40%**
6	危房鉴定咨询费				36.14	**36.14**	**0.54%**
7	工程检测费				33.87	**33.87**	**0.51%**
三	**预备费**				**316.82**	**316.82**	**4.73%**
四	**静态总投资**	5,823.80	0.00	0.00	**829.41**	**6,653.21**	**99.35%**
五	**建设期利息**				**40.16**	**40.16**	**0.60%**

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
六	债券发行费用				3.20	3.20	0.05%
七	投资估算合计	5,823.80	0.00	0.00	872.77	6,696.57	100.00%

2、资金筹措

本项目总投资 6,696.57 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 6,696.57 万元，其中项目自筹资金 3,496.57 万元，占总投资的比例 52.21%。

（2）专项债券

本项目总投资 6,696.57 万元，其中 47.79%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 3,200.00 万元。本项目拟于 2025 年发行 3,200.00 万元，利率以 2025 年 9 月 25 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（15 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.51%，发行期限为 15 年。付息频次为 6 月/次，从发行债券的第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。本项目债券发行计划如下表所示：

表 2 债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行利率	发行期限
一	2025 年	3,200.00	2.51%	15 年

表 3 资金使用计划表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2025 年	2026 年	合计
资金筹措			
资本金	2,956.41	540.16	**3,496.57**
专项债券资金	3,200.00	-	**3,200.00**
其他融资			**0.00**
加：上年留存资金			**0.00**
合计	**6,156.41**	**540.16**	**6,696.57**

项目\年份	2025 年	2026 年	合计
资金使用			**0**
静态投资	6,153.21	500.00	**6,653.21**
建设期利息	-	40.16	**40.16**
发行费用	3.20	-	**3.20**
合计	**6,156.41**	**540.16**	**6,696.57**
资金余额（资金筹措—资金使用）			

3、资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 3,200.00 万元债券发行计划为基础，南漳县 2025 年农业局家属院等 35 个老旧小区改造项目专项债券本金资金覆盖率为 1.63，本息资金覆盖率为 1.23，本息资金覆盖倍数为 1.22。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4、小结

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

(二) 资金稳定性

南漳县2025年农业局家属院等35个老旧小区改造项目还本付息以小区物业费收入、停车位收入、道闸广告位租赁收入、路灯广告位租赁收入为基础，债券存续期（2025-2040 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2040 年项目本金偿还后仍有 967.81 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

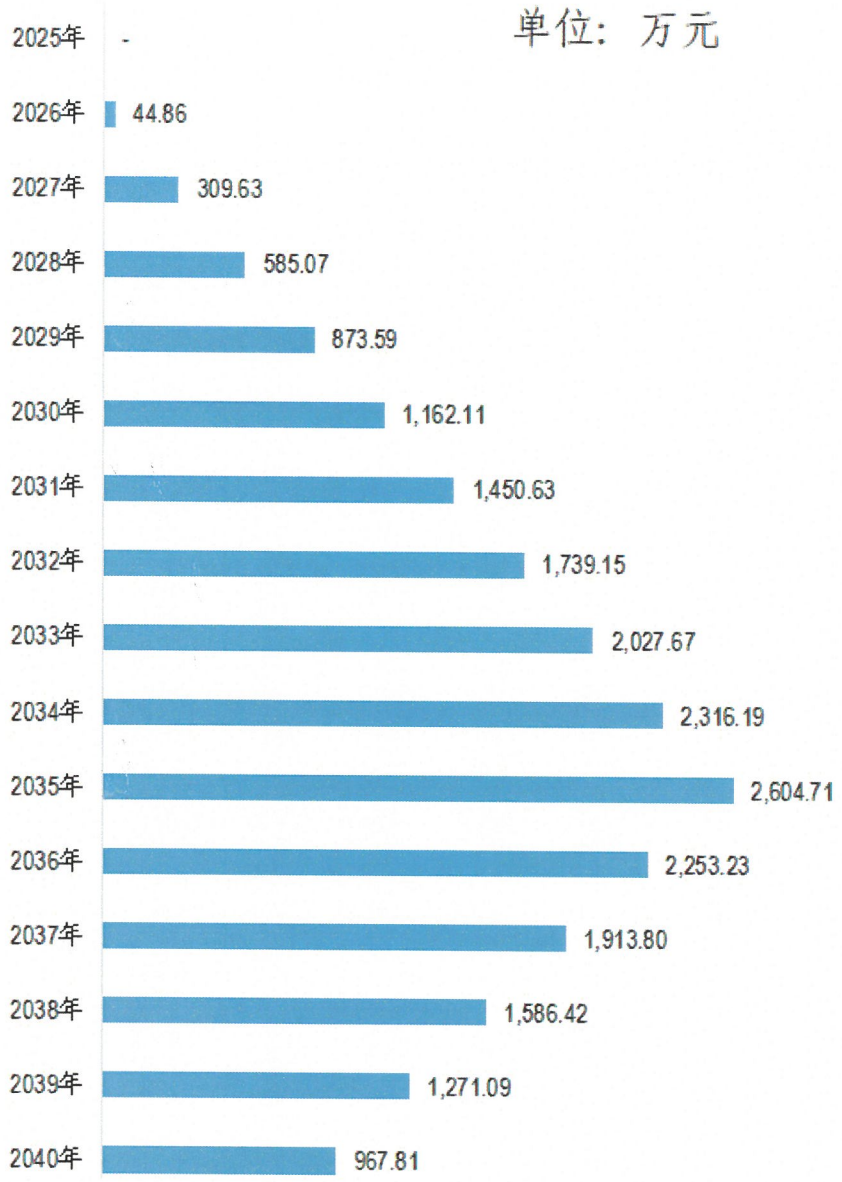


图 1 债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当小区物业费收入、停车位收入、道闸广告位租赁收入、路灯广告位租赁收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于小区物业费收入、停车位收入、道闸广告位租赁收入、路灯广告位租赁收入为基础，建议进一步关注收费单价影响项目收益情况的

风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的南漳县2025年农业局家属院等35个老旧小区改造项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.22倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月二十七日

附表 1：还本付息表[1]

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	-	-	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
本期发行金额	3,200.00	3,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	4,244.16	-	80.32	80.32	80.32	80.32	80.32	80.32	80.32	80.32
其中：付息	1,044.16	-	80.32	80.32	80.32	80.32	80.32	80.32	80.32	80.32
还本	3,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额	-	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00

[1]注：拟于 2025 年发行 3,200.00 万元，利率以 2025 年 9 月 25 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（15 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.51%，发行期限为 15 年。付息频次为 6 月/次，从发行债券的第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

附表 1 还本付息表（续）

金额单位：人民币万元

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
期初专项债券余额	3,200.00	3,200.00	3,200.00	2,560.00	1,920.00	1,280.00	640.00
本期发行金额	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	80.32	80.32	720.32	704.26	688.19	672.13	656.06
其中：付息	80.32	80.32	80.32	64.26	48.19	32.13	16.06
还本	-	-	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
期末专项债券余额	3,200.00	3,200.00	2,560.00	1,920.00	1,280.00	640.00	-

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

本项目的收入来源主要为：小区物业费收入、停车位收入、道闸广告位租赁收入、路灯广告位租赁收入。

1、小区物业收入

本项目改造后物业可收费面积为 23.62 万平方米，2025 年 9 月 25 日，襄阳市物业管理协会公布《襄阳市区住宅前期物业服务等级标准》（http://www.xiangyang.gov.cn/zxzx/jrgz/202506/t20250618_3827867.shtml），一级服务：高层住宅每月每平方米收费 1.4 元，多层 0.9 元。二级服务：高层 1.2 元，多层 0.7 元。本项目物业费按照 0.9 元/平方米/月计算，收费率为 95%。谨慎性起见不考虑价格上涨因素。

2、停车位收入

根据初设批复,本项目停车位设置 370 个，因本次老旧小区涉及 2057 户，只有 370 个车位，车位使用紧张，为尽量惠及每个家庭，暂划定 300 个停车位作为包月停车位，70 个停车位做为临时停车位。包月停车位使用率为 100%，临时停车位使用率为 90%。通过价格调研，包月价格按 300 元/车/月考虑，临时停车位收费按照 15 元/天*个，一年按照 360 天进行测算。不考虑价格上涨因素。

(1)根据 2021 年 08 月 13 日襄阳政府网消息,汉江智行运营管理的道路停车泊位收费标准如下:一、小型车为 30 分钟内免费，每增加 3 个小时加收 5 元，停车不足 3 小时的按 3 小时计算，全天最高限额 20 元，包月价格为 360 元。二、新能源车为 2 小时内（含）免费，3 小时内（含）3 元，每增加 3 小时加收 5 元，停车不足 3 小时的按 3 小时计算，全天最高限额 15 元，包月价格为 360 元。三、大型车按照实际占车位数计费。四、超过 24 小时重新按以上规定计收。五、收费时间为 7:30-19:30。

【襄阳政府网消息】汉江智行近期公布了其运营管理各停车场及道路停车泊位收费标准。

道路泊车位收费标准

一、小型车为30分钟内免费，每增加3个小时加收5元，停车不足3小时的按3小时计算，全天最高限额20元，包月价格为360元。

二、新能源车为2小时内（含）免费，3小时内（含）3元，每增加3小时加收5元，停车不足3小时的按3小时计算，全天最高限额15元，包月价格为360元。

三、大型车按照实际占车位数计费。

四、超过24小时重新按以上规定计收。

五、收费时间为7:30-19:30。

(2)根据2021年9月29日襄阳市发改委发布的《关于公布襄阳市区实行政府定价停车设施收费标准清单及进一步完善停车收费政策的通知》及附件（襄阳市区实行政府定价停车收费标准目录清单）之规定：第四类“政府财政性资金、城市建设投资公司（具有政府融资平台职能）全额投资建设的停车场收费标准：（1）小、中型车3小时内（含）收费5元，3-24小时白天（早7：00到晚20：00）每增加1小时加收1元，夜间（晚20：00到早7：00）每增加1小时加收0.5元，一次停车24小时内最高限额20元。(2)大型车3小时以内收费8元，3-24小时白天（早7：00到晚20：00）每增加1小时加收2元，夜间（晚20：00到早7：00）每增加1小时加收1元，一次停车24小时内最高限额40元。”

（四）政府财政性资金、城市建设投资公司（具有政府融资平台职能）全额投资建设的停车场	路边停车场	市一医院北停车场	（1）小、中型车3小时内（含）收费5元，3—24小时白天（早7：00—晚20：00）每增加1小时加收1元，夜间（晚20：00—次日早7：00）每增加1小时加收0.5元。一次停车24小时内最高限额20元。 （2）大型车3小时以内收费8元，3—24小时白天（早7：00—晚20：00）每增加1小时加收2元，夜间（晚20：00—次日早7：00）每增加1小时加收1元。一次停车24小时内最高限额40元。	樊城区朝阳路米公市场监督管理所旁	经营者：汉江智行科技有限公司 监督电话：0710-2211600
		复聪路路口生态停车场		襄城区复聪路与滨江大道交叉口东南角。	
		仲宣楼停车场		襄城区仲宣楼	
		檀溪公园环城南路停车场		襄城区环山路	
		檀溪公园双湖路停车场		襄城区双湖路骥龙国际对面	
		檀溪公园卧龙南路停车场		襄城区卧龙南路襄城艺术馆边	
		育才路路口生态停车场		襄城滨江大道市政府公寓对面	
		滨江双湖路停车场		襄城滨江大道襄阳市纪委监委北侧	
		滨江檀溪湖停车场		襄城滨江大道四季麟亭酒店北侧	
	智能停车楼	人民广场立体智能停车楼	（2）大型车为30分钟内免费，1小时内（含）5元，白天（7：00—20：00）每增加1小时加收4元，夜间（20：00—次日7：00）每增加1小时加收2元，停车不足1小时的按1小时计算，全天最高限额40元。	樊城区大庆路人民公园北侧	

(3)根据2022年5月7日襄阳市物价局襄价服规〔2018〕8号发布的《关于襄阳市体育场临时专用停车场停车服务收费标准及相关问题的通知》，襄阳市体育场临时专用停车场停车服务收费标准为：小、中型车3小时内（含）收费5元，3—24小时每增加1小时加收1元，全天最高限额20元，实行包月计费方式的，每月不超过300元。

襄阳市体育运动中心：

根据《中华人民共和国公共文化服务保障法》、《政府制定价格行为规则》、《政府制定价格成本监审办法》、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》和《襄阳市市区机动车停放服务收费管理办法》的相关规定，经研究，现就你中心体育场临时专用停车场停车服务收费标准及相关问题通知如下：

一、体育场临时专用停车场执行以下收费标准：

（一）小、中型车3小时内（含）收费5元，3—24小时每增加1小时加收1元，全天最高限额20元。

（二）大型车3小时以内（含）收费10元，3—24小时每增加1小时加收2元，全天最高限额40元。

（三）夜间（21：00时至次日7：00时）停车，减半收取停车服务费。

（四）实行包月计费方式的，每月不超过300元。

3、道闸广告收入

根据初设批复，本项目设置车辆识别门禁系统36套，安装36个道闸，每个道闸可出租人行道闸媒体灯箱一处、人行道闸媒体通道护栏一处。根据南漳县住房和城乡建设局签订的《南漳县2025年农业局家属院等35个老旧小区改造项目涉及的35个小区内广告点位等运营服务合作协议》，基于谨慎原则，本项目每处道闸收入暂定为1500元/月，暂不考虑增长率因素。广告位运营期租赁个数第1年按总租赁位的75%、随着管理的完善，广告位的利用率增加，第2年按80%、第3年按85%、第4年及以后为90%计算。

4、路灯广告收入

根据初设批复,本项目太阳能照明路灯设置229盏，根据南漳县住房和城乡建设局签订的《南漳县2025年农业局家属院等35个老旧小区改造项目涉及的35个小区内广告点位等运营服务合作协议》，基于谨慎原则，各路灯灯杆广告位按1000元/个/月计算，暂不考虑

增长率因素。广告位运营期租赁个数第1年按总租赁位的75%、随着管理的完善，广告位的利用率增加，第2年按80%、第3年按85%、第4年及以后为90%计算。

基于以上假设，本项目在债券存续期收入估算结果如下表所示：运营期内收益预测具体数据详见下表：

附表2.1 项目运营收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	收入（不含增值税销项税额）	**9,051.90**	**166.74**	**687.43**	**707.96**	**728.49**	**728.49**	**728.49**	**728.49**	**728.49**	**728.49**
	销项税额	**716.94**	**13.29**	**55.01**	**56.86**	**58.71**	**58.71**	**58.71**	**58.71**	**58.71**	**58.71**
	其中：税率为6%	**195.51**	3.43	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72
	税率为9%	**521.43**	9.86	41.29	43.14	44.99	44.99	44.99	44.99	44.99	44.99
	收入（含增值税销项税额）	**9,768.84**	**180.03**	**742.44**	**764.82**	**787.20**	**787.20**	**787.20**	**787.20**	**787.20**	**787.20**
	月份		3.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	**小区物业费收入**	-									
	负荷		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	物业可收费面积（万㎡）		23.62	23.62	23.62	23.62	23.62	23.62	23.62	23.62	23.62
	物业单价（元/㎡/月）		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	小区物业费收入（含税）	**3,453.35**	**60.59**	**242.34**	**242.34**	**242.34**	**242.34**	**242.34**	**242.34**	**242.34**	**242.34**
2	**包月停车位收入**	-									

序号	项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	使用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	停车位数量（个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	车位月租金（元/个/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	停车位收入（含税）	**1,539.00**	**27.00**	**108.00**	**108.00**	**108.00**	**108.00**	**108.00**	**108.00**	**108.00**	**108.00**
3	**临时停车位收入**	**-**									
	停车位数量（个）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	车位月租金（元/个/天）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	天数		90.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	停车位收入（含税）	**484.79**	**8.51**	**34.02**	**34.02**	**34.02**	**34.02**	**34.02**	**34.02**	**34.02**	**34.02**
4	**道闸广告位租赁收入**	**-**									
	广告位数量（个）		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	月租金（元/个/月）		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	道闸广告位租赁收入（含税）	**818.91**	**12.15**	**51.84**	**55.08**	**58.32**	**58.32**	**58.32**	**58.32**	**58.32**	**58.32**
5	**路灯广告位租赁收入**	**-**									
	广告位数量（个）		229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00
	月租金（元/个/月）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	路灯广告位租赁收入（含税）	**3,472.79**	**51.53**	**219.84**	**233.58**	**247.32**	**247.32**	**247.32**	**247.32**	**247.32**	**247.32**

附表 2.1 项目运营收入预测（续）

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	收入（不含增值税销项税额）	**728.49**	**728.49**	**728.49**	**728.49**	**728.49**	**728.49**
	销项税额	**58.71**	**58.71**	**58.71**	**58.71**	**58.71**	**58.71**
	其中：税率为 6%	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72
	税率为 9%	44.99	44.99	44.99	44.99	44.99	44.99
	收入（含增值税销项税额）	**787.20**	**787.20**	**787.20**	**787.20**	**787.20**	**787.20**
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	**小区物业费收入**						
	负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	物业可收费面积（万㎡）	23.62	23.62	23.62	23.62	23.62	23.62
	物业单价（元/㎡/月）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	小区物业费收入（含税）	**242.34**	**242.34**	**242.34**	**242.34**	**242.34**	**242.34**
2	**包月停车位收入**						
	使用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	停车位数量（个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	车位月租金（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

序号	项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	停车位收入（含税）	**108.00**	**108.00**	**108.00**	**108.00**	**108.00**	**108.00**
3	**临时停车位收入**						
	停车位数量（个）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	车位月租金（元/个/天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	停车位收入（含税）	**34.02**	**34.02**	**34.02**	**34.02**	**34.02**	**34.02**
4	**道闸广告位租赁收入**						
	广告位数量（个）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	月租金（元/个/月）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	道闸广告位租赁收入（含税）	**58.32**	**58.32**	**58.32**	**58.32**	**58.32**	**58.32**
5	**路灯广告位租赁收入**						
	广告位数量（个）	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00
	月租金（元/个/月）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	路灯广告位租赁收入（含税）	**247.32**	**247.32**	**247.32**	**247.32**	**247.32**	**247.32**

（二）成本测算

根据项目可行性研究报告及实施方案可知，债券存续期内项目的成本费用如下:

1、工资与薪酬

本项目劳动定员为 15 人，负责运行管理。根据《2023 年襄阳统计年鉴》，本项目人均工资与薪酬暂定为 6 万元/年，暂不考虑价格增长率。

2、外购燃料及动力费

据根据本项目可行性研究报告可知，本项目建成使用后，预计年用电量 228.20 万 KWH、年用水量 4.38 万立方米、年用天然气量 0.50 万立方米。电价参考《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年配电配价和销售电价有关事项的通知》（见下图），电价按 0.6707 元 KWH 计算。水费收费标准按照微信公众号襄阳本地宝，2021 年 4 月 2 日发布的《2021 年襄阳居民用水收费标准》（见下图）可知，非居民生活用水价格 2 元/m^3。2016 年 3 月 07 日，根据襄阳政府网消息，襄阳城区污水处理费非居民收费调整至 1.4 元/m^3（见下图），因此水费收费标准按照 3.40 元/m^3计算。根据襄阳市发改委 2019 年 7 月 4 日发布的《关于对襄阳城区非居民用天然气销售价格实行联动调整的通知》（襄发改发〔2019〕286 号），非居民用天然气销售价格（含转供）联动调整为 3.22 元/立方米（已扣减 0.02 元/立方米降税额），本项目天然气费按 3.22 元/立方米计算。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏（20 千伏 ）	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量 （元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电 2160 千瓦时以内	0.5580						
		年用电 2161 至 4800 千瓦时	0.6080						
		年用电 4800 千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

注：1.居民生活用电价格含有网络线路个 2 公里 [illegible]

2021襄阳居民生活用水收费标准

发布时间：2021-04-02 09:25　来源：襄阳发改　分享到：

【导语】：根据国家和省关于城市供水价格的相关规定，经依法履行政府定价程序，并报经市人民政府同意，决定对襄阳城区供水价格进行改革调整。

完善居民用水阶梯价格制度（2021年5月1日起执行。）

将阶梯水价三级级差由1:1.5:2调整为1:1.5:3。水量基数暂不调整，第一阶梯水量为每户每月25立方米(含)以内;第二阶梯水量为每户每月25—33立方米(含)，第三阶梯水量为每户每月3[illegible]立方米以上。

调整城区供水价格

(一)居民生活用水价格：第一阶梯1.45元/立方米，第二阶梯2.175元/立方米，第三阶梯4.[illegible]元/立方米。

(二)非居民生活用水价格：2.00元/立方米。

(三)特种用水价格：6.00元/立方米。

2022/5/5 居民生活用水每吨涨了0.15元-襄阳市政府

居民生活用水每吨涨了0.15元

发布时间：2016-03-07 07:50

【襄阳政府网消息】昨悉，襄阳城区污水处理费从本月起执行新标准，居民收费调整至0.95元/立方米，非居民调整至1.40元/立方米。

襄阳市发展和改革委员会文件

襄发改发〔2019〕286号

关于对襄阳城区非居民用天然气销售价格实行联动调整的通知

襄阳华润燃气有限公司：

根据《市发展和改革委员会关于建立襄阳城区非居民用天然气销售价格联动机制的通知》（襄发改发〔2019〕230号）规定，经市政府同意，现就襄阳城区非居民用天然气销售价格联动调整有关事项通知如下：

一、启动襄阳城区非居民用天然气销售价格联动机制，对非居民用天然气销售价实行联动调整，非居民用天然气销售价格（含转供）联动调整为3.22元/立方米（已扣减0.02元/立方米降税额）；车用天然气（CNG）保持3.65元/立方米销售价格不变（同上）。

3、固定资产维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中关于固定资产修理费的估算的说明:修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按"生产要素法"估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修

理费，可直接按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的一定百分数估算。按照可研报告，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.2%估算。

4、其他管理费用

按照参考《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》（2009版），其他管理费用按照上述工资薪酬、固定资产维护费几项费用之和的8%-12%计算。考虑到本项目特点，按照10%测算。

5、设备更新费用

本项目无设备采购费用，不考虑设备更新费用。

6、折旧及摊销费用

本项目固定资产（房屋、建筑物）原值为6,160.54万元，折旧年限为30年，残值率为5%。

7、税费

本项目税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）及其实施细则规定，该项目停车位收入、广告位租赁收入属于增值税纳税范围，其适用税率9.00%；小区物业费收入属于增值税纳税范围，其适用税率6.00%；设备购置按13.00%，固定资产维护费用属于修理修配适用税率13.00%，另按应纳增值税总额分别计征5.00%的城市维护建设税和3.00%的教育费附加，2.00%的地方教育费附加；本项目单位适用所得税税率为25%。

8、财务费用

本项目拟发行专项债3,200.00万元。

本项目拟于2025年发行3,200.00万元，利率以2025年9月25日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（15年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率2.51%，发行期限为15年。付息频次为6月/次，从发行债券的第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。

基于本项目实施方案的相关假设，债券存续期内，本项目运营成本情况如下表所示：

附表2.2 项目运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目\名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	工资薪金	**1,282.50**	22.50	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
二	外购燃料及动力费	**2,416.08**	42.38	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55
三	固定资产维护费用	**175.56**	3.08	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32
四	其他管理费用	**387.46**	6.80	27.19	27.19	27.19	27.19	27.19	27.19
五	设备更新费用	**0.00**							
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**4,261.60**	**74.76**	**299.06**	**299.06**	**299.06**	**299.06**	**299.06**	**299.06**
七	折旧费	**2,779.89**	48.77	195.08	195.08	195.08	195.08	195.08	195.08
八	利息支出	**1,004.00**	40.16	80.32	80.32	80.32	80.32	80.32	80.32
九	总成本费（六+七+八）	**8,045.49**	**163.69**	**574.46**	**574.46**	**574.46**	**574.46**	**574.46**	**574.46**

附表2.2 项目运营成本预测（续）

金额单位：人民币万元

序号	项目\名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	工资薪金	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
二	外购燃料及动力费	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55

序号	项目\名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
三	固定资产维护费用	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32
四	其他管理费用	27.19	27.19	27.19	27.19	27.19	27.19	27.19	27.19
五	设备更新费用								
六	运营成本（一+二+三+四+五）	**299.06**	**299.06**	**299.06**	**299.06**	**299.06**	**299.06**	**299.06**	**299.06**
七	折旧费	195.08	195.08	195.08	195.08	195.08	195.08	195.08	195.08
八	利息支出	80.32	80.32	80.32	80.32	64.26	48.19	32.13	16.06
九	总成本费（六+七+八）	**574.46**	**574.46**	**574.46**	**574.46**	**558.40**	**542.33**	**526.27**	**510.20**

附表 2.3 增值税、其他税费及附加测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**销项税额**	**716.94**		**11.62**	**47.88**	**49.28**	**50.68**	**50.68**	**50.68**	**50.68**	**50.68**
1	经营收入销项税额	**716.94**		11.62	47.88	49.28	50.68	50.68	50.68	50.68	50.68
二	**进项税（当年可抵扣增值税额）**	**871.18**	**536.03**	**5.87**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**
（一）	**建设期进项税额**	**536.03**	**536.03**								
1	建筑工程费	**480.86**	480.86								
2	设备购置费	**-**	-								
3	安装工程费	**-**	-								
4	工程建设其他费用	**29.01**	29.01								
5	预备费	**26.16**	26.16								
（二）	**运营期进项税额**	**335.15**	**-**	**5.87**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**

序号	项目	合计	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	外购原材料费	-									
2	外购燃料及动力	270.32		4.74	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97
3	管理费用	44.60		0.78	3.13	3.13	3.13	3.13	3.13	3.13	3.13
4	维修费用	20.23		0.35	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
5	设备更新成本	-		-	-	-	-	-	-	-	-
三	当年抵扣进项税	716.94		11.62	47.88	49.28	50.68	50.68	50.68	50.68	50.68
四	留抵进项税	154.24	536.03	530.28	505.92	480.16	453.00	425.84	398.68	371.52	344.36
五	当年应缴纳增值税额	-		-	-	-	-	-	-	-	-
六	城市维护建设税（5%）	-		-	-	-	-	-	-	-	-
七	教育费附加（3%）	-		-	-	-	-	-	-	-	-
八	地方教育附加（2%）	-		-	-	-	-	-	-	-	-
九	房产税（12%）	-									
十	其他税费及附加（六+七+八+九）	-		-	-	-	-	-	-	-	-

附表 2.3 增值税、其他税费及附加测算表（续）

金额单位：人民币万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	销项税额	50.68	50.68	50.68	50.68	50.68	50.68	50.68
1	经营收入销项税额	50.68	50.68	50.68	50.68	50.68	50.68	50.68
二	进项税（当年可抵扣增值税额）	23.52	23.52	23.52	23.52	23.52	23.52	23.52

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
（一）	**建设期进项税额**							
1	建筑工程费							
2	设备购置费							
3	安装工程费							
4	工程建设其他费用							
5	预备费							
（二）	**运营期进项税额**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**	**23.52**
1	外购原材料费							
2	外购燃料及动力	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97	18.97
3	管理费用	3.13	3.13	3.13	3.13	3.13	3.13	3.13
4	维修费用	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
5	设备更新成本	-	-	-	-	-	-	-
三	**当年抵扣进项税**	**50.68**	**50.68**	**50.68**	**50.68**	**50.68**	**50.68**	**50.68**
四	**留抵进项税**	**317.20**	**290.04**	**262.88**	**235.72**	**208.56**	**181.40**	**154.24**
五	**当年应缴纳增值税额**	-	-	-	-	-	-	-
六	**城市维护建设税（5%）**	-	-	-	-	-	-	-
七	**教育费附加（3%）**	-	-	-	-	-	-	-
八	**地方教育附加（2%）**	-	-	-	-	-	-	-
九	**房产税（12%）**							
十	**其他税费及附加（六+七+八+九）**	-	-	-	-	-	-	-

附表 2.4 所得税测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	营业收入	**9,051.90**	148.16	608.16	623.74	639.32	639.32	639.32	639.32	639.32
二	总成本费用	**7,710.34**	157.82	550.94	550.94	550.94	550.94	550.94	550.94	550.94
三	其他税费及附加	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	利润总额	**1,341.56**	-9.66	57.22	72.80	88.38	88.38	88.38	88.38	88.38
五	弥补以前年度亏损	**9.66**		9.66						
六	应纳税所得额	**1,341.56**	0.00	47.56	72.80	88.38	88.38	88.38	88.38	88.38
七	所得税（25%）	**335.43**	0.00	11.89	18.20	22.10	22.10	22.10	22.10	22.10
八	净利润	**1,006.13**	-9.66	45.33	54.60	66.28	66.28	66.28	66.28	66.28

附表 2.4 所得税测算表（续）

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	营业收入	639.32	639.32	639.32	639.32	639.32	639.32	639.32
二	总成本费用	550.94	550.94	550.94	534.88	518.81	502.75	486.68
三	其他税费及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	利润总额	88.38	88.38	88.38	104.44	120.51	136.57	152.64
五	弥补以前年度亏损							
六	应纳税所得额	88.38	88.38	88.38	104.44	120.51	136.57	152.64
七	所得税（25%）	22.10	22.10	22.10	26.11	30.13	34.14	38.16
八	净利润	66.28	66.28	66.28	78.33	90.38	102.43	114.48

附表 3：现金流量模拟测算表

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

附表 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、建设期活动										
（一）现金流入	**6,696.57**	6,156.41	540.16							
资本金	**3,496.57**	2,956.41	540.16							
专项债券	**3,200.00**	3,200.00	-							
其他融资	**-**	-	-							
（二）现金流出	**6,696.57**	6,156.41	540.16							
静态投资	**6,653.21**	6,153.21	500.00							
建设期利息	**40.16**	-	40.16							
发行费用	**3.20**	3.20	-							
（三）期末现金净流入	**-**	**-**								
二、经营期活动	**-**									
（一）运营现金流入	**9,768.84**	**-**	**159.78**	**656.04**	**673.02**	**690.00**	**690.00**	**690.00**	**690.00**	**690.00**
运营收入	**9,768.84**		159.78	656.04	673.02	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00
补贴收入	**-**									
（二）运营现金流出	**4,597.03**	**-**	**74.76**	**310.95**	**317.26**	**321.16**	**321.16**	**321.16**	**321.16**	**321.16**

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
运营成本	**4,261.60**		74.76	299.06	299.06	299.06	299.06	299.06	299.06	299.06
税费	**335.43**		-	11.89	18.20	22.10	22.10	22.10	22.10	22.10
（三）运营现金净流入	**5,171.81**	**-**	**85.02**	**345.09**	**355.76**	**368.84**	**368.84**	**368.84**	**368.84**	**368.84**
（四）运营期利息	**1,004.00**		**40.16**	**80.32**	**80.32**	**80.32**	**80.32**	**80.32**	**80.32**	**80.32**
（五）运营期债务本金	**3,200.00**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
（六）期末现金结存额	**967.81**	**-**	**44.86**	**264.77**	**275.44**	**288.52**	**288.52**	**288.52**	**288.52**	**288.52**
（七）期末累计现金结存额			**44.86**	**309.63**	**585.07**	**873.59**	**1,162.11**	**1,450.63**	**1,739.15**	**2,027.67**

附表 3.1 现金流量模拟测算表（续）

金额单位：人民币万元

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、建设期活动							
（一）现金流入							
资本金							
专项债券							
其他融资							
（二）现金流出							
静态投资							
建设期利息							
发行费用							

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
（三）期末现金净流入							
二、经营期活动							
（一）运营现金流入	**690.00**	**690.00**	**690.00**	**690.00**	**690.00**	**690.00**	**690.00**
运营收入	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00
补贴收入							
（二）运营现金流出	**321.16**	**321.16**	**321.16**	**325.17**	**329.19**	**333.20**	**337.22**
运营成本	299.06	299.06	299.06	299.06	299.06	299.06	299.06
税费	22.10	22.10	22.10	26.11	30.13	34.14	38.16
（三）运营现金净流入	**368.84**	**368.84**	**368.84**	**364.83**	**360.81**	**356.80**	**352.78**
（四）运营期利息	**80.32**	**80.32**	**80.32**	**64.26**	**48.19**	**32.13**	**16.06**
（五）运营期债务本金	**-**	**-**	**640.00**	**640.00**	**640.00**	**640.00**	**640.00**
（六）期末现金结存额	**288.52**	**288.52**	**-351.48**	**-339.43**	**-327.38**	**-315.33**	**-303.28**
（七）期末累计现金结存额	**2,316.19**	**2,604.71**	**2,253.23**	**1,913.80**	**1,586.42**	**1,271.09**	**967.81**

附表 4：压力测试表

附表 4 压力测试表

（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.47	1.55	1.63	1.71	1.79
债券本息资金覆盖率	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35
债券本息资金覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
债券本息资金覆盖率	1.26	1.24	1.23	1.21	1.20
债券本息资金覆盖倍数	1.25	1.23	1.22	1.20	1.19

统一社会信用代码

91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　金鑫

经营范围　；审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致）

成立日期　2012年06月05日

营业期限　长期

营业场所　武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关　武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月11日

证书序号：5003411

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设

地方政府专项债券

项目收入与融资资金平衡财务评估报告

湖北鑫明会计师事务有限公司

目　录

一、项目概况 4
（一）区域基本情况 4
1、湖北省概况 4
2、武汉市概况 6
3、汉阳区概况 7
（二）项目基本情况 8
1、项目建设地点和内容 8
2、项目建设批复情况 8
3、项目工期 9
4、项目建设现状 9
5、项目投资估算 11
二、评估要素 11
（一）资金充足性 11
1、投资估算 11
2、资金筹措 11
3、资金覆盖率 14
4、小结 14
（二）资金稳定性 14
三、资金平衡测算说明 15
（一）收入来源 15
（二）债券年利率 15
（三）收入覆盖债券本息 15
四、项目资金平衡测算 15
（一）项目简介及资金平衡测算 15
1、经营收入 15
2、经营成本 19
3、税费 19
4、融资费用 20
5、折旧费 21
（二）债券存续期内项目收益与融资平衡测算 23
五、风险分析 23
六、结论 23

武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评估报告

鄂鑫明咨字[2025]第 027 号

我们接受委托，对武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目进行财务评价并出具报告。

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

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

湖北鑫明会计师事务所有限公司

二〇二五年十月

武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目
地方政府专项债券
收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目概况

（一）区域基本情况

1.湖北省概况

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

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

截至2024年12月31日，湖北省辖12个地级市、1个自治州，39个市辖区、26个县级市、37个县（其中2个自治县）、1个林区，截至2023年末，湖北省常住人口5838万人。

截至2024年12月31日，湖北省地区生产总值（GDP）60,012.97亿元，同比增长5.8%。

湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

年份 项目	2022 年	2023 年	2024 年

地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构			
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额（■亿元 □亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额（■亿元 □亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额（■亿元 □亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（ 元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（ 元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年＝100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	103.40	97.40	97.50
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	107.80	95.90	95.60
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01

二、财政收支状况（亿元）

（一）近三年一般公共预算收支

年份 项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00

转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00

三、地方政府债务状况（亿元）	
截至 2024 年底地方政府债务余额	18,587.00
2023 年地方政府债务限额	16,398.00
2024 年地方政府债务限额	21,373.00

2.武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。2024 年武汉市地区生产总值 21,106.23 亿元，同比增长 5.2%。

武汉市财政自给能力较强，2022—2024 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

表 1-1 武汉市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23

项目	2022 年	2023 年	2024 年
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

3.汉阳区概况

汉阳区地处武汉市西南部，与汉口、武昌隔江鼎立构成武汉三镇，东南临长江，与武昌区、洪山区隔江相望；西南与武汉市经济技术开发区（汉南区）相连；西接蔡甸区；北依汉水，与江汉区、硚口区、东西湖区相邻。全区土地总面积 111.540 平方千米。全区辖 11 个街道，有 116 个社区，2023 年，全区常住人口 90.03 万人。

2024 年地方一般公共预算收入 114.78 亿元，其中税收收入 78.50 亿元；政府性基金收入 51.09 亿元；一般公共预算支出 98.63 亿元，政府性基金支出 48.92 亿元。

表 1-2 汉阳区 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	812.00	860.72	940.00
一般公共预算总收入	120.38	136.54	146.92
地方一般公共预算收入	103.01	94.30	114.78

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：税收收入	86.58	87.32	78.5
一般公共预算总支出	120.38	136.54	146.92
一般公共预算支出	73.02	76.81	98.63
政府性基金预算收入	75	55.70	51.09
政府性基金预算支出	71.5	55.70	48.92
政府债务总额	162.22	208.52	231.22

（二）项目基本情况

1.项目建设地点和内容

(1)项目建设地点

武汉市汉阳区琴断口汉阳大道 639 号

(2)项目建设内容

该项目新建一栋医疗卫生大楼，总建筑面积 19,362.89 平方米，其中地上 14 层，计容建筑面积 11,327.11 平方米（含连廊）；地下 6 层（含仓储式停车库），不计容建筑面积 8,035.78 平方米，配套建设给排水、供配电、暖通、消防、弱电信息化、道路绿化等公用工程，设置地下停车位 355 个。

2.项目建设批复情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2020 年 10 月 16 日	武汉市汉阳区发展和改革管理委员会	《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	阳发改投〔2020〕111 号
可研批复	2020 年 10 月 16 日	武汉市汉阳区发展和改革管理委员会	《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	阳发改投〔2020〕111 号
用地预审和选址意见书	2020 年 12 月 22 日	武汉市自然资源和规划局汉阳分局	《武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目用地预审及选址意见书》	武自规（阳）用〔2020〕33 号
国有土地使用证	2022 年 6 月 1 日	武汉市自然资源和规划局	《不动产权证书》	鄂（2022）武汉市汉阳不动产权第 0037742 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
环评批复	2022 年 5 月 25 日	武汉市生态环境局	《武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目环境影响报告表的批复》	武环汉阳审〔2022〕10 号
初设批复	2021 年 5 月 27 日	武汉市汉阳区发展和改革管理委员会	《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目初步设计的批复》	阳发改投〔2021〕57 号
工规	2023 年 6 月 20 日	武汉市自然资源和规划局汉阳分局	《武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目建设工程规划许可证》	武自规（阳）建〔2023〕15 号
施工许可证	2023 年 10 月 30 日	武汉市汉阳区行政审批局	《武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目建设工程施工许可证》	420105202310300101

2020 年 11 月 30 日取得武汉市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标中标通知书

2020 年签订建筑项目工程总承包合同（GF-2011-0216）。

3.项目工期

建设期 2020 年 10 月到 2025 年 12 月。

4.项目建设现状

本项目招标网址：

https://www.whzbtb.com/V2PRTS/WinBidBulletinInfoDetail.do?%69%64=%32%30%32%30%31%32%31%37%31%35%34%32%31%37%31%35%39%39

https://www.whzbtb.com/V2PRTS/WinBidBulletinInfoDetail.do?%69%64=%32%30%32%30%31%32%31%37%31%35%34%31%35%30%31%35%38%33

目前项目已完成负六层混凝土结构，开始拆除第三道内支撑，底板换撑和负六层换撑已完成。项目现场状况如下：





5.项目投资估算

根据《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（阳发改投〔2020〕111 号），本项目投资估算总额为 18,005.51 万元，利息调整后总投资额为 18,071.91 万元。

二、评估要素

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，对本项目债券本息的资金覆盖倍数为 1.20。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.投资估算

（1）根据《关于武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（阳发改投〔2020〕111 号），武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目投资估算总额为 18,005.51 万元。

（2）建设期利息：

本项目除自有资金外，计划以发行专项债券的形式募集 7,000.00 万元的项目资金。2023 年已发行 1,000.00 万元，2025 年拟发行 6,000.00 万元，发行期限 15 年。已发行利率 2.97%，拟发行债券发行利率参照 2025 年 2 月 21 日湖北省人民政府发行的 15 年期地方政府专项债券利率 2.06%的基础上上浮 10BP，拟按 2.16%计算，每半年付息一次，债券存续期第 11 年～15 年每年等额偿还发行金额的 20%。本项目建设期为 2020 年至 2025 年，因此截至 2025 年债券利息计入建设期投入，则建设期利息为：

年份	2023	2024	2025	合计
期初专项债券余额	0.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00
2023 年	0.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	-
发行合计	1,000.00	0.00	6,000.00	7,000.00
2023 年	1,000.00			1,000.00
2025 年			6,000.00	6,000.00
还款合计	0.00	29.70	29.70	59.40
其中：还本	0.00	0.00	0.00	-
2023 年				-

年份	2023	2024	2025	合计
2025 年				-
利息合计	0.00	29.70	29.70	59.40
2023 年		29.70	29.70	59.40
2025 年		0.00	0.00	0.00
期末专项债券余额	1,000.00	1,000.00	7,000.00	9,000.00
2023 年	1,000.00	1,000.00	1,000.00	3,000.00
2025 年	0.00	0.00	6,000.00	6,000.00

建设期的利息为 59.40 万元，与项目核准批复的建设期利息因债券利率差异所致。

（3）发行费用

发行费用按发行总债券金额的 0.1%计算，为 7.00 万元。

（4）项目总投资

根据上述计算，本项目含利息及发行费用总投资为 18,071.91 万元，具体明细如下：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	合计
一	**静态投资**	**18,005.51**
二	**动态投资**	**66.40**
1	建设期利息	59.40
2	债券发行费	7.00
三	**总投资**	**18,071.91**

2.资金筹措

1）项目资本金情况

本项目总投资18,071.91万元，其中资本金11,071.91万元，其中：财政拨款6,500.00万元，已全部到位，单位自筹资本金4,571.91万元，已到位2,000.00万元。

2）专项债券

本项目总投资18,071.91万元，其中38.73%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共7,000.00万元，2023年已发行1,000.00万元，2025年拟发行6,000.00万元。

债券利率：已发行债券利率2.97%，拟发行债券票面利率参照2025年2月21日湖北省人民政府发行的15年期地方政府专项债券利率2.06%的基础上上浮10BP，拟按2.16%计算。

债券期限：15年

还本付息方式：每半年付息，债券存续期第11年～15年每年等额偿还发行金额的20%。

债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：万元

序	发行年	发行金	发行期	还本付息方式
1	2023 年	1,000.00	15 年	每半年付息，债券存续期第 11 年～15 年每年等额偿还发行金额的 20%。
2	2025 年	6,000.00	15 年	每半年付息，债券存续期第 11 年～15 年每年等额偿还发行金额的 20%。
合		**7,000.00**		

3）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 1,000.00 万元，已使用专项债券资金 1,000.00 万元。形成实物工作量 1,000.00 万元。

4）市场化融资情况

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

资金筹措及使用计划详情见下表：

建设资金平衡表

单位：万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
资本金	5,500.00	500.00	1,500.00	500.00	1,000.00	2,071.91	11,071.91

单位自筹		500.00	500.00	500.00	1,000.00	2,071.91	4,571.91
财政安排资金	5,500.00		1,000.00				6,500.00
地方政府专项债				1,000.00		6,000.00	7,000.00
资金筹措小计	**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,500.00**	**1,000.00**	**8,071.91**	**18,071.91**
建设投资	5,500.00	500.00	1,500.00	1,499.00	970.30	8,036.21	18,005.51
建设期利息				0	29.70	29.70	59.40
债券发行费用				1.00		6.00	7.00
资金使用小计	**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,500.00**	**1,000.00**	**8,071.91**	**18,071.91**
资金结余	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**		**0.00**	**0.00**

3.资金覆盖率

本项目偿债资金来源为武汉市第五医院改扩建项目建成后预计每年可收到的医疗收入。项目预期收入总额为 46,382.68 万元，扣除运营成本及相关税费 35,532.72 万元后预计用于资金平衡相关收益为 10,849.96 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

表 4-7 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目	10,849.96	9,070.90	7,000.00	1.20

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

4.小结

综上，在项目建设期内，本项目筹措资金能项目建设及政府专项债券还本付息的要求。在整个债券存续期本项目专项债券本息资金覆盖倍数超过法定要求的 1.1 倍，资金充足，可以保证债券存续期政府专项债券还本付息的要求。

（二）资金稳定性

本项目专项债券还本付息以项目经营收入，主要包括门诊收入、停车位收入、充电桩收入及餐饮收入等为基础，扣除经营期运营成本后的净收益，本项目可用于平衡的运营期收益为 10,849.96 万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为

1,838.46 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。

综上，针对武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目现金流稳定，可保证债券存续期各年度的还本付息。

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

该项目还款来源为武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目建成后预计每年可收到的门诊收入、停车位收入、充电桩收入及餐饮收入。

（二）债券年利率

已发行债券利率 2.97%，拟发行债券票面利率参照 2025 年 2 月 21 日湖北省人民政府发行的 15 年期地方政府专项债券利率 2.06%的基础上上浮 10BP，拟按 2.16%计算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

四、项目资金平衡测算

（一）项目简介及资金平衡测算

该项目还款来源为武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目建成后预计每年可收到的收入包括：门诊收入、停车位收入、充电桩收入及餐饮收入。

1.经营收入

该项目还款来源为武汉市第五医院西院综合大楼扩大片建设项目建成后预计每年可收到的收入包括：门诊收入、停车位收入、充电桩收入及餐饮收入。

根据医院 2022-2024 年财务报表分析，近三年年均门诊病人约 53.04 万人。近三年年均门诊均次费用 320.97 元，近三年年均住院病人约 28,103.66 人，近三

年年均住院病例均费用 10,155.61 元。具体数据详见下表（数据来源：五医院提供的控费基础表，2022 年来源于湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《武汉市第五医院 2022 年度审计报告》（鄂鑫明审字〔2024〕34 号）；2023 年来源于湖北鑫明会计师事务有限公司出具的《武汉市第五医院 2023 年度审计报告》（鄂鑫明审字〔2024〕35 号）；2024 年来源于未审报表：

年份	2022 年	2023 年	2024 年	平均数
门诊人次（万人）	51.03	52.76	55.32	53.04
门诊均次费用（元）	310.24	322.43	330.25	320.97
住院病人数（人次）	22,390.00	29,452.00	32,468.99	28,103.66
住院例均费用（元）	11,064.02	10,069.65	9,333.17	10,155.61

医院近五年成本在收入中占比情况如下：

年份	2022 年	2023 年	2024 年
收入	62,885.18	108,844.89	63,250.48
成本	50,053.50	54,152.50	59,001.35
成本占收入比例	79.60%	49.75%	93.28%
三年平均成本比例	74.21%		

1）门诊收入

本项目建成后，可设置 1,600m^2 的发热门诊及中医门诊等，其产生的门诊收入可用于本项目的还本付息。根据武汉市第五医院西院综合大楼（全科医生临床培养基地）建设项目可研中确定的“项目拟建成年门诊量 20 万-25 万人次”（第 32 页建设内容），目前，武汉市第五医院西院区设有独立妇产医学部、儿童医学部；同步开设急诊、内科、外科、五官科、口腔科、皮肤科、中医康复科等共计 9 个综合门诊，发热和中医加进去，在门诊中占比达到 18.18%，同时，医院中发热门诊就诊人数通常占比较高，因此初步预计二期的发热门诊及中医门诊接诊人数在23万人次的基础上按照20%计算，接诊率设定第一年80%，第二年85%，第三年以后达到 90%，出于谨慎性原则，后期病人人数在债券存续期保持不变，则第一年接诊人数为 3.68 万人，第二年接诊人数为 3.91 万人，第三年及以后接诊人数为 4.14 万人。门诊均次费用按近五年平均数 323.39 元/次计算，根据武汉市近 5 年 CPI 增长率的基础上，人均门诊费用按每三年增加 5%进行测算。

2）停车位收入

根据建设项目可行性研究报告，项目停车位数量278个，由于一期已建设129个，假设一期停车位全部用于医院用车，本项目可对外停车位个数278个，项目停车费参照《市发展改革委关于转发湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》（武发改价格〔2017〕51号）和《武汉市物价局关于加强和规范机动车停放服务收费管理的通知》（武价服〔2008〕117号）文件要求执行，运营期按照3.00元/小时估算，时长10小时/天；根据武汉市近5年CPI增长率基础上，停车费按照每三年增长5%。

3）充电桩收入

项目充电桩车位21个，根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）、《湖北省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153号）和《湖北省定价目录》的规定：电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。根据武汉市政府出台电动汽车充电服务费价格政策《市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》（武发改价格〔2015〕240号），根据调查了解，目前武汉市充电价格收费标准不一，其中一部分经营企业采用分时波动价格，高峰期充电价格为每千瓦时1.6元（电费加服务费），低谷期每千瓦时0.9元（电费加服务费）。部分企业采用固定价格，价格水平在每千瓦时1-1.6元（电费加服务费），根据充电桩所在区域和经营方式有所不同。汉阳区类似区域充电桩充电收费情况具体如下：



考虑到本项目区位条件，本项目拟按每千瓦时 1.5 元计算，根据武汉市近 5 年 CPI 增长率的基础上，充电收费每三年增长 5%，年天数按 365 天计算。

本项目拟采用的交流电充电桩功率为 7kW，实际每小时充电 6.6kW。则一天 10 小时可充电 6.6×10=66 千瓦。

据《武汉市新能源汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》“（二）单位内部停车场所。公共机构、在汉省、市属企业的内部停车场按照不低于停车位总数量 10%的比例改造安装、建设配备充电基础设施或预留安装条件。鼓励其他社会企业参照以上标准开展内部停车场充电基础设施建设改造。”本项目建设停车位 278 个，充电桩只建设了 21 个，占比 8%不到。同时，武汉市目前机动车保有量 400 多万辆，电动车约 39.6 万辆，随着电动车逐渐替代燃油车，且预测本项目充电桩利用率 65%，每 3 年上涨 5%，上涨到 80%后保持不变。

4）食堂餐饮收入

本项目食堂面积 800 平方米，预计可同时容纳 400 人就地用餐。但考虑到现在大多有病房送餐服务，则预计每餐有 600 人可用餐，一日三餐，则每日预计有 1800 人次就餐，则每年有 65.70 万人次就餐，实际使用率按照预测的 90%计算。根据武汉市平均用餐物价水平，餐费约为 15-25 元/餐，本项目预计每餐单价 20 元，根据武汉市近 5 年 CPI 增长率，餐费每三年增加 5%。

根据以上测算，则债券存续期收入总计 47,500.87 万元。

2.经营成本

本项目债券存续期内运营成本共计 34,897.58 万元，其中医疗成本为 16,354.67 万元，动力成本为 2,761.56 万元，修理费为 1,620.45 万元，其他管理费用 438.21 万元，餐饮成本 13,722.69 万元，具体测算如下：

（1）医疗成本

本项目医疗成本参照近五年医疗成本在收入中的平均占比 74.21%，拟按照 75%计算。

（2）动力成本

根据可研报告，本项目动力成本根据本项目的规模和技术方案计算水电消耗。本项目年电耗 111.79 万度；年耗水 1.2 万吨；年耗天然气 20.38 万 m3。

参考《省发改委关于第三监管周期湖北电网输配电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2023〕163 号）、《省发改委关于湖北电网 2020—2022 年 输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号）等文件，普通用电取 0.783 元/kW。

根据《关于印发建立健全城镇非居民用水超定额累进加价制度实施意见的通知》（鄂发改价管〔2020〕413 号）及武汉市出具的《超定额累进加价水费的征收标准》用水取 3.5 元/吨。

根据《省人民政府办公厅关于印发支持中小微企业共渡难关稳定发展若干措施的通知》（鄂政办发〔2020〕24 号），《省发改委关于延长阶段性水电气价格优惠政策的通知》（鄂发改价管〔2020〕252 号），《武汉市发展改革委关于延长水电气价格优惠政策执行期限的通知》（武发改价格〔2020〕181 号），2025 年 6 月发布的《武汉市燃气管理条例》（武发改价格〔2025〕6 号），本项目天然气取 3.094 元/m3。

则年外购燃动力费 154.79 万元。

考虑充电桩用电成本，参考《省发改委关于第三监管周期湖北电网输配电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2023〕163 号）、《省发改委关于湖北电网 2020—2022 年 输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号）等文件，则用电成本为 0.783 元/kW，每个充电桩每小时充电 6.6kW。则一天 10 小时可充电 6.6×10=66 千瓦。充电桩利用率 65%，每 3 年上涨 5%，上涨到

80%后保持不变。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。本项目修理费按固定资产价值（扣除所含的建设期利息）的 0.6%计提，年修理费用，即静态总投资×0.6%=18005.51×0.6%，年修理费用 108.03 万元。

（4）其他管理费用

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

（5）餐饮成本

餐饮成本这里只考虑原材料购买成本，原材料成本拟按照餐饮收入的 70%计算。

3.税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42 号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

本项目各子项目均为非营利性医疗机构取得的医疗服务收入，因此免征各项税收。

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）

文件规定，增值税计算中，项目销项税额计税基数停车位收入适用税率为 9%，充电桩收入适用税率为 13%，餐饮税率适用 6%。项目进项税额计税基数为动力成本适用税率为 13.00%；维修成本适用税率为 6.00%，餐饮成本按照 6%计算。

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

企业所得税，停车场、充电桩、餐饮等收入经营所得按照 25%缴纳企业所得税。

4.融资费用

本项目计划发行专项债券7,000.00万元，2023年已发行1,000.00万元，2025年拟发行6,000.00万元。已发行利率2.97%，拟发行债券票面利率参照2025年2月21日湖北省人民政府发行的15年期地方政府专项债券利率2.06%的基础上上浮10BP，拟按2.16%计算，发行期限15年，债券存续期内每半年付息一次，采用分期还本，发行的专项债券采用分期还本的方式，从第11年起到第15年，每年等额偿还发行金额的20%。15年债券存续期应还本付息情况详见下表：

表 4-3 还本付息计划表

单位：万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
期初专项债券余额	0.00	1,000.00	1,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
2023 年	0.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
发行合计	1,000.00	0.00	6,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	1,000.00						
2025 年			6,000.00				
还款合计	0.00	29.70	29.70	159.30	159.30	159.30	159.30
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年							
2025 年							
利息合计	0.00	29.70	29.70	159.30	159.30	159.30	159.30
2023 年		29.70	29.70	29.70	29.70	29.70	29.70

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
2025 年		0.00	0.00	129.60	129.60	129.60	129.60
期末专项债券余额	1,000.00	1,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
2023 年	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2025 年	0.00	0.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00

续

年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035
期初专项债券余额	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	6,800.00
2023 年	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	800.00
2025 年	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
发行合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年						
2025 年						
还款合计	159.30	159.30	159.30	159.30	359.30	353.36
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00
2023 年					200.00	200.00
2025 年						
利息合计	159.30	159.30	159.30	159.30	159.30	153.36
2023 年	29.70	29.70	29.70	29.70	29.70	23.76
2025 年	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60	129.60
期末专项债券余额	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	6,800.00	6,600.00
2023 年	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	800.00	600.00
2025 年	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00

续

年份	2036	2037	2038	2039	2040	合计
期初专项债券余额	6,600.00	5,200.00	3,800.00	2,400.00	1,200.00	
2023 年	600.00	400.00	200.00	0.00	0.00	
2025 年	6,000.00	4,800.00	3,600.00	2,400.00	1,200.00	
发行合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00
2023 年						1,000.00
2025 年						6,000.00
还款合计	1,547.42	1,515.56	1,483.70	1,251.84	1,225.92	9,070.90
其中：还本	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,200.00	1,200.00	7,000.00
2023 年	200.00	200.00	200.00			1,000.00
2025 年	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	6,000.00
利息合计	147.42	115.56	83.70	51.84	25.92	2,070.90
2023 年	17.82	11.88	5.94	0.00	0.00	386.10
2025 年	129.60	103.68	77.76	51.84	25.92	1,684.80
期末专项债券余额	5,200.00	3,800.00	2,400.00	1,200.00	0.00	
2023 年	400.00	200.00	0.00	0.00	0.00	
2025 年	4,800.00	3,600.00	2,400.00	1,200.00	0.00	

5.折旧费

本项目总投资额度为 18,005.51 万元，残值率 5%，折旧年限为 30 年，每年折旧金额 570.17 万元。

（二）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

经初步测算，在债券存续期（2023—2040 年）内，项目经营活动产生的净现金流入为 10,849.96 万元，还本付息后，期末现金结余 1,838.46 万元，累计支付债券本金 7,000.00 万元，累计支付利息 2,476.50 万元，本项目本息合计 9,070.90 万元，则本项目对债券本息的覆盖倍数为 1.20，覆盖倍数大于 1.1，满足还本付息要求。若项目建设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障还本。项目现金流量测算情况详见下表：

项目总投资（万元）	18,071.91
用于资金平衡的项目净收益（万元）	10,849.96
债券利率（%）	已发行利率 2.97%，拟发行债券票面利率参照 2025 年 2 月 21 日湖北省人民政府发行的 15 年期地方政府专项债券利率 2.06%的基础上上浮 10BP，拟按 2.16%计算。
期限（年）	15
本项目债券发行额度（万元）	7,000.00
2023 年计划发行政府专项债券（万元）	1,000.00
2025 年计划发行政府专项债券（万元）	6,000.00
本项目债券利息（万元）	2,070.90
债券存续期本项目政府专项债券本金（万元）	7,000.00
债券存续期本项目融资本息（万元）	9,070.90
本项目债券本息的资金覆盖倍数	1.20

五、风险分析

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

表 4-8 压力测试表

资金覆盖率－压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.22	1.21	1.20	1.18	1.17

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

六、结论

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

本项目经营活动产生的净现金流入为 10,849.96 万元，支付本项目本息 9,070.90 万元，可以覆盖本息，还本付息后，期末现金结余 1,838.46 万元，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，则对本项目债券本息的资金覆盖倍数为 1.20，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以门诊收入、停车位收入、充电桩收入及餐饮收入所对应的稳定现金流作为还本付息的资金来源。

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

附件：

表 4-1 项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	门诊收入（万元）	1,181.17	1,254.99	1,328.82	1,395.26
	门诊量（万人次）	3.68	3.91	4.14	4.14
	门诊均次费用（元）	320.97	320.97	320.97	337.02
2	停车位收入	243.53	243.53	243.53	255.70
	单价（白天）（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.15
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	10.00
	数量（个）	278.00	278.00	278.00	278.00
	使用率	0.80	0.80	0.80	0.80
3	充电桩	49.32	49.32	49.32	55.77
	单价（元/kW）	1.50	1.50	1.50	1.58
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	10.00
	每小时充电（kW）	6.60	6.60	6.60	6.60
	数量（个）	21.00	21.00	21.00	21.00
	使用率	0.65	0.65	0.65	0.70
4	餐饮收入	1,182.60	1,182.60	1,182.60	1,241.73
	单价（元/人）	20.00	20.00	20.00	21.00
	就餐人数（万人）	65.70	65.70	65.70	65.70
	利用率	0.90	0.90	0.90	0.90
	收入总计	2,656.62	2,730.44	2,804.27	2,948.46

续

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	门诊收入（万元）	1,395.26	1,395.26	1,465.02	1,465.02
	门诊量（万人次）	4.14	4.14	4.14	4.14
	门诊均次费用（元）	337.02	337.02	353.87	353.87
2	停车位收入	255.70	255.70	268.49	268.49
	单价（白天）（元/小时）	3.15	3.15	3.31	3.31
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	10.00
	数量（个）	278.00	278.00	278.00	278.00
	使用率	0.80	0.80	0.80	0.80
3	充电桩收入	55.77	55.77	62.75	62.75
	单价（元/kW）	1.58	1.58	1.65	1.65
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	10.00
	每小时充电（kW）	6.60	6.60	6.60	6.60
	数量（个）	21.00	21.00	21.00	21.00
	使用率	0.70	0.70	0.75	0.75
4	餐饮收入	1,241.73	1,241.73	1,303.82	1,303.82

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	单价（元/人）	21.00	21.00	22.05	22.05
	就餐人数（万人）	65.70	65.70	65.70	65.70
	利用率	0.90	0.90	0.90	0.90
	收入总计	2,948.46	2,948.46	3,100.08	3,100.08

续

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	门诊收入（万元）	1,465.02	1,538.27	1,538.27	1,538.27
	门诊量（万人次）	4.14	4.14	4.14	4.14
	门诊均次费用（元）	353.87	371.56	371.56	371.56
2	停车位收入	268.49	281.91	281.91	281.91
	单价（白天）（元/小时）	3.31	3.47	3.47	3.47
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	10.00
	数量（个）	278.00	278.00	278.00	278.00
	使用率	0.80	0.80	0.80	0.80
3	充电桩收入	62.75	70.28	70.28	70.28
	单价（元/kW）	1.65	1.74	1.74	1.74
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	10.00
	每小时充电（kW）	6.60	6.60	6.60	6.60
	数量（个）	21.00	21.00	21.00	21.00
	使用率	0.75	0.80	0.80	0.80
4	餐饮收入	1,303.82	1,369.01	1,369.01	1,369.01
	单价（元/人）	22.05	23.15	23.15	23.15
	就餐人数（万人）	65.70	65.70	65.70	65.70
	利用率	0.90	0.90	0.90	0.90
	收入总计	3,100.08	3,259.47	3,259.47	3,259.47

续

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	门诊收入（万元）	1,615.18	1,615.18	1,615.18	21,806.17
	门诊量（万人次）	4.14	4.14	4.14	
	门诊均次费用（元）	390.14	390.14	390.14	
2	停车位收入	296.01	296.01	296.01	4,036.92
	单价（白天）（元/小时）	3.65	3.65	3.65	
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	
	数量（个）	278.00	278.00	278.00	
	使用率	0.80	0.80	0.80	
3	充电桩收入	73.79	73.79	73.79	935.73
	单价（元/kW）	1.82	1.82	1.82	
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	
	每小时充电（kW）	6.60	6.60	6.60	
	数量（个）	21.00	21.00	21.00	

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	合计
	使用率	0.80	0.80	0.80	
4	餐饮收入	1,437.46	1,437.46	1,437.46	19,603.86
	单价（元/人）	24.31	24.31	24.31	
	就餐人数（万人）	65.70	65.70	65.70	
	利用率	0.90	0.90	0.90	
	收入总计	3,422.44	3,422.44	3,422.44	46,382.68

表 4-2 项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	医疗成本	885.88	941.24	996.62	1,046.45
2	动力成本	180.54	180.54	180.54	182.52
2.1	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	154.79
2.2	充电桩电费	25.75	25.75	25.75	27.73
	单价（元/kW）	0.78	0.78	0.78	0.78
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	10.00
	每小时充电（kW）	6.60	6.60	6.60	6.60
	数量（个）	21.00	21.00	21.00	21.00
	使用率	0.65	0.65	0.65	0.70
3	修理费	108.03	108.03	108.03	108.03
4	其他管理费用	28.86	28.86	28.86	29.06
5	餐饮成本	827.82	827.82	827.82	869.21
6	成本合计	2,031.13	2,086.49	2,141.87	2,235.27

续

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	医疗成本	1,046.45	1,046.45	1,098.77	1,098.77
2	动力成本	182.52	182.52	184.50	184.50
2.1	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	154.79
2.2	充电桩电费	27.73	27.73	29.71	29.71
	单价（元/kW）	0.78	0.78	0.78	0.78
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	10.00
	每小时充电（kW）	6.60	6.60	6.60	6.60
	数量（个）	21.00	21.00	21.00	21.00
	使用率	0.70	0.70	0.75	0.75
3	修理费	108.03	108.03	108.03	108.03
4	其他管理费用	29.06	29.06	29.25	29.25
5	餐饮成本	869.21	869.21	912.67	912.67
6	成本合计	2,235.27	2,235.27	2,333.22	2,333.22

续

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	医疗成本	1,098.77	1,153.70	1,153.70	1,153.70
2	动力成本	184.50	186.48	186.48	186.48
2.1	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	154.79
2.2	充电桩电费	29.71	31.69	31.69	31.69
	单价（元/kW）	0.78	0.78	0.78	0.78
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	10.00
	每小时充电（kW）	6.60	6.60	6.60	6.60
	数量（个）	21.00	21.00	21.00	21.00
	使用率	0.75	0.80	0.80	0.80
3	修理费	108.03	108.03	108.03	108.03
4	其他管理费用	29.25	29.45	29.45	29.45
5	餐饮成本	912.67	958.31	958.31	958.31
6	成本合计	2,333.22	2,435.97	2,435.97	2,435.97

续

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	医疗成本	1,211.39	1,211.39	1,211.39	16,354.67
2	动力成本	186.48	186.48	186.48	2,761.56
2.1	其他动力成本	154.79	154.79	154.79	2,321.85
2.2	充电桩电费	31.69	31.69	31.69	439.71
	单价（元/kW）	0.78	0.78	0.78	
	时长（小时）	10.00	10.00	10.00	
	每小时充电（kW）	6.60	6.60	6.60	
	数量（个）	21.00	21.00	21.00	
	使用率	0.80	0.80	0.80	
3	修理费	108.03	108.03	108.03	1,620.45
4	其他管理费用	29.45	29.45	29.45	438.21
5	餐饮成本	1,006.22	1,006.22	1,006.22	13,722.69
6	成本合计	2,541.57	2,541.57	2,541.57	34,897.58

表 4-4 税费明细表

单位：万元

项目		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项增值税	停车位	20.11	20.11	20.11	21.11	21.11	21.11
	充电桩	5.67	5.67	5.67	6.42	6.42	6.42
	餐饮	66.94	66.94	66.94	70.29	70.29	70.29
	销项小计	92.72	92.72	92.72	97.82	97.82	97.82
进项税	动力成本	20.77	20.77	20.77	21.00	21.00	21.00
	修理费	6.11	6.11	6.11	6.11	6.11	6.11
	餐饮成本	46.86	46.86	46.86	49.20	49.20	49.20

项目		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	可抵扣小计	75.37	75.37	75.37	77.95	77.95	77.95
应纳增值税		17.35	17.35	17.35	19.87	19.87	19.87
城建税		1.21	1.21	1.21	1.39	1.39	1.39
教育附加税		0.52	0.52	0.52	0.60	0.60	0.60
地方教育附加		0.35	0.35	0.35	0.40	0.40	0.40
应纳税合计		19.43	19.43	19.43	22.25	22.25	22.25

续

项目		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
销项增值税	停车位	22.17	22.17	22.17	23.28	23.28
	充电桩	7.22	7.22	7.22	8.09	8.09
	餐饮	73.80	73.80	73.80	77.49	77.49
	销项小计	103.19	103.19	103.19	108.86	108.86
进项税	动力成本	21.23	21.23	21.23	21.45	21.45
	修理费	6.11	6.11	6.11	6.11	6.11
	餐饮成本	51.66	51.66	51.66	54.24	54.24
	可抵扣小计	80.66	80.66	80.66	83.47	83.47
应纳增值税		22.53	22.53	22.53	25.39	25.39
城建税		1.58	1.58	1.58	1.78	1.78
教育附加税		0.68	0.68	0.68	0.76	0.76
地方教育附加		0.45	0.45	0.45	0.51	0.51
应纳税合计		25.23	25.23	25.23	28.44	28.44

续

项目		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
销项增值税	停车位	23.28	24.44	24.44	24.44	333.33
	充电桩	8.09	8.49	8.49	8.49	107.67
	餐饮	77.49	81.37	81.37	81.37	1,109.67
	销项小计	108.86	114.30	114.30	114.30	1,550.67
进项税	动力成本	21.45	21.45	21.45	21.45	317.70
	修理费	6.11	6.11	6.11	6.11	91.65
	餐饮成本	54.24	56.96	56.96	56.96	776.76
	可抵扣小计	83.47	86.19	86.19	86.19	1,210.92
应纳增值税		25.39	28.11	28.11	28.11	339.75
城建税		1.78	1.97	1.97	1.97	23.78
教育附加税		0.76	0.84	0.84	0.84	10.19
地方教育附加		0.51	0.56	0.56	0.56	6.80
应纳税合计		28.44	31.48	31.48	31.48	380.52

表 4-5 模拟利润表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
含税收入	2,656.62	2,730.44	2,804.27	2,948.46	2,948.46	2,948.46
不含税收入	2,563.90	2,637.72	2,711.55	2,850.64	2,850.64	2,850.64
含税成本	2,031.13	2,086.49	2,141.87	2,235.27	2,235.27	2,235.27
不含税成本	1,955.76	2,011.12	2,066.50	2,157.32	2,157.32	2,157.32
折旧	570.17	570.17	570.17	570.17	570.17	570.17
税费	2.08	2.08	2.08	2.38	2.38	2.38
利息	159.30	159.30	159.30	159.30	159.30	159.30
利润总额	-123.41	-104.95	-86.50	-38.53	-38.53	-38.53
应纳税所得额	-33.51	-20.50	-8.17	22.73	22.73	22.73
弥补税前亏损	0.00	0.00	0.00	22.73	22.73	16.72
调整后应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.01
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.50
净利润	-123.41	-104.95	-86.50	-38.53	-38.53	-40.04

续

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
含税收入	3,100.08	3,100.08	3,100.08	3,259.47	3,259.47	3,259.47
不含税收入	2,996.89	2,996.89	2,996.89	3,150.61	3,150.61	3,150.61
含税成本	2,333.22	2,333.22	2,333.22	2,435.97	2,435.97	2,435.97
不含税成本	2,252.56	2,252.56	2,252.56	2,352.50	2,352.50	2,352.50
折旧	570.17	570.17	570.17	570.17	570.17	570.17
税费	2.70	2.70	2.70	3.05	3.05	3.05
利息	159.30	159.30	159.30	153.36	147.42	115.56
利润总额	12.16	12.16	12.16	71.53	77.47	109.33
应纳税所得额	55.51	55.51	55.51	93.31	96.44	113.27
弥补税前亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
调整后应纳税所得额	55.51	55.51	55.51	93.31	96.44	113.27

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
企业所得税	13.88	13.88	13.88	23.33	24.11	28.32
净利润	-1.72	-1.72	-1.72	48.21	53.36	81.02

续

项目	2038 年	2039 年	2040 年	合计
含税收入	3,422.44	3,422.44	3,422.44	46,382.68
不含税收入	3,308.14	3,308.14	3,308.14	44,832.01
含税成本	2,541.57	2,541.57	2,541.57	34,897.58
不含税成本	2,455.38	2,455.38	2,455.38	33,686.66
折旧	570.17	570.17	570.17	8,552.55
税费	3.37	3.37	3.37	40.77
利息	83.70	51.84	25.92	2,011.50
利润总额	195.52	227.38	253.30	540.53
应纳税所得额	165.20	182.02	195.71	1,018.47
弥补税前亏损	0.00	0.00	0.00	62.18
调整后应纳税所得额	165.20	182.02	195.71	1,018.48
企业所得税	41.30	45.50	48.93	254.62
净利润	154.22	181.87	204.37	285.91

表 4-6 现金流量模拟测算表

单位：万元

年份		2020	2021	2022	2023	2024	2025
现金流入	运营收入						
	补贴收入						
	资本金	5,500.00	500.00	1,500.00	500.00	1,000.00	2,071.91
	其中：单位自筹	0.00	500.00	500.00	500.00	1,000.00	2,071.91
	其中：财政安排资金	5,500.00	0.00	1,000.00	0.00	0.00	0.00
	债券资金	0.00	0.00	0.00	1,000.00	0.00	6,000.00
现金流入总额		**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,500.00**	**1,000.00**	**8,071.91**

年份		2020	2021	2022	2023	2024	2025
现金流出	工程支出	5,500.00	500.00	1,500.00	1,499.00	970.30	8,036.21
	运营期资金流出						
	债券发行费用			0.00	1.00	0.00	6.00
	债券付息			0.00	0.00	29.70	29.70
	债券还本			0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额		**5,500.00**	**500.00**	**1,500.00**	**1,500.00**	**1,000.00**	**8,071.91**
当年现金净流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可用于专项债券还本付息的净收益						0.00	0.00

续

年份		2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入	运营收入	2,656.62	2,730.44	2,804.27	2,948.46	2,948.46	2,948.46
	补贴收入						
	资本金						
	其中：单位自筹						
	其中：财政安排资金						
	债券资金						
现金流入总额		**2,656.62**	**2,730.44**	**2,804.27**	**2,948.46**	**2,948.46**	**2,948.46**
现金流出	工程支出						
	运营期资金流出	2050.56	2105.92	2161.30	2257.52	2257.52	2259.03
	债券发行费用						
	债券付息	159.30	159.30	159.30	159.30	159.30	159.30
	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额		**2,209.86**	**2,265.22**	**2,320.60**	**2,416.82**	**2,416.82**	**2,418.33**
当年现金净流量		446.76	465.22	483.67	531.64	531.64	530.13
期末项目累计现金结存额		446.76	911.98	1,395.64	1,927.28	2,458.92	2,989.05
可用于专项债券还本付息		606.06	624.52	642.97	690.94	690.94	689.43

年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031
的净收益						

续

年份		2032	2033	2034	2035	2036
现金流入	运营收入	3,100.08	3,100.08	3,100.08	3,259.47	3,259.47
	补贴收入					
	资本金					
	其中：单位自筹					
	其中：财政安排资金					
	债券资金					
现金流入总额		**3,100.08**	**3,100.08**	**3,100.08**	**3,259.47**	**3,259.47**
现金流出	工程支出					
	运营期资金流出	2372.33	2372.33	2372.33	2487.73	2488.52
	债券发行费用					
	债券付息	159.30	159.30	159.30	153.36	147.42
	债券还本	0.00	0.00	200.00	200.00	1,400.00
现金流出总额		**2,531.63**	**2,531.63**	**2,731.63**	**2,841.09**	**4,035.94**
当年现金净流量		568.45	568.45	368.45	418.38	-776.47
期末项目累计现金结存额		3,557.50	4,125.95	4,494.40	4,912.77	4,136.30
可用于专项债券还本付息的净收益		727.75	727.75	727.75	771.74	770.95

续

年份		2037	2038	2039	2040	合计
现金流入	运营收入	3,259.47	3,422.44	3,422.44	3,422.44	46,382.68
	补贴收入					0.00
	资本金					11,071.91
	其中：单位自筹					4,571.91
	其中：财政安排资金					6,500.00
	债券资金					7,000.00
现金流入总额		**3,259.47**	**3,422.44**	**3,422.44**	**3,422.44**	64,454.59

年份		2037	2038	2039	2040	合计
现金流出	工程支出					18,005.51
	运营期资金流出	2492.72	2614.35	2618.56	2621.98	35,532.72
	债券发行费用					7.00
	债券付息 D	115.56	83.70	51.84	25.92	2,070.90
	债券还本	1,400.00	1,400.00	1,200.00	1,200.00	7,000.00
现金流出总额		**4,008.28**	**4,098.05**	**3,870.40**	**3,847.90**	62,616.13
当年现金净流量		-748.81	-675.61	-447.96	-425.46	1,838.46
期末项目累计现金结存额		3,387.49	2,711.88	2,263.92	1,838.46	
可用于专项债券还本付息的净收益		766.75	808.09	803.88	800.46	10,849.96

统一社会信用代码

91420106177594879P

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称	湖北鑫明会计师事务有限公司	注册资本	叁拾万圆整
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1994年09月27日
法定代表人	项军	营业期限	长期
经营范围	一般项目：审查企业会计报表，验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；建设项目的投资估算和经济评价；企业资产清查、企业清算及清产核资；受委托培训财务管理、会计人员；担任会计顾问、提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；税收咨询策划；司法会计、资产评估司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	住　　所	武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146

再次复印无效

登记机关 武汉市汉阳区行政审批局

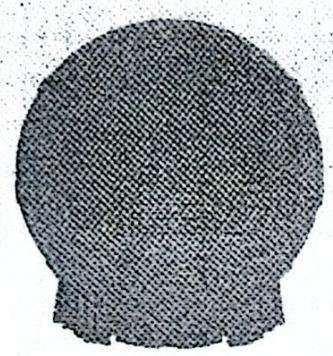
2022 年 11 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北鑫明会计师事务有限公司

首席合伙人：

主任会计师：项军

经营场所：武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000107

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1155号

批准执业日期：1999年12月9日

证书序号：0017686

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年　九月　二日

中华人民共和国财政部制

再次复印无效

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

浠水县人民医院新院建设项目
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

目录

一、项目概述.....1
二、评估分析.....3
1．资金充足性.....4
1.1 投资估算.....4
1.2 资金筹措.....7
1.3 项目收益与融资平衡测算.....8
1.4 小结.....16
2．资金稳定性.....16
三、风险分析.....16
四、评估结论.....16
附件一：项目收入测算表.....19
附件二：项目运营成本测算表.....21
附件三：债券还本付息表.....23
附件四：现金流量模拟测算表.....24
附件五：压力测试表.....26

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

浠水县人民医院新院建设项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2025]第 053 号

我们接受委托，对浠水县人民医院新院建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

项目单位在编制实施方案时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此我们提醒使用者注意，实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。项目评价情况如下：

一、项目概述

1、项目名称：浠水县人民医院新院建设项目（以下简称“本项目”）。

2、项目单位

项目实施主体名称：	浠水县人民医院
法定代表人/负责人人：	徐飞勇
开办资金	3480 万元人民币
地址：	浠水县清泉镇车站大道 497 号
统一社会信用代码：	12421125420906183O
单位性质：	事业单位

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

宗旨和业务范围：	贯彻执行党和国家卫生事业方针政策，全心全意为人民身体健康服务。 从事医疗与护理 医学教学 医学研究 保健与健康教育等工作
成立日期：	/
营业期限：	长期有效
登记机关：	浠水县事业单位登记管理局
登记状态：	正常

3、项目建设地点与内容

项目建设地点：根据本项目的初设批复，本项目的建设地点位于浠水县北城新区，位于土桥畈村，月水路以北，湖影路以东，月山路以南。

项目建设规模及内容：根据本项目的初设批复，本项目总建筑面积 155,295 平方米，设计总床位数 1,200 张。新建急诊楼、门诊楼、医技楼、行政科研教学楼、住院楼及地下室、室外工程、水系治理、配套道路建设等。

4、项目建设期

本项目的建设期为 48 个月（2023 年 9 月-2027 年 8 月）。

5、项目属性

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

6、项目领域

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

报告专用章

7、项目审批情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2023 年 1 月 11 日	浠水县发展和改革局	县发改局关于浠水县人民医院新院建设项目建议书的批复	浠发改审批〔2023〕第 5 号
可研批复/备案/核准文件	2023 年 1 月 17 日	浠水县发展和改革局	县发改局关于浠水县人民医院新院建设项目可行性研究报告的批复	浠发改审批〔2023〕第 6 号
用地预审和选址意见书	2022 年 2 月 16 日	浠水县自然资源和规划局	关于浠水县人民医院新院建设项目用地预审和选址的审查意见	/
建设用地规划许可证	2023 年 1 月 31 日	浠水县自然资源和规划局	建设用地规划许可证	地字第 42112520230002
国有土地使用证/国有建设用地划拨决定书	2023 年 1 月 31 日	浠水县自然资源和规划局	国有建设用地划拨决定书	电子监管号：4211252023A00029 编号：鄂 HG(XS)-20231002
环评批复/备案登记	2022 年 10 月 21 日	黄冈市生态环境局	黄冈市生态环境局关于浠水县人民医院新院建设项目环境影响报告书的批复	黄环审〔2022〕第 174 号
	2023 年 6 月 30 日	黄冈市生态环境局	黄冈市生态环境局关于浠水县人民医院新院建设项目(变更)环境影响报告书的批复	黄环审〔2023〕第 101 号
初步设计批复	2023 年 6 月 30 日	浠水县发展和改革局	县发改局关于浠水县人民医院新院建设项目初步设计的批复	浠发改审批〔2023〕第 112 号
建设工程规划许可证	2023 年 8 月 8 日	浠水县自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第 42112520230045 号
建筑工程施工许可证	2023 年 8 月 18 日	浠水县住房和城乡建设局	建筑工程施工许可证	编号：421125202308180101

8、项目抵质押情况

截至目前，浠水县人民医院新院建设项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

二、评估分析

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债

务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对浠水县人民医院新院建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的浠水县人民医院新院建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 1.22〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.26〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1〕。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据《县发改局关于浠水县人民医院新院建设项目初步设计的批复》（县发改审批〔2023〕第 112 号），本项目静态总投资为 120,077.85 万元，包括前期配套费 6,672.33 万元，建安工程费 100,644.53 万元，工程建设其他费用 7,360.73 万元和预备费 5,400.26 万元。考虑本项目计划采取发行地方政府专项债券融资，需要在上述静态总投资基础上增加建设期利息 3,358.19 万元和债券发行费用 65.00 万元，经过调整后本项目总投资为 123,501.04 万元。本项目建设工程费用、建设工程其他费用和预备费与初设批复保持一致。具体总投资估算明细如下表 1 所示：

表 1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	**前期配套费**	**6,672.33**	**4,172.33**		**2,500.00**		
1	工石方及护坡工程	1,760.06	160.06		1,600.00		

序号	工程和费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
2	场地清表整理	102.27	102.27				
3	室外高压变电系统(室外电缆)(含原高压电线拆除)	1,000.00	900.00		100.00		
4	征地拆迁费	2,000.00	2,000.00				
5	自来水(含改道)	260.00	60.00		200.00		
6	天然气(含改道)	250.00	150.00		100.00		
7	水系治理	1,000.00	600.00		400.00		
8	道路工程(望湖路)建设费	300.00	200.00		100.00		
二	**建安工程费**	**100,644.53**	**38,144.53**		**62,500.00**		
(一)	**土建工程**	**55,053.97**	**21,653.97**		**33,400.00**		
1	基础工程	5,401.79	101.79		5,300.00		
1.1	基坑支护及降水	828.41	28.41		800.00		
1.2	桩基工程	4,573.38	73.38		4,500.00		
2	地下部分	12,364.28	2,364.28		10,000.00		
2.1	地下室建筑	10,328.17	328.17		10,000.00		
2.2	人防增加费	744.48	744.48				
2.3	地下室装饰	1,291.63	1,291.63				
3	地上部分建筑工程	37,287.90	19,187.90		18,100.00		
3.1	门诊医技楼	11,639.19	5,639.19		6,000.00		
3.1.1	建筑工程	6,107.02	107.02		6,000.00		
3.1.2	外立面装饰	1,642.51	1,642.51				
3.1.3	室内装饰	3,889.66	3,889.66				
3.2	专科医院楼	5,041.85	2,141.85		2,900.00		
3.2.1	建筑工程	2,948.51	48.51		2,900.00		
3.2.2	外立面装饰	559.42	559.42				
3.2.3	室内装饰	1,533.92	1,533.92				
3.3	综合住院楼	13,495.00	6,595.00		6,900.00		
3.3.1	建筑工程	6,936.09	36.09		6,900.00		
3.3.2	外立面装饰	1,208.10	1,208.10				
3.3.3	室内装饰	5,350.81	5,350.81				
3.4	科教行政楼	3,705.67	1,405.67		2,300.00		
3.4.1	建筑工程	2,311.53	11.53		2,300.00		
3.4.2	外立面装饰	555.88	555.88				
3.4.3	室内装饰	838.26	838.26				
3.5	报告厅	737.10	737.10				
3.6	连廊	1,101.94	1,101.94				
3.7	能源中心开闭所垃圾站	447.73	447.73				

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

序号	工程和费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
3.8	污水处理站	410.46	410.46				
3.9	放疗中心	648.96	648.96				
3.10	液氧储罐房	40.00	40.00				
3.11	岗亭	20.00	20.00				
(二)	**安装工程**	**25,399.32**	**5,899.32**		**19,500.00**		
1	给排水工程	1,283.61	283.61		1,000.00		
2	热水工程	540.94	540.94				
3	电气工程(动力照明及其他)	3,684.65	184.65		3,500.00		
4	变配电工程	2,554.46	54.46		2,500.00		
5	智能化及信息工程	5,121.58	121.58		5,000.00		
6	消防工程	3,405.37	405.37		3,000.00		
7	暖通工程	5,371.08	2,371.08		3,000.00		
8	电梯工程	1,505.86	5.86		1,500.00		
9	标识系统	310.59	310.59				
10	充电桩	200.00	200.00				
11	抗震支架	621.18	621.18				
12	厨房设备	100.00	100.00				
13	垃圾被服及污物处理系统	400.00	400.00				
14	污水处理设备	300.00	300.00				
(三)	**医用配套工程**	**15,010.20**	**5,410.20**		**9,600.00**		
1	手术室	2,200.00	100.00		2,100.00		
2	ICU 及 CCU	440.00	40.00		400.00		
3	物流传输	756.00	56.00		700.00		
4	实验室	1,295.00	95.00		1,200.00		
5	防辐射	572.00	372.00		200.00		
6	净化区域	3,907.20	907.20		3,000.00		
7	医用气体	840.00	840.00				
8	医用纯水	500.00	500.00				
9	医疗护理设施	1,500.00	1,500.00				
10	医疗信息工程(智慧手术室	3,000.00	1,000.00		2,000.00		
(四)	**室外工程**	**5,181.03**	**5,181.03**				
1	道路广场及景观	2,019.30	2,019.30				
2	绿化	998.94	998.94				
3	室外水电安装	1,247.64	1,247.64				
4	燃气工程	50.00	50.00				
5	室外灯光	471.28	471.28				
6	建筑泛光照明	393.87	393.87				

报告专用章

序号	工程和费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
三	工程建设其他费用	**7,360.73**	7,360.73				
四	预备费	**5,400.26**	5,400.26				
五	静态总投资	**120,077.85**	**55,077.85**		**65,000.00**		
六	建设期利息	3,358.19	3,358.19				
七	发行费用	65.00	65.00				
八	调整后的总投资	**123,501.04**	**58,501.04**		**65,000.00**		

1.2 资金筹措

本项目总投资 123,501.04 万元，其中 58,501.047 元为自筹资金，申请发行政府专项债券 65,000.00 万元。本项目资本金共计 58,501.04 万元，目前已到位资本金 670.51 万元，来源于项目单位自筹资金。资本金将专项用于本项目初设批复所列前期配套费，建安工程费中的征地拆迁费、天然气(含改道)、道路工程建设费、包含部分桩基工程在内的土建工程、安装工程、医用配套工程和室外工程，工程建设其他费用以及预备费等建设支出。2025 年项目资本金将在专项债券发行前按计划落实到位，后续将根据项目建设进度逐步到位。

本项目总投资 123,501.04 万元，其中 52.63%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 65,000.00 万元，专项债券分 3 期发行，发行期限均为 15 年期，截止目前，本项目共发行 3 批次，累计发行金额 20,000.00 万元。第 1 批次为 2023 年 9 月发行专项债券 5,200.00 万元，第 2 批次为 2024 年 3 月发行专项债券 4,800.00 万元，第 3 批次为 2024 年 5 月发行专项债券 14,800.00 万元。2023 年已发行专项债券 5,200.00 万元，按照 2023 年湖北省政府专项债券（八十一期）的票面利率 2.97%计算财务费用。2024 年已发行专项债券 14,800.00 万元。其中 4,800.00 万元按照湖北省政府专项债券（二期）的票面利率 2.58%计算财务费用，余下的 10,000.00 万元按照 2024 年湖北省政府专项债券（十期）的票面利率 2.55%计算财务费用。2025 年拟发行的 45,000.00 万元专项债券按照 2025 年湖北省政府专项债券（三十八期）的票面利率 1.93%，秉持谨慎性原则，以相同待偿期收益率的 1.1 倍作为本次发行债券的测算利率，即 2025 年债券发行利率以 2.12%计算（债券最终利率以市场价格为准）。债券发行计划如下表 2 所示：

表 2：债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限	发行利率	发行费（0.1%）	付息频次	还本方式
2023 年	5,200.00	5,200.00	15 年	2.97%	5.20	每半年付息一次	第 11-15 年每年等额偿还发行金额 20%
2024 年	4,800.00	4,800.00	15 年	2.58%	4.80	每半年付息一次	第 11-15 年每年等额偿还发行金额 20%
2024 年	10,000.00	10,000.00	15 年	2.55%	10.00	每半年付息一次	第 11-15 年每年等额偿还发行金额 20%
2025 年	45,000.00	/	15 年	2.12%	45.00	每半年付息一次	第 11-15 年每年等额偿还发行金额 20%
合计	65,000.00	20,000.00			65.00		

项目建设期各年度投资计划及对应资金筹措方案如下表 3 所示：

表 3:项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	合计	建设期				
			2023 年 9-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 1-8 月
1	**资本金**	**58,501.04**	85.5	585.01	836.56	30,420.54	26,573.43
1.1	财政安排资金						
1.2	项目单位自筹资金	58,501.04	85.5	585.01	836.56	30,420.54	26,573.43
1.3	专项债券资金						
1.4	其他资金						
2	**融资资金**	**65,000.00**	5,200.00	14,800.00	45,000.00	-	-
2.1	专项债券资金	65,000.00	5,200.00	14,800.00	45,000.00		
2.2	项目单位市场化融资						
2.2	其他资金						
3	**其他资金**						
4	**合计**	**123,501.04**	5,285.50	15,385.01	45,836.56	30,420.54	26,573.43

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目经营收入测算

根据浠水县人民医院提供的经审计的财务资料，本项目医疗收入主要来源于门诊收入和住院收入。

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

本数据来源于浠水县人民医院2021-2024财务申报

浠水县人民医院2021年-2024年收入情况分析表

单位：元/人

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	平均数
门急诊收入(万元)	13,811.36	15,711.06	16,781.96	20,695.25	16,749.91
每门急诊人次平均收费水平(元/次)	259.31	291.17	276.87	268.66	274.00
增长率	-2.57%	12.29%	-4.91%	-2.97%	0.46%
门急诊人次(次/年)	532,619.00	539,587.00	606,127.00	770,328.00	612,165.25
门急诊人次增长率	17.34%	1.31%	12.33%	27.09%	14.52%
住院收入(万元)	37,620.99	37,426.66	40,753.77	46,730.42	40,632.96
每床日平均收费水平(元/日)	935.74	937.58	922.16	853.52	912.25
增长率	-0.12%	0.20%	-1.64%	-7.44%	-2.25%
实际开放总床日(E)	448,950.00	448,950.00	448,218.00	602,250.00	487,092.00
实际占用总床日(E)	402,044.00	399,183.00	441,938.00	547,500.00	447,666.25
病床使用率(%)	89.55%	88.91%	98.60%	90.91%	91.99%
编制床位(床)	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,500.00	1,200.00
平均开放床位(床)	1,230.00	1,230.00	1,228.00	1,500.00	1,297.00
年末实际开放床位(床)	1,230.00	1,230.00	1,230.00	1,500.00	1,297.50
医疗收入小计	51,432.34	53,137.73	57,535.73	67,425.67	57,382.87
财政拨款(万元)	900.21	855.48	1,866.85	858.14	1,120.17
合计	52,332.56	53,993.20	59,402.58	68,283.81	58,503.04

（注：表格中2021—2024年数据来源于浠水县人民医院提供的近几年收支情况，具备真实性。）

基于浠水县人民医院提供的近几年收入明细表，结合行业实际情况，对本项目运营期内的收入情况进行预测。浠水县人民医院近几年收支情况如下所示：

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	平均数
门急诊收入(万元)	**13,811.36**	**15,711.06**	**16,781.96**	**20,695.25**	**16,749.91**
每门急诊人次平均收费水平(元/次)	**259.31**	**291.17**	**276.87**	**268.66**	**274.00**
增长率	**-2.57%**	**12.29%**	**-4.91%**	**-2.97%**	**0.46%**
门急诊人次(次/年)	532,619.00	539,587.00	606,127.00	770,328.00	612,165.25
门急诊人次增长率	17.34%	1.31%	12.33%	27.09%	14.52%
住院收入(万元)	**37,620.99**	**37,426.66**	**40,753.77**	**46,730.42**	**40,632.96**
每床日平均收费水平(元/日)	935.74	937.58	922.16	853.52	912.25
增长率	**-0.12%**	**0.20%**	**-1.64%**	**-7.44%**	**-2.25%**
实际开放总床日(E)	448,950.00	448,950.00	448,218.00	602,250.00	487,092.00
实际占用总床日(E)	402,044.00	399,183.00	441,938.00	547,500.00	447,666.25
病床使用率(%)	89.55%	88.91%	98.60%	90.91%	91.99%
编制床位(床)	1,000.00	1,000.00	1,300.00	1,500.00	1,200.00
平均开放床位(床)	1,230.00	1,230.00	1,228.00	1,500.00	1,297.00
年末实际开放床位(床)	1,230.00	1,230.00	1,230.00	1,500.00	1,297.50
医疗收入小计	**51,432.34**	**53,137.73**	**57,535.73**	**67,425.67**	**57,382.87**
财政拨款(万元)	900.21	855.48	1,866.85	858.14	1,120.17
合计	**52,332.56**	**53,993.20**	**59,402.58**	**68,283.81**	**58,503.04**

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

（1）门诊收入

本项目运营期内的门诊收入基于浠水县人民医院 2021 年-2024 年基本数字和财务分析表的历史数据来进行预测。

在债券存续期内，本项目次均诊费用引用浠水县人民医院提供的医院经济指标分析表，根据浠水县人民医院近几年次均门急诊费用情况，从客观谨慎的角度出发，本项目运营期内的次均门诊费用以 2024 年的次均门诊费用 268.66 元/人次作为基数来进行计算。

根据 2021 年-2024 年浠水县人民医院提供的历史数据，近几年次均门急诊费用的平均增长率为 0.46%；根据 2023 年我国卫生健康事业发展统计公报，近两年次均门急诊费用的平均增长率为 4.15%。从客观、谨慎的角度出发，在本项目专项债券存续期内，次均门急诊费用增长率取本项目实施和运营单位浠水县人民医院过去几年次均门急诊费用平均增长率和我国卫生健康事业发展统计公报公布的次均门诊费用平均增长率二者中较低值，按过去几年浠水县人民医院次均门诊费用的平均增长率 0.46%来进行计算。因此，在本项目运营期第一年即 2027 年的次均门急诊费用=268.66*(1+0.46%)^3=272.38 元/人次。基于谨慎性原则，运营期内次均门急诊费用每三年环比上浮 5%。

图：医院病人门诊和住院费用

指标	医院		公立医院		三级医院		二级医院	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
次均门诊费用（元）	342.7	361.6	333.6	349.0	381.6	391.2	241.2	253.4
上涨%（当年价格）	4.1	5.5	4.0	4.6	3.1	2.5	3.9	5.1
上涨%（可比价格）	3.0	5.3	2.8	4.4	2.0	2.3	2.8	4.8
次均住院费用（元）	10860.6	10315.8	11468.6	10800.2	13711.4	12685.3	6790.5	6378.2
上涨%（当年价格）	-1.3	-5.0	-1.8	-5.8	-4.0	-7.5	-0.8	-6.1
上涨%（可比价格）	-2.4	-5.2	-2.8	-6.0	-5.0	-7.7	-1.8	-6.3
日均住院费用（元）	1186.5	1172.0	1312.8	1287.9	1644.0	1576.5	732.3	711.2
上涨%（当年价格）	-0.4	-1.2	0.7	-1.9	0.3	-4.1	-2.5	-2.9
上涨%（可比价格）	-1.5	-1.4	-0.4	-2.1	-0.8	-4.3	-3.6	-3.1

注：①绝对数按当年价格计算，②2023 年居民消费价格指数为 100.2，③次均门诊费用指门诊患者次均医药费用，次均住

图片来源：2023 年我国卫生健康事业发展统计公报。

链接：http://www.nhc.gov.cn/guihuaxxs/s3585u/202408/6c037610b3a54f6c8535c515844fae96/files/58c5d1e9876344e5b1aa5aa2b083a51a.pdf

湖北正大会计师事务有限责任公司 报告专用章

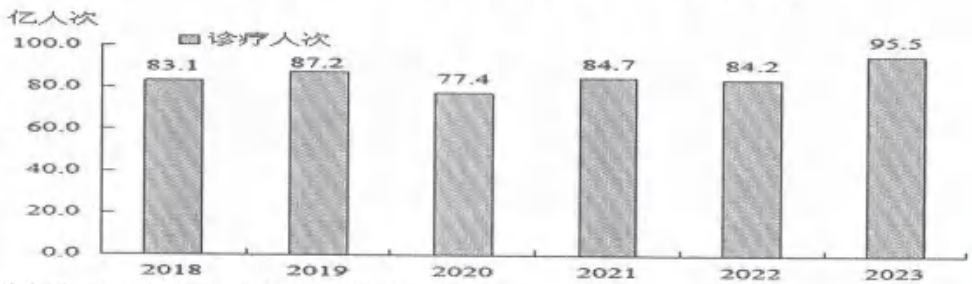
本项目年均门急诊人次引用浠水县人民医院提供的经审计的财务资料，从客观、谨慎的角度出发，运营期内的门急诊人次以2024年的门急诊人次770,328.00次/年作为基数来进行计算。

根据浠水县人民医院提供的2021年-2024年卫生健康机构基本情况总表，近几年门急诊人次平均增长率 14.52%;根据 2023 年我国卫生健康事业发展统计公报，2018年至2023年这几年全国卫生机构门诊量的平均增长率为2.92%。从客观、谨慎的角度出发，在本项目专项债券存续期内，年均门急诊人次的增长率取两者中较低值来进行预测，即参照近五年全国卫生机构门诊量的平均增长率为2.92%。则运营期第一年(即2027年)门急诊人次的数=770,328.00*(1+2.92%)^3=839,798.00次。出于客观谨慎的考虑，运营期内门急诊人次保持不变。

表：全国医疗卫生机构门诊量及增长速度表

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023
门诊量	83.1	87.2	77.4	84.7	84.2	95.5
增长率	1.59%	4.93%	-11.24%	9.43%	-0.59%	13.42%
平均增长率(2018年-2023年)	2.92%					

图：全国医疗卫生机构门诊量及增长速度



图片来源：2023年我国卫生健康事业发展统计公报。

链接：http://www.nhc.gov.cn/guihuaxxs/s3585u/202408/6c037610b3a54f6c8535c515844fae96/files/58c5d1e9876344e5b1aa5aa2b083a51a.pdf

图 4-3 全国医疗工作量

机构类别	诊疗人次数（亿人次）		入院人次数（万人次）	
	2022	2023	2022	2023
医疗卫生机构合计	84.2	95.5	24686.2	30187.3
医院	38.2	42.6	20098.6	24500.1
公立医院	31.9	35.6	16304.1	20006.7
民营医院	6.3	7.0	3794.5	4493.4
医院中：				
三级医院	22.3	26.3	11634.5	14833.6
二级医院	12.0	12.2	6521.0	7531.6
一级医院	2.1	2.5	1105.5	1271.8
基层医疗卫生机构	42.7	49.4	3619.1	4545.1
其他机构	3.3	3.4	968.6	1142.0
会计中：非公医疗卫生机构	19.7	23.1	3867.4	4576.7

图片来源：2023 年我国卫生健康事业发展统计公报。

链接：http://www.nhc.gov.cn/guihuaxxs/s3585u/202408/6c037610b3a54f6c8535c515844fae96/files/58c5d1e9876344e5b1aa5aa2b083a51a.pdf

在债券存续期内，本项目门诊收入合计为 326,868.68 万元。

（2）住院收入

本项目运营期内的住院收入基于浠水县人民医院 2021 年-2024 年基本数字和财务分析表的历史数据来进行预测。

根据《县发改局关于浠水县人民医院新院建设项目初步设计的批复》（县发改审批〔2023〕第 112 号）中建设内容“本项目总建筑面积 155,295 平方米，设计总床位数 1,200 张。”故本项目展开运营时，可使用床位数为 1,200 张。

在债券存续期内，本项目每床日平均收费水平引用浠水县人民医院提供的医院经济指标分析表，从客观、谨慎的角度出发，运营期内每年日均床位收费水平以 2024 年日均床位收费 853.52 元/日为基期数据来进行计算。病床为全年 365 天开放。

根据浠水县人民医院提供的 2021 年-2024 年医院经济指标分析表，近几年日均床位收费平均增长率为-2.25%;根据 2023 年我国卫生健康事业发展统计公报，近两年日均住院费用平均增长率-1.45%。从客观、谨慎的角度出发，在本项目运营期内，每床日平均收费水平增长率取本项目实施和运营单位浠水县人民医院过去几年平均增长率和我国卫生健康事业发展统计公报公布的每床日平均收费水平的平均增长率二者的平均值，故参照近两年浠水县人民医院每床日平均收费的平均值-1.85%来进行预测。因此，在运营期第一年（即 2027 年），每床日平均收费水平=853.52*(1-1.85%)^3=807.02 元/日。出于客观和谨慎的考虑，每床日平均收费水平每三年环比上浮 5%。

根据浠水县人民医院提供的 2021 年-2024 年医院经济指标分析表，浠水县人

民医院过去几年病床使用率的平均值为 91.99%。考虑到随着经济和生活水平的提高，人们生病后就医率和入院率也将进一步提高，故从客观和谨慎的角度出发，运营期第一年的病床使用率按 70%计算，运营期第二年病床使用率按 80%计算，运营期第三年病床使用率增长至 90%后保持不变。

在债券存续期内，本项目住院收入的合计为 448,698.89 万元。综上，在债券存续期内，本项目医疗收入为 775,567.57 万元。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一。

1.3.2 项目经营成本测算

基于浠水县人民医院提供 2021 年-2024 年的成本明细表，结合医疗行业实际情况，对本项目运营期内的成本情况进行了预测。



浠水县人民医院近几年的成本情况如下表所示：

项目	2021	2022	2023	2024	平均数
人员经费	19,726.38	20,022.41	22,350.49	22,620.87	21,180.04
药品费	13,453.66	15,137.67	17,339.69	14,737.36	15,167.10
材料支出	11,362.95	11,515.06	10,328.84	11,115.25	11,080.53
其他公用经费	8,442.52	8,355.57	7,209.35	7,082.94	7,772.60
固定资产折旧费	2,860.14	3,010.30	3,207.16	3,709.16	3,196.69
无形资产摊销费	74.8	125.86	127.73	131.23	114.91
提取医疗风险基金	152.81	159.27	173.09	168.42	163.40
合计	**56,073.26**	**58,326.15**	**60,736.35**	**59,565.23**	**58,675.25**
运营成本合计	**52,985.51**	**55,030.71**	**57,228.37**	**55,556.42**	**55,200.25**
人员经费占成本占比	37.23%	36.38%	39.05%	40.72%	38.35%
其他费用金额	**33,259.13**	**35,008.30**	**34,877.88**	**32,935.55**	**34,020.22**
其他费用占成本占比	62.77%	63.62%	60.95%	59.28%	61.66%
财政拨款按人员费用比例拆分	335.15	311.26	729.10	349.41	431.23
财政拨款按其他费用比例拆分	565.06	544.22	1,137.75	508.73	688.94
人员费用扣除财政拨款后部分	19,391.23	19,711.15	21,621.39	22,271.46	20,748.81
人员费用扣除财政拨款后部分	35.13%	1.65%	9.69%	3.01%	12.37%

增长率					
人员费用扣除财政拨款后占收入比	**37.70%**	**37.09%**	**37.58%**	**33.03%**	**36.35%**
其他费用扣除财政拨款后部分	32,694.07	34,464.08	33,740.13	32,426.82	33,331.28
其他费用扣除财政拨款后占收入比	**63.57%**	**64.86%**	**58.64%**	**48.09%**	**58.79%**
在职职工人数	/	980	1013	1004	999

根据浠水县人民医院提供的历史报表，本项目医疗成本主要包括为医院在日常经营过程中产生的各项成本费用，可分为人员经费和其他费用，其中其他费用包括药品费、材料支出和其他公用经费。

1.人员经费

根据《浠水人民医院近几年年度基本数据表》，2024年在职职工人数为1004人，考虑到目前医院的人员数量较为饱和，且项目建成后的床位数和浠水县人民医院过去几年实际开放床位数差别较小，预计后期职工人数较目前不会有较大增长，基于谨慎性原则，人员数量按1004人测算。

根据《2024年黄冈市统计年鉴》（https://tjj.hubei.gov.cn/tjsj/sjkscx/tjnj/gsztj/hgs/202504/P020250530581491520427.pdf）浠水县在岗职工平均工资为67,801元/年（即6.78万元/年）。

2023年分县（市、区）城镇在岗职工平均工资

单位：元、%

地区	2023年	2022年	增幅
黄冈市	66792	62893	6.2
浠水县	67801	63365	7.0

考虑到行业特性，本项目人员工资按15万元/年进行计算。结合近年来消费价格上升趋势（2020年-2024年，全年CPI同比涨幅为2.50%、0.9%、2%、0.2%、0.2%），根据谨慎原则，人员工资按照每年增长1.5%进行计算。

故在债券存续期内，本项目人员经费的合计为216,550.74万元。

2.其他费用

调整后的其他费用：包括药品费、材料支出和其他公用经费（其他公用经费中包括水电气等能耗材料费用以及维修成本等）是基于浠水县人民医院近几年(2021 年-2024 年)医院成本情况表中其他费用扣除财政拨款和非付现成本(即固定资产折旧费、无形资产摊销费以及提取医疗风险基金)后占当年医疗收入比重的平均值进行测算。其他费用占医疗收入比重的平均值为 58.79%。故本项目运营期其他费用按收入的 58.79%进行测算。

故在债券存续期内，本项目其他费用的合计为 455,956.19 万元。

综上，在债券存续期内，本项目的医疗成本为 672,506.93 万元。

根据以上成本测算假设，本项目在债券存续期成本估算结果详见附件二。

1.3.3 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（运营收入来源于项目自身）、直接性原则（运营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（运营收入有参考依据和标准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（运营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（运营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（运营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

1.3.4 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 123,501.04 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入 775,567.57 万元，扣除运营成本及相关税费 672,506.93 万元，预计用于资金平衡的项目收益为 103,060.64 万元，累计支付债券本息 84,352.19 万元。本项目资金覆盖倍数详见下表 5 所示：

表 5：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数	本息资金覆盖率
123,501.04	103,060.64	65,000.00	19,352.19	1.22	1.26

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.22〔可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）〕，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.26〔项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其

他融资本息）+1）。

1.4 小结

综上，本次申请发行的浠水县人民医院新院建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三）（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

2．资金稳定性

浠水县人民医院新院建设项目专项债券还本付息以运营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件五。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于运营收入，建议进一步关注项目施工工期与进度等影响项目收益的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行相关专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对浠水县人民医院新院建设项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的浠水县人民医院新院建设项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准

确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.22 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月 27 日

（本页无正文）

附件1. 项目收入测算表

2. 项目成本测算表

3. 债券还本付息表

4. 现金流量模拟测算表

5. 压力测试表

附件一：项目收入测算表

项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期					运营期				
			2023 年 9-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 1-8 月	2027 年 9-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	医疗收入合计	**775,567.57**						15,872.55	51,152.40	54,687.15	57,421.55	57,421.55
（一）	门诊收入	**326,868.68**						7,624.81	22,874.42	22,874.42	24,018.22	24,018.22
1	次均门诊费用（元/次）							272.38	272.38	272.38	286	286
2	年均门急诊人次（次）							839,798.00	839,798.00	839,798.00	839,798.00	839,798.00
（二）	住院收入	**448,698.89**						8,247.74	28,277.98	31,812.73	33,403.33	33,403.33
1	每床日均收费水平（元/日）							807.02	807.02	807.02	847.37	847.37
2	床位数（张）							1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3	病床开放天数（天）							365	365	365	365	365
4	病床使用率							70%	80%	90%	90%	90%

项目收入估算表（续一）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期							
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-8 月
一	医疗收入合计	**775,567.57**	57,421.55	60,292.68	60,292.68	60,292.68	63,307.86	63,307.86	63,307.86	66,473.52	44,315.68
（一）	门诊收入	**326,868.68**	24,018.22	25,219.13	25,219.13	25,219.13	26,480.51	26,480.51	26,480.51	27,804.87	18,536.58
1	次均门诊费用（元/次）		286	300.3	300.3	300.3	315.32	315.32	315.32	331.09	331.09
2	年均门急诊人次（次）		839,798.00	839,798.00	839,798.00	839,798.00	839,798.00	839,798.00	839,798.00	839,798.00	839,798.00
（二）	住院收入	**448,698.89**	33,403.33	35,073.55	35,073.55	35,073.55	36,827.35	36,827.35	36,827.35	38,668.65	25,779.10
1	每床日均收费水平（元/日）		847.37	889.74	889.74	889.74	934.23	934.23	934.23	980.94	980.94
2	床位数（张）		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3	病床开放天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
4	病床使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

附件二：项目运营成本测算表

项目运营成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期					运营期				
			2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年1-8月	2027年9-12月	2028年	2029年	2030年	2031年
1	人员经费	216,550.74						5,020.00	15,285.90	15,515.19	15,747.92	15,984.14
2	其他费用	455,956.19						9,331.47	30,072.50	32,150.58	33,758.13	33,758.13
3	经营成本(1+2)	672,506.93						14,351.47	45,358.40	47,665.77	49,506.05	49,742.27
4	利息支出	15,994.00						496.21	1,488.63	1,488.63	1,488.63	1,488.63
4.1	长期借款利息	15,994.00						496.21	1,488.63	1,488.63	1,488.63	1,488.63
4.2	流动资金借款利息	-										
5	总成本费用合计(3+4)	688,500.93						14,847.68	46,847.03	49,154.40	50,994.68	51,230.90

项目运营成本估测算表（续一）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-8 月
1	人员经费	216,550.74	16,223.90	16,467.26	16,714.27	16,964.98	17,219.45	17,477.74	17,739.91	18,006.01	12,184.07
2	其他费用	455,956.19	33,758.13	35,446.07	35,446.07	35,446.07	37,218.69	37,218.69	37,218.69	39,079.78	26,053.19
3	经营成本(1+2)	672,506.93	49,982.03	51,913.33	52,160.34	52,411.05	54,438.14	54,696.43	54,958.60	57,085.79	38,237.26
4	利息支出	15,994.00	1,488.63	1,488.63	1,488.63	1,419.86	1,313.20	1,015.48	717.75	420.02	191.07
4.1	长期借款利息	15,994.00	1,488.63	1,488.63	1,488.63	1,419.86	1,313.20	1,015.48	717.75	420.02	191.07
4.2	流动资金借款利息	-									
	总成本费用合计(3+4)	688,500.93	51,470.66	53,401.96	53,648.97	53,830.91	55,751.34	55,711.91	55,676.35	57,505.81	38,428.33

附件三：债券还本付息表

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年 9-12 月		5,200.00		5,200.00	0.00	0.00
2024 年	5,200.00	14,800.00		20,000.00	343.86	343.86
2025 年	20,000.00	45,000.00		65,000.00	533.28	533.28
2026 年	65,000.00			65,000.00	1,488.63	1,488.63
2027 年 1-8 月	65,000.00			65,000.00	992.42	992.42
2027 年 9-12 月	65,000.00			65,000.00	496.21	496.21
2028 年	65,000.00			65,000.00	1,488.63	1,488.63
2029 年	65,000.00			65,000.00	1,488.63	1,488.63
2030 年	65,000.00			65,000.00	1,488.63	1,488.63
2031 年	65,000.00			65,000.00	1,488.63	1,488.63
2032 年	65,000.00			65,000.00	1,488.63	1,488.63
2033 年	65,000.00			65,000.00	1,488.63	1,488.63
2034 年	65,000.00		1,040.00	63,960.00	1,488.63	2,528.63
2035 年	63,960.00		4,000.00	59,960.00	1,419.86	5,419.86
2036 年	59,960.00		13,000.00	46,960.00	1,313.20	14,313.20
2037 年	46,960.00		13,000.00	33,960.00	1,015.48	14,015.48
2038 年	33,960.00		13,000.00	20,960.00	717.75	13,717.75
2039 年	20,960.00		11,960.00	9,000.00	420.02	12,380.02
2040 年 1-8 月	9,000.00		9,000.00	0.00	191.07	9,191.07
合计		**65,000.00**	**65,000.00**		**19,352.19**	**84,352.19**

附件四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	合计	建设期					运营期			
		2023 年 9-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 1-8 月	2027 年 9-12 月	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入										
资本金流入	58,501.04	85.5	585.01	836.56	30,420.54	26,573.43	-	-	-	-
债券资金流入	65,000.00	5,200.00	14,800.00	45,000.00	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	775,567.57	-	-	-	-	-	15,872.55	51,152.40	54,687.15	57,421.55
现金流入总额	**899,068.61**	**5,285.50**	**15,385.01**	**45,836.56**	**30,420.54**	**26,573.43**	**15,872.55**	**51,152.40**	**54,687.15**	**57,421.55**
现金流出										
建设期资金流出	120,077.85	5,280.30	15,026.35	45,258.28	28,931.91	25,581.01	-	-	-	-
运营期现金流出	672,506.93	-	-	-	-	-	14,351.47	45,358.40	47,665.77	49,506.05
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	65	5.2	14.8	45	-	-	-	-	-	-
专项债券还本付息	84,352.19	-	343.86	533.28	1,488.63	992.42	496.21	1,488.63	1,488.63	1,488.63
现金流出总额	**877,001.97**	**5,285.50**	**15,385.01**	**45,836.56**	**30,420.54**	**26,573.43**	**14,847.68**	**46,847.03**	**49,154.40**	**50,994.68**
现金净流量										
经营活动现金净流量	**103,060.64**	-	-	-	-	-	**1,521.08**	**5,794.00**	**7,021.38**	**7,915.50**
当年项目现金净流入	**22,066.64**	-	-	-	-	-	**1,024.87**	**4,305.37**	**5,532.75**	**6,426.87**
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	-	**1,024.87**	**5,330.24**	**10,862.99**	**17,289.86**

现金流量模拟测算表（续一）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	合计	运营期									
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-8 月
现金流入											
资本金流入	58,501.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	65,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	775,567.57	57,421.55	57,421.55	60,292.68	60,292.68	60,292.68	63,307.86	63,307.86	63,307.86	66,473.52	44,315.68
现金流入总额	**899,068.61**	**57,421.55**	**57,421.55**	**60,292.68**	**60,292.68**	**60,292.68**	**63,307.86**	**63,307.86**	**63,307.86**	**66,473.52**	**44,315.68**
现金流出											
建设期资金流出	120,077.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	672,506.93	49,742.27	49,982.03	51,913.33	52,160.34	52,411.05	54,438.14	54,696.43	54,958.60	57,085.79	38,237.26
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券还本付息	84,352.19	1,488.63	1,488.63	1,488.63	2,528.63	5,419.86	14,313.20	14,015.48	13,717.75	12,380.02	9,191.07
现金流出总额	**877,001.97**	**51,230.90**	**51,470.66**	**53,401.96**	**54,688.97**	**57,830.91**	**68,751.34**	**68,711.91**	**68,676.35**	**69,465.81**	**47,428.33**
现金净流量											
经营活动现金净流量	**103,060.64**	**7,679.28**	**7,439.52**	**8,379.35**	**8,132.34**	**7,881.63**	**8,869.72**	**8,611.43**	**8,349.26**	**9,387.73**	**6,078.42**
当年项目现金净流入	**22,066.64**	**6,190.65**	**5,950.89**	**6,890.72**	**5,603.71**	**2,461.77**	**-5,443.48**	**-5,404.05**	**-5,368.49**	**-2,992.29**	**-3,112.65**
期末项目累计现金结存额		**23,480.51**	**29,431.40**	**36,322.12**	**41,925.83**	**44,387.60**	**38,944.12**	**33,540.07**	**28,171.58**	**25,179.29**	**22,066.64**

附件五：压力测试表

压力测试表

单因素敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.22	1.24	1.25	1.26	1.27	1.29	1.3
债券本息资金覆盖倍数	1.04	1.1	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本息资金覆盖率	1.31	1.29	1.28	1.26	1.25	1.24	1.23
债券本息资金覆盖倍数	1.44	1.36	1.29	1.22	1.16	1.11	1.06

报告专用章



统一社会信用代码
91420111177607457J

营业执照

（副本） 1-1



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

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　段建武

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

再次复印无效

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　1996年10月16日

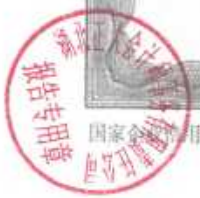
营业期限　1996年10月16日至2029年12月30日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

登记机关



2022 年 09 月 06 日



国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北正大会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：段建武

经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000099

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1104号

批准执业日期：1999年10月16日

报告专用章

无效印章

证书序号：0010492

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

京山市人民医院新院区门急诊综合楼新建项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

地址：湖北省武汉市武昌区[illegible]岸国际 K5-1 栋 601 室

电话：027-87339831　　传真：027-88866822

京山市人民医院新院区门急诊综合楼新建项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2025]第 37 号

京山市人民医院：

我们接受贵单位委托，对京山市人民医院新院区门急诊综合楼新建项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

京山市人民医院新院区门急诊综合楼新建项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的京山市人民医院新院区门急诊综合楼新建项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测编制依据为京山市人民医院新院区门急诊综合楼新建项目发改部门批复、项目可行性研究报告、项目实施方案等文件材料，以预期收入为基础，结合项目的建设期、本市类似收费项目的销售价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制京山市人民医院新院区门急诊综合楼新建项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一）本期发行专项债券应付本息情况

项目计划发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 15 年，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年每年等额偿还发行金额 20%，本项目 2025 年 4 月 17 日发行 5,000.00 万元，发行的 2025 年湖北省政府专项债券（二十三期）债券利率为 2.09%，参考该利率，从客观、谨慎的角度上浮 1.1 倍按 2.30%进行测算本次拟发行利率，建设期利息为 109.75 万元，运营期利息为 2,743.75 万元，共计 2,853.50 万元。本项目发行债券还本付息表如下：

单位：人民币万元

年份	期初债券余额	本期发行债券	当期还本付息	其中：债券还本	债券付息	期末债券余额
2025 年	0.00	10,000.00	109.75		109.75	10,000.00
2026 年	10,000.00		219.50		219.50	10,000.00
2027 年	10,000.00		219.50		219.50	10,000.00
2028 年	10,000.00		219.50		219.50	10,000.00
2029 年	10,000.00		219.50		219.50	10,000.00
2030 年	10,000.00		219.50		219.50	10,000.00
2031 年	10,000.00		219.50		219.50	10,000.00
2032 年	10,000.00		219.50		219.50	10,000.00
2033 年	10,000.00		219.50		219.50	10,000.00
2034 年	10,000.00		219.50		219.50	10,000.00
2035 年	10,000.00		219.50		219.50	10,000.00
2036 年	10,000.00		2,197.55	2,000.00	197.55	8,000.00
2037 年	8,000.00		2,153.65	2,000.00	153.65	6,000.00
2038 年	6,000.00		2,109.75	2,000.00	109.75	4,000.00

2039 年	4,000.00		2,065.85	2,000.00	65.85	2,000.00
2040 年	2,000.00		2,021.95	2,000.00	21.95	0.00
合计			**12,853.50**	**10,000.00**	**2,853.50**	

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：京山市人民医院

2、项目建设单位

机构名称：京山市人民医院

住所：京山市新市镇京源大道 448 号

负责人：叶霖

统一社会信用代码：12420821421770396F

（三） 项目概况

1、区域概况

荆门市，为湖北省辖地级市，是长江中游城市群重要城市，鄂中区域性中心城市，素有“荆楚门户”之称。荆门位于湖北省中部，地处汉江中下游，北接襄阳市和随州市，西靠宜昌市，东临孝感市，南与荆州市、潜江市、天门市接壤，介于东经 111° 51′ ～113° 29′ ，北纬 30° 32′ ～31° 36′ 之间，总面积 1.24 万平方千米。荆门市辖 2 个区、1 个县，代管 2 个县级市。2023 年末，荆门市常住人口为 255.00 万人，户籍人口 282.71 万人。

荆门市是长江经济带重要节点城市，具备“铁、水、公、空、管”五位一体的现代立体综合交通运输体系；境内有焦柳、长荆、荆沙、蒙华等铁路，呼南高铁与沿江高铁于此交汇；汉江荆门组合港，通江达海；沪蓉、二广、随岳、枣潜高速，纵横交织；境内主要风景名胜有明显陵、漳河风景区、玉珑温泉等。

区域近三年财政经济情况见下表：

表 1 荆门市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2,201	2,272.3	2459.68
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41,273	43,543	45,468

3.农村居民人均可支配收入（元）	24,000	25,772	27,450
4.地方财政总收入	212.9	194.44	274
4.1 地方公共预算收入	102.2	122.79	132.6
其中：税收收入	74.8	84.07	84.7
非税收入	27.4	38.71	/
4.2 政府性基金收入	52.8	71.65	/
其中：国有土地使用权出让收益	/	65.93	/
5.地方财政总支出	306.335	419.15	/
5.1 一般公共预算支出	284.1	310.04	362.90
5.2 政府性基金支出	52.8	109.11	/
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	49.95	55.34	/

表 2 京山市财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1.地区生产总值（GDP）	398.76	401.54	380.51
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37811	40080	25713
3.农村居民人均可支配收入（元）	22147	23941	42284
4.地方财政总收入	24.38	27.41	29.48
4.1 地方公共预算收入	15.25	15.2	18.16
其中：税收收入	10.94	10.61	12.82
非税收入	4.31	4.59	5.34
4.2 政府性基金收入	15.92	12.21	11.32
其中：国有土地使用权出让收益	9.12	11.97	10.87
5.地方财政总支出	58.83	69.16	71.24
5.1 一般公共预算支出	45.82	50.75	54.24
5.2 政府性基金支出	13.01	18.41	17
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.83	11.03	8.1

注：所有相关数据暂未全部公布，待公布后更新。

表 3 本地区专项债务情况表

单位：万元

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

表 4 京山市专项债务期限结构表

单位：万元

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

2、项目建设地点

该项目选址位于京山市温泉新区，文峰大道以西、莲山河以东、惠山大道以北、京山河以南。

3、项目建设规模及内容

建设内容:新建项目总建筑面积为 24412.47 平方米,其中地上建筑面积为 17609.73 平方米，地下建筑面积为 6802.74 平方米，地下停车位 158 个，建筑高度 18.00 米。主要建设内容包括挂号收费室、门诊药房、院内 120 调度中心、急诊科、儿科外科、内科、妇科、产科、口腔科、康复科、功能检查用房、地下停车场等。

4、项目建设期

项目建设期 30 个月，2023 年 7 月-2025 年 12 月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据本项目初步设计概算，项目静态总投资为14,140.01万元。项目静态总投资为14,140.01万元。本次测算调整后的项目估算总投资14,259.76万元，其中：工程费用12,244.24万元，工程建设其他费用1,222.43万元，预备费673.34万元，建设期利息109.75万元；债券发行费用10.00万元。

本项目总投资14,259.76万元，建设资金来源为建设单位自筹资金4,259.76万元，本次拟发行专项债券10,000.00万元。本项目未使用过增发国债和超长期国债。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

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

1、收入分析预测

京山市人民医院新院区门急诊综合楼新建项目收入主要来源于门急诊收入等。本项目收益预测期间为2026年1月至2040年6月。债券存续期内项目总收入为门急诊收入。具体测算如下：

由于2024年数据暂不完整，本项目测算暂用本医院2021年至2023年的各项历史财务数据，数据具体如下：

类别	2021年	2022年	2023年	平均
收入合计	**392,163,139.77**	**417,416,465.21**	**455,931,809.29**	**391,901,705.40**
1.门诊收入	102,819,851.01	127,595,084.28	142,472,515.36	**124,295,816.88**
1.1挂号收入	352,076.00	394,416.60	470,033.00	**405,508.53**
1.2诊察收入	1,416,899.57	1,559,394.20	1,912,164.00	**1,629,485.92**
1.3检查收入	24,577,332.48	25,294,089.32	33,606,326.32	**27,825,916.04**
1.4化验收入	19,841,633.82	19,989,504.78	18,717,666.10	**19,516,268.23**
1.5治疗收入	22,488,234.07	37,507,096.82	37,725,575.08	**32,573,635.32**
1.6手术收入	3,325,855.18	3,634,059.22	4,415,387.92	**3,791,767.44**
1.6卫生材料收入	2,772,442.62	4,290,311.50	4,746,391.55	**3,936,381.89**
1.7药品收入	28,045,377.27	34,926,211.84	40,878,971.39	**34,616,853.50**
2.住院收入	289,343,288.76	289,821,380.93	313,459,293.93	**267,605,888.52**
2.1床位收入	8,427,754.80	8,590,862.20	9,218,047.00	**8,059,409.83**
2.2诊察收入	3,678,316.00	4,173,015.00	4,646,079.00	**3,576,873.33**
2.3检查收入	27,552,95 1.44	31,633,692.00	37,335,255.00	**26,198,940.14**
2.4化验收入	46,190,643.00	50,378,390.50	56,774,498.50	**44,110,013.70**
2.5治疗收入	69,596,106.91	58,615,195.09	62,685,158.54	**60,392,261.91**

2.6 手术收入	26,793,127.70	26,710,193.90	29,944,688.60	**25,459,668.53**
2.7 护理收入	6,425,281.00	6,865,936.20	6,728,378.20	**6,782,335.07**
2.8 卫生材料收入	39,374,899.85	37,797,345.62	41,832,662.56	**35,438,420.32**
2.9 药品收入	61,304,207.80	65,056,750.42	64,294,526.53	**57,587,965.69**
成本合计	**299,529,104.48**	**343,489,555.92**	**375,422,191.06**	**298,542,354.49**
1.人员经费	141,031,101.67	165,247,435.00	188,063,681.21	**164,780,739.29**
2.商品和服务费用	158,498,002.81	178,242,120.92	187,358,509.85	**174,699,544.53**
2.1 卫生材料费	69,193,466.63	78,336,199.94	82,288,153.74	**76,605,940.10**
2.2 药品费	89,304,536.18	99,905,920.98	105,070,356.11	**98,093,604.42**

（1）门急诊收入

本项目完成后，以门急诊收入中的挂号收入、诊察收入、检查收入、化验收入和治疗收入 2021 年-2023 年三年平均数 8195,0814.04 元的 95%即 7,785.32 万元作为 2026 年的收入，出于谨慎考虑，在运营期将以每三年增长 2%的增长速度计算。

表 5 收入测算表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.门急诊收入	7,785.32	7,785.32	7,785.32	7,941.03	7,941.03	7,941.03	8,099.86	8,099.86
1.1 挂号收入	38.52	38.52	38.52	39.29	39.29	39.29	40.08	40.08
1.2 诊察收入	154.80	154.80	154.80	157.90	157.90	157.90	161.06	161.06
1.3 检查收入	2,643.46	2,643.46	2,643.46	2,696.33	2,696.33	2,696.33	2,750.26	2,750.26
1.4 化验收入	1,854.05	1,854.05	1,854.05	1,891.13	1,891.13	1,891.13	1,928.95	1,928.95
1.5 治疗收入	3,094.49	3,094.49	3,094.49	3,156.38	3,156.38	3,156.38	3,219.51	3,219.51
运营收入合计	7,785.32	7,785.32	7,785.32	7,941.03	7,941.03	7,941.03	8,099.86	8,099.86

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1.门急诊收入	8,099.86	8,261.86	8,261.86	8,261.86	8,427.11	8,427.11	4,213.56	**117,331.99**
1.1 挂号收入	40.08	40.88	40.88	40.88	41.70	41.70	20.85	**580.56**
1.2 诊察收入	161.06	164.28	164.28	164.28	167.57	167.57	83.79	**2,333.05**
1.3 检查收入	2,750.26	2,805.27	2,805.27	2,805.27	2,861.38	2,861.38	1,430.69	**39,839.41**
1.4 化验收入	1,928.95	1,967.53	1,967.53	1,967.53	2,006.88	2,006.88	1,003.44	**27,942.18**
1.5 治疗收入	3,219.51	3,283.90	3,283.90	3,283.90	3,349.58	3,349.58	1,674.79	**46,636.79**
运营收入合计	8,099.86	8,261.86	8,261.86	8,261.86	8,427.11	8,427.11	4,213.56	**117,331.99**

2、项目预期成本预测

京山市人民医院新院区门急诊综合楼新建项目债券存续期内总成本费用包括人员经费、商品和服务费用（卫生材料费和药品费）、折旧和摊销以及财务费用。。

（1）人员经费

根据本医院 2021 年至 2023 年的各项历史财务数据数据，人员经费分别占医疗收入的 35.96%、39.59%和 41.25%，平均值占比 40.96%，出于谨慎考虑，人员经费在运营期将以门急诊收入的 41%计算。

（2）商品和服务费用

根据本医院 2021 年至 2023 年的各项历史财务数据数据，卫生材料费分别占医疗收入的 17.64%、18.77%和 18.05%，平均占比 18.15%，出于谨慎考虑，卫生材料费在运营期将以门急诊收入的 20%计算。药品费分别占医疗收入的 22.77%、23.93%和 23.05%，平均占比 23.25%，出于谨慎考虑，药品费在运营期将以门急诊收入的 25%计算。

（3）折旧费

固定资产折旧采用年限平均法，净残值率为 5%，建（构）筑物折旧年限为 20 年。固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率。

各年度总成本费用如下表所示：

表 6 成本测算表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.人员经费	3,191.98	3,191.98	3,191.98	3,255.82	3,255.82	3,255.82	3,320.94	3,320.94
2.商品和服务费用	3,503.39	3,503.39	3,503.39	3,573.47	3,573.47	3,573.47	3,644.94	3,644.94
2.1 卫生材料费	1,557.06	1,557.06	1,557.06	1,588.21	1,588.21	1,588.21	1,619.97	1,619.97
2.2 药品费	1,946.33	1,946.33	1,946.33	1,985.26	1,985.26	1,985.26	2,024.97	2,024.97
运营成本合计	6,695.37	6,695.37	6,695.37	6,829.29	6,829.29	6,829.29	6,965.88	6,965.88
折旧和摊销	677.34	677.34	677.34	677.34	677.34	677.34	677.34	677.34
财务费用	219.50	219.50	219.50	219.50	219.50	219.50	219.50	219.50
总成本	7,592.21	7,592.21	7,592.21	7,726.13	7,726.13	7,726.13	7,862.72	7,862.72

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1.人员经费	3,320.94	3,387.36	3,387.36	3,387.36	3,455.12	3,455.12	1,727.56	**48,106.10**
2.商品和服务费用	3,644.94	3,717.84	3,717.84	3,717.84	3,792.20	3,792.20	1,896.10	**52,799.42**
2.1 卫生材料费	1,619.97	1,652.37	1,652.37	1,652.37	1,685.42	1,685.42	842.71	23,466.38
2.2 药品费	2,024.97	2,065.47	2,065.47	2,065.47	2,106.78	2,106.78	1,053.39	29,333.04
运营成本合计	6,965.88	7,105.20	7,105.20	7,105.20	7,247.32	7,247.32	3,623.66	**100,905.52**
折旧和摊销	677.34	677.34	677.34	677.34	677.34	677.34	338.67	9,821.43
财务费用	219.50	219.50	197.55	153.65	109.75	65.85	21.95	2,743.75
总成本	7,862.72	8,002.04	7,980.09	7,936.19	8,034.41	7,990.51	3,984.28	**113,470.70**

3、项目税费预测

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》（财税〔2000〕42 号），对非营利性医疗机构按照国家规定的价格取得的医疗服务收入，免征各项税收。对非营利性医疗机构从事非医疗服务取得的收入，如租赁收入、财产转让收入、培训收入、对外投资收入等应按规定征收各项税收。非营利性医疗机构将取得的非医疗服务收入，直接用于改善医疗卫生服务条件的部分，经税务部门审核批准可抵扣其应纳税所得额，就其余额征收企业所得税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。

4、收支结余测算

本医院为非营利性公立医院，根据企业所得税法的规定，取得的收入不缴纳企业所得税。根据营运收入、成本及测算数据计算出本项目的收支结余情况如下：

表 7 模拟利润表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
经营收入	7,785.32	7,785.32	7,785.32	7,941.03	7,941.03	7,941.03	8,099.86	8,099.86
总成本费用	7,592.21	7,592.21	7,592.21	7,726.13	7,726.13	7,726.13	7,862.72	7,862.72
利润总额	193.11	193.11	193.11	214.90	214.90	214.90	237.14	237.14
净利润	193.11	193.11	193.11	214.90	214.90	214.90	237.14	237.14
息税前利润（利润总额＋利息支出）	412.61	412.61	412.61	434.40	434.40	434.40	456.64	456.64
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	1,089.95	1,089.95	1,089.95	1,111.74	1,111.74	1,111.74	1,133.98	1,133.98

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
经营收入	8,099.86	8,261.86	8,261.86	8,261.86	8,427.11	8,427.11	4,213.56	117,331.99
总成本费用	7,862.72	8,002.04	7,980.09	7,936.19	8,034.41	7,990.51	3,984.28	113,470.70
利润总额	237.14	259.82	281.77	325.67	392.70	436.60	229.28	**3,861.29**
净利润	237.14	259.82	281.77	325.67	392.70	436.60	229.28	3,861.29
息税前利润（利润总额＋利息支出）	456.64	479.32	479.32	479.32	502.45	502.45	251.23	6,605.04
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	1,133.98	1,156.66	1,156.66	1,156.66	1,179.79	1,179.79	589.90	16,426.47

5、项目资金充足性

项目预期收入总额为117,331.99万元，扣除运营成本及相关税费100,905.52万元后预计用于资金平衡相关收益为16,426.47万元。

表8 债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期		
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动现金流量						
年总收入收到的现金				7,785.32	7,785.32	7,785.32
运营成本费用支付的现金				6,695.37	6,695.37	6,695.37
经营活动支付税金				0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量				1,089.95	1,089.95	1,089.95
二、投资活动现金流量						
投资支付的现金	259.76	3,000.00	10,880.25			
投资活动现金净流量	-259.76	-3,000.00	-10,880.25			
三、筹资活动现金流量						
单位自筹资金	259.76	3,000.00	1,000.00			
发行债券收到的现金		0.00	10,000.00			
偿还债券本金支付的现金			0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金			109.75	219.50	219.50	219.50
支付发行费用			10.00			
筹资活动现金净流量	259.76	3,000.00	10,880.25	-219.50	-219.50	-219.50

四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	870.45	870.45	870.45
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	870.45	1,740.90	2,611.35

项目	运营期					
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动现金流量						
年总收入收到的现金	7,941.03	7,941.03	7,941.03	8,099.86	8,099.86	8,099.86
运营成本费用支付的现金	6,829.29	6,829.29	6,829.29	6,965.88	6,965.88	6,965.88
经营活动支付税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	1,111.74	1,111.74	1,111.74	1,133.98	1,133.98	1,133.98
二、投资活动现金流量						
投资支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动现金流量						
单位自筹资金						
发行债券收到的现金						
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	219.50	219.50	219.50	219.50	219.50	219.50
支付发行费用						
筹资活动现金净流量	-219.50	-219.50	-219.50	-219.50	-219.50	-219.50
四、本年现金净流量	892.24	892.24	892.24	914.48	914.48	914.48

五、累计现金净流量	3,503.59	4,395.83	5,288.07	6,202.55	7,117.03	8,031.51

项目	运营期						合计
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
一、经营活动现金流量							
年总收入收到的现金	8,261.86	8,261.86	8,261.86	8,427.11	8,427.11	4,213.56	**117,331.99**
运营成本费用支付的现金	7,105.20	7,105.20	7,105.20	7,247.32	7,247.32	3,623.66	**100,905.52**
经营活动支付税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
经营活动现金净流量	1,156.66	1,156.66	1,156.66	1,179.79	1,179.79	589.90	**16,426.47**
二、投资活动现金流量							
投资支付的现金							**14,140.01**
投资活动现金净流量							**-14,140.01**
三、筹资活动现金流量							
单位自筹资金							**4,259.76**
发行债券收到的现金							**10,000.00**
偿还债券本金支付的现金	0.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	**10,000.00**
偿还债券利息支付的现金	219.50	197.55	153.65	109.75	65.85	21.95	**2,853.50**
支付发行费用							**10.00**
筹资活动现金净流量	-219.50	-2,197.55	-2,153.65	-2,109.75	-2,065.85	-2,021.95	**1,396.26**
四、本年现金净流量	937.16	-1,040.89	-996.99	-929.96	-886.06	-1,432.05	**3,682.72**

五、累计现金净流量	8,968.67	7,927.78	6,930.79	6,000.83	5,114.77	**3,682.72**	

本息覆盖倍数=可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

=16,426.47/12,853.50=1.28

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目现金流入总额对债券的本息覆盖倍数为1.28，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

6、项目资金稳定性

京山市人民医院新院区门急诊综合楼新建项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为16,426.47万元，且在2040年债券本金偿还后仍有3,682.72万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

7、压力测试

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

表9 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.42	1.35	1.28	1.22	1.16

三、综合风险分析

本项目的风险主要为工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

四、评价结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目门急诊收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

根据项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.28，达到财政部的相关规定。

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月九日

营业执照

（副 本）

1-2

统一社会信用代码

91420106MA4F170D9Q

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

名　　称　湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　胡友兴

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

成立日期　2021年07月15日

合伙期限　长期

主要经营场所　武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2021　07　15

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：胡友兴

主任会计师：

经营场所：武昌区徐家棚街道三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42110253

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕18号

批准执业日期：2021年7月30日

证书序号：0012753

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年七月二十日

中华人民共和国财政部制

武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心

收益与融资自求平衡

财务评价报告

武汉大公会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

目 录

一、本项目应付本息情况 2
二、项目产生的净现金流入 2
三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况 3
项目收益及现金流入预测评价说明 4
一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据 4
二、项目收益及现金流入预测假设 4
三、项目收益及现金流入预测编制说明 5
四、项目基本情况 5
五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析 7
（一）用于资金平衡相关收益 8
（二）项目资金充足性 13
（三）项目资金稳定性 13
六、项目综合风险分析 16
（一）还本付息风险 16
（二）预期不确定风险 16
（三）关注到的其他风险 16
七、评价咨询结论 17

武穴市中医医院新院区项目建设(二期)
医养康养中心
收益与融资自求平衡专项评价报告

大公咨字[2025]第 FC25045 号

武穴市中医医院：

我们接受委托，对武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心（以下简称"本项目"）募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。我们对专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了分析核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们的评价是依据《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等文件的规定进行，并报告评价结论。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测依据的负责。申请人及相关主体方应遵照《省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发〔2020〕44 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表。

本次评价咨询的法律、法规以及行为依据还包括《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等有关规定。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果

可能与预测性财务信息存在差异。本总体评价报告仅供项目实施单位申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项分析评价，我们认为，武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心预期收益能够合理保障偿还项目收益专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本项目应付本息情况

根据本项目资金需求及武穴市财政实际情况，本项目拟通过发行债券融资 20,000.00 万元，即 2025 年发 20,000.00 万元，债券期限为 15 年。债券还本付息详见下表：

金额单位：人民币万元

年份/项目	债券期初余额	本期发行	利率	本期还款	其中：利息	其中：本金偿还	债券期末余额
2025 年	0.00	20,000.00	2.38%	238.00	238.00		20,000.00
2026 年	20,000.00		2.38%	476.00	476.00		20,000.00
2027 年	20,000.00		2.38%	476.00	476.00		20,000.00
2028 年	20,000.00		2.38%	476.00	476.00		20,000.00
2029 年	20,000.00		2.38%	476.00	476.00		20,000.00
2030 年	20,000.00		2.38%	476.00	476.00		20,000.00
2031 年	20,000.00		2.38%	476.00	476.00		20,000.00
2032 年	20,000.00		2.38%	476.00	476.00		20,000.00
2033 年	20,000.00		2.38%	476.00	476.00		20,000.00
2034 年	20,000.00		2.38%	476.00	476.00		20,000.00
2035 年	20,000.00		2.38%	476.00	476.00		20,000.00
2036 年	20,000.00		2.38%	4,428.40	428.40	4,000.00	16,000.00
2037 年	16,000.00		2.38%	4,333.20	333.20	4,000.00	12,000.00
2038 年	12,000.00		2.38%	4,238.00	238.00	4,000.00	8,000.00
2039 年	8,000.00		2.38%	4,142.80	142.80	4,000.00	4,000.00
2040 年	4,000.00		2.38%	4,047.60	47.60	4,000.00	0.00
合计		20,000.00		26,188.00	6,188.00	20,000.00	

二、项目产生的净现金流入

项目收入测算根据《武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心实施方案》（以下简称"实施方案"）、《武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心可行性研究报告》（以下简称"可研报告"）。本项目收入主要为康复医疗收入。本项目运营成本主要为外购动力费、工资及福利费用、维护费用、管理费用等。根据测算，项目在专项债券存续期间能产生用于还本付息的可用于资金平衡的项目收益为 53,967.56 万元。

三、项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况

武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心净收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 2.06 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测评价说明

武汉大公会计师事务有限责任公司

中国·武汉

2025 年 10 月

附件：

项目收益及现金流入预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础及评价依据

（一）《武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心可行性研究报告》及《关于武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心初设批复》；

（二）《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

（三）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

（四）中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

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

（六）其他与项目相关的依据。

二、项目收益及现金流入预测前提

（一）预测期内对发行人及项目实施主体的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

（四）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，预测的各项收入能够顺利实现；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

（六）项目实施单位、运营单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

（七）项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及

经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（九）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（十）无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

三、项目单位情况

项目实施主体	武穴市中医医院
法定代表人	吴志德
统一社会信用代码	12421182420770394N
开办资金	646.99 万元人民币
住所	武穴市永宁大道西 56 号
业务范围	为人民身体健康提供医疗与护理保健服务。
单位性质	事业单位

四、项目基本情况

1.建设地点

武穴市明珠路西侧、十七号路北侧。

2.项目建设范围及内容

新建 6 栋养老综合楼，1 栋养老服务中心、配套地下停车库、设备用房及配套附属设施，总建筑面积 76936.06 平方米，其中：地上建筑面积 70866.06 平方米(其中计容建筑面积 65461.06 平方米，架空不计容建筑面积 5405 平方米)，地下建筑面积 6070 平方米。地下室停车位 135 个，地上停车位 235 个；医养区总病床数 1620 床。

3.项目报批手续及进展

根据项目实施单位提供的文件、材料，本项目已取得的主要审批文件如下：

（1）项目建议书。2022 年 4 月 18 日，获得武穴市发展和改革局《关于武穴市中医医院新院区项目建设（二期）医养康养中心项目建议书的批复》（武发改〔2022〕71 号）；

（2）可研批复。2022 年 5 月 9 日，获得武穴市发展和改革局《关于武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心可行性研究报告的批复》（武发改〔2022〕88 号）；

（3）初设批复。2023 年 2 月 28 日，获得武穴市发展和改革局《关于武穴市中医医院新院区项目建设(二期) 医养康养中心项目初步设计的批复》(武发改〔2023〕35 号）；

（4）环评批复。2024 年 11 月 7 日，获得黄冈市生态环境局《黄冈市生态环境局关于武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心项目环境影响报告书的批复》（黄环审〔2024〕147 号）；

4.项目建设期

本项目建设工期为 36 个月,计划开工日期为 2025 年 8 月,完工日期为 2028 年 7 月。

5.项目总投资及筹措方案

（1）项目总投资

本项目总投资为 39,531.35 万元。其中建安工程费 33,394.46 万元，工程建设其他费用 2,875.40 万元，基本预备费 1,813.49 万元，建设期利息 1,428.00 万元，债券发行费用 20.00 万元。项目资金使用计划如下：

表 1-项目总投资及资金使用计划表　　单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2025 年 8-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-7 月
1	总投资使用计划	39,531.35	20,357.55	8,938.97	8,938.97	1,295.86
1.1	建设投资	38,083.35	20,099.55	8,462.97	8,462.97	1,057.86

1.2	建设期利息	1,428.00	238.00	476.00	476.00	238.00
1.3	债券发行费用	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**39,531.35**	**20,357.55**	**8,938.97**	**8,938.97**	**1,295.86**
2.1	**自有资金**	**19,531.35**	**357.55**	**8,938.97**	**8,938.97**	**1,295.86**
2.1.1	用于建设投资	18,083.35	99.55	8,462.97	8,462.97	1,057.86
2.1.2	用于建设期利息	1,428.00	238.00	476.00	476.00	238.00
2.1.3	用于债券发行费用	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00
2.2	**专项债券资金**	**20,000.00**	**20,000.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
2.2.1	用于建设投资	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：本次债券发行利率参照2024年9月23日湖北省专项债券（四十六期至五十二期）15年期专项债中标利率2.18%上浮20个BP，即本次测算利率为2.38%。另外，本项目按0.1%费率计算债券发行费用。本期专项债券拟2025年发行20,000.00万元，每半年付息一次，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	20,000.00	0	20	2.38%	每半年付息一次	第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%

（2）项目资金来源及筹措方案

本项目总投资39,531.35万元，建设资金来源为企业单位自筹资金19,531.35万元、专项债券资金20,000.00万元。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与债券融资资金自求平衡合理性分析

我们复核了项目实施单位对武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养

康养中心在债券存续期间预期收入和成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。具体分析过程如下：

（一）用于资金平衡相关收益

本项目债券存续期间可实现用于资金平衡的项目累计收益为 53,967.56 万元。现金收入合计 69,968.40 万元，付现成本费用合计 16,000.84 万元。

具体明细如下：

表 3-武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心收入测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2028 年 8-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
含税收入合计	**69,968.40**	**1,758.00**	**4,570.80**	**4,922.40**	**5,274.00**	**5,625.60**	**5,977.20**
1. 自理康复医疗收入	**16,716.00**	**420.00**	**1,092.00**	**1,176.00**	**1,260.00**	**1,344.00**	**1,428.00**
病床数（个）		560	560	560	560	560	560
费用(元/月/人)		2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
入住率		60%	65%	70%	75%	80%	85%
2. 介助康复医疗收入	**23,402.40**	**588.00**	**1,528.80**	**1,646.40**	**1,764.00**	**1,881.60**	**1,999.20**
病床数（个）		560	560	560	560	560	560
费用(元/月/人)		3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
入住率		60%	65%	70%	75%	80%	85%
3. 介护康复医疗收入	**29,850.00**	**750.00**	**1,950.00**	**2,100.00**	**2,250.00**	**2,400.00**	**2,550.00**
病床数（个）		500	500	500	500	500	500
费用(元/月/人)		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
入住率		60%	65%	70%	75%	80%	85%

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
含税收入合计	**5,977.20**	**5,977.20**	**5,977.20**	**5,977.20**	**5,977.20**	**5,977.20**	**5,977.20**
1. 自理康复医疗收入	**1,428.00**	**1,428.00**	**1,428.00**	**1,428.00**	**1,428.00**	**1,428.00**	**1,428.00**
病床数（个）	560	560	560	560	560	560	560
费用(元/月/人)	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
入住率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2. 介助康复医疗收入	**1,999.20**	**1,999.20**	**1,999.20**	**1,999.20**	**1,999.20**	**1,999.20**	**1,999.20**
病床数（个）	560	560	560	560	560	560	560
费用(元/月/人)	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
入住率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3. 介护康复医疗收入	**2,550.00**	**2,550.00**	**2,550.00**	**2,550.00**	**2,550.00**	**2,550.00**	**2,550.00**
病床数（个）	500	500	500	500	500	500	500
费用(元/月/人)	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
入住率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

表 4-武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心成本费用估算

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028 年 8-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	外购燃料及动力费_电	3,460.03	116.11	278.66	278.66	278.66	278.66	278.66
2	外购燃料及动力费_水	1,630.31	54.71	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30
3	工资及福利费用	10,850.04	333.33	800.00	800.00	840.00	840.00	840.00
	人数（人）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	人均年工资（元/年）		40,000.00	40,000.00	40,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
4	维护费用	4,146.42	139.14	333.94	333.94	333.94	333.94	333.94
5	管理费用	1,004.38	32.16	77.20	77.20	79.20	79.20	79.20
6	税金及附加(含增值税)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	财务费用	4,760.00	238.00	476.00	476.00	476.00	476.00	476.00
	利润总额	32,014.32	-347.43	1,564.46	1,916.06	2,225.66	2,577.26	2,928.86
8	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	**付现成本费合计**	16,000.84	**504.63**	**1,211.14**	**1,211.14**	**1,253.14**	**1,253.14**	**1,253.14**
10	资产折旧与摊销	18,121.22	1,393.94	1,393.94	1,393.94	1,393.94	1,393.94	1,393.94
11	**总成本（不含财务费用）**	34,122.06	**1,898.57**	**2,605.08**	**2,605.08**	**2,647.08**	**2,647.08**	**2,647.08**

（续表）

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	外购燃料及动力费_电	278.66	278.66	278.66	278.66	278.66	278.66	278.66
2	外购燃料及动力费_水	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30
3	工资及福利费用	882.00	882.00	882.00	926.10	926.10	926.10	972.41
	人数（人）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	人均年工资（元/年）	44,100.00	44,100.00	44,100.00	46,305.00	46,305.00	46,305.00	48,620.25
4	维护费用	333.94	333.94	333.94	333.94	333.94	333.94	333.94
5	管理费用	81.30	81.30	81.30	83.50	83.50	83.50	85.82
6	税金及附加(含增值税)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	财务费用	476.00	476.00	428.40	333.20	238.00	142.80	47.60
	利润总额	2,884.76	2,884.76	2,932.36	2,981.26	3,076.46	3,171.66	3,218.23
8	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	**付现成本费合计**	**1,297.24**	**1,297.24**	**1,297.24**	**1,343.54**	**1,343.54**	**1,343.54**	**1,392.17**
10	资产折旧与摊销	1,393.94	1,393.94	1,393.94	1,393.94	1,393.94	1,393.94	1,393.94
11	**总成本（不含财务费用）**	**2,691.18**	**2,691.18**	**2,691.18**	**2,737.48**	**2,737.48**	**2,737.48**	**2,786.11**

（二）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，因该项目累计发债本金 20,000.00 万元，预计 2040 年到期，模拟现金流中 2040 年最后一笔利息同时归还最后一笔债券本金。根据测算结果，该项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数 2.06。

（三）项目资金稳定性

项目的偿债资金主要来源以入廊费收入和管线日常维护收入作为收入基础，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 29,207.56 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及偿还本金的支出需求。

表 6-武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心债券存续期现金流模拟测算表:

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	-							
1.1	资本金流入	19,531.35	357.55	8,938.97	8,938.97	1,295.86			
1.2	债券资金流入	20,000.00	20,000.00						
1.3	其他融资资金流入	-							
1.4	运营期现金流入	**69,968.40**				1,758.00	4,570.80	4,922.40	5,274.00
	现金流入总额	109,499.75	20,357.55	8,938.97	8,938.97	3,053.86	4,570.80	4,922.40	5,274.00
2	现金流出	-							
2.1	建设期资金流出	38,083.35	20,099.55	8,462.97	8,462.97	1,057.86			
2.2	运营期现金流出	**16,000.84**				504.63	1,211.14	1,211.14	1,253.14
2.3	债券发行费用	20.00	20.00						
2.4	债券还本付息	26,188.00	238.00	476.00	476.00	476.00	476.00	476.00	476.00
2.5	其他融资资金流出	-							
	现金流出总额	**80,292.19**	20,357.55	8,938.97	8,938.97	2,038.49	1,687.14	1,687.14	1,729.14
3	当年项目现金净流入	29,207.56	-	-	-	1,015.37	2,883.66	3,235.26	3,544.86
4	期末项目累计现金结存额		-	-	-	1,015.37	3,899.03	7,134.29	10,679.15

（续表）

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	现金流入									
1.1	资本金流入									
1.2	债券资金流入									
1.3	其他融资资金流入									
1.4	运营期现金流入	5,625.60	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20
	现金流入总额	5,625.60	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20	5,977.20
2	现金流出									
2.1	建设期资金流出									
2.2	运营期现金流出	1,253.14	1,253.14	1,297.24	1,297.24	1,297.24	1,343.54	1,343.54	1,343.54	1,392.17
2.3	债券发行费用									
2.4	债券还本付息	476.00	476.00	476.00	476.00	4,428.40	4,333.20	4,238.00	4,142.80	4,047.60
2.5	其他融资资金流出									
	现金流出总额	1,729.14	1,729.14	1,773.24	1,773.24	5,725.64	5,676.74	5,581.54	5,486.34	5,439.77
3	当年项目现金净流入	3,896.46	4,248.06	4,203.96	4,203.96	251.56	300.46	395.66	490.86	537.43
4	期末项目累计现金结存额	14,575.61	18,823.67	23,027.63	27,231.59	27,483.15	27,783.61	28,179.27	28,670.13	29,207.56

六、项目综合风险分析

（一）还本付息风险

当项目运营净收益、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券募投项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济影响较大。若收入暂时难以实现和不能偿还债券本金，本项目可通过由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

项目收益压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0	5%	10%
净收益变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	2.43	2.56	2.70	2.83	2.97
本息资金覆盖倍数	1.85	1.96	2.06	2.16	2.27
营运成本变动情况敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	2.78	2.74	2.70	2.66	2.62
本息资金覆盖倍数	2.12	2.09	2.06	2.03	2.00

（二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1.项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目

工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

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

3.支出变动风险及应对措施

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

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

七、评价咨询结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的武穴市中医医院新院区项目建设(二期)医养康养中心通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数2.06倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码

91420106300050640H

营业执照

（副本） 1 - 1

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

名　　称　武汉大公会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　余晓萍

经营范围　审计企业会计报表；验证企业资本、办理企业清算的审计业务；承办基本建设和技术改造项目验证业务；法律、行政法规规定的其他业务；税务代理服务；税务咨询；代理记账。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

注册资本　叁拾万圆人民币

成立日期　2000年1月12日

住　　所　武昌区彭刘杨路232号

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 11月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉大公会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：余晓萍

经营场所：武汉市武昌区彭刘杨路232号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010152

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1450号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0017895

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年十一月十五日

中华人民共和国财政部制

随县现代农业科技产业园项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字【2025】0026号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

随县现代农业科技产业园项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2025]0026 号

我们接受委托，对随县现代农业科技产业园项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

根据我们对随县现代农业科技产业园项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项证据的审核，我们认为，该项目收益预测无明显不合规，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核，我们认为，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的随县现代农业科技产业园项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.34，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年八月二十五日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益与融资自求平衡财务评估结论基于本项目债券发行实施方案及可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预测条件作出。

本次预测以随县现代农业科技产业园项目预期收入为基础，结合项目的建设期、本地区或同级别的其他地区类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制随县现代农业科技产业园项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用；

（六）各项收费价格在正常范围内变动；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）应付本息情况

湖北省政府拟于 2024 年、2025 年、2026 年分别发行 5,000.00、20,000.00 万元、5,000.00 万元的政府专项债券用于随县现代农业科技产业园项目，发行期限 15 年。债券发行利率参考 2024 年实际发行利率 2.18%测算，每半年付息一次，第 11-15 年每年偿还本金的 20%。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		5,000.00		5,000.00	54.50	54.50
2025 年	5,000.00	20,000.00		25,000.00	327.00	327.00
2026 年	25,000.00	5,000.00		30,000.00	599.50	599.50

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027 年	30,000.00			30,000.00	654.00	654.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	654.00	654.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	654.00	654.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	654.00	654.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	654.00	654.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	654.00	654.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	654.00	654.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	654.00	654.00
2035 年	30,000.00		1,000.00	29,000.00	643.10	1,643.10
2036 年	29,000.00		5,000.00	24,000.00	577.70	5,577.70
2037 年	24,000.00		6,000.00	18,000.00	457.80	6,457.80
2038 年	18,000.00		6,000.00	12,000.00	327.00	6,327.00
2039 年	12,000.00		6,000.00	6,000.00	196.20	6,196.20
2040 年	6,000.00		5,000.00	1,000.00	76.30	5,076.30
2041 年	1,000.00		1,000.00		10.90	1,010.90
合计		**30,000.00**	**30,000.00**		**8,502.00**	**38,502.00**

（二）项目实施单位基本情况

单位名称：随县城乡融合建设发展有限公司

住所：随县厉山镇民主路

法定代表人：郭远洋

开办资金：60000 万元人民币

统一社会信用代码：91421321MABOBSYO3T

单位性质：有限责任公司（国有独资）

主要职能：许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；房地产开发经营；道路旅客运输经营；道路货物运输（网络货运）；城市公共交通；矿产资源（非煤矿山）开采（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：市政设施管理；工程管理服务；企业管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地整治服务；森林固碳服务；生态恢复及生态保护服务；水环境污染防治服务；水污染治理；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（三）项目概况

本项目拟用地 1306.19 亩。其中香菇高效种植示范基地 1200 亩，香菇科创示范中心 36851.7 平方米，配套设施用房 18160 平方米，以及配套给排水工程、供配电工程、消防工程、弱电工程、暖通工程、围墙、道路硬化及停车场等工程基础设施。根据《随县现代农业科技产业园项目可行性研究报告》和建设单位实际进度安排，本项目建设工期为 2 年，计划于 2024 年 9 月开工建设，预计 2026 年 8 月完工。

（四）投资估算与资金筹措

本项目计划总投资为 69,500.00 万元，其中工程费用 56,916.17 万元，工程建设其他费用 7,532.73 万元（含建设用地取得费 2,712.02 万元），预备费 3,139.86 万元，建设期利息 681.25 万元，发行费用 30.00 万元，铺底流动资金 1,200.00 万元。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

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

1.项目运营收入预测

随县现代农业科技产业园项目建设周期为 2 年，计划于 2024 年 9 月开工建设，预计 2026 年 8 月完工。收入测算期为 2026 年 9 月至 2041 年 6 月。收入主要来源于香菇智慧大棚租赁收入、香菇科创示范工厂租赁收入和香菇产业发展服务中心租赁收入（暂不考虑后期项目单位自主组织开展菌棒制作销售收入）。

（1）香菇产业市场分析

①随州市香菇产业市场现状

随州是中国现代香菇产业起源地，是闻名海内外的“中国香菇之乡”“中国花菇之乡”“中国特色农产品优势区（香菇）”，更是我国重要的香菇生产基地和高品质香菇的出产地。经过 40 多年的发展，随州已成为全国四大香菇主产区之一、全国第二大香菇交易市场、全国重要的食用菌加工出口基地，形成了集菌种繁育、标准化种植、精深加工、国内外贸易、机械制造、品牌培育、技术服务等完整的产业体系，呈现出高质量发展的良好生态。随州香菇菌种产量、种植规模、香菇品质居全国前列，品牌价值居行业之首。

随州是全国最大的香菇菌种生产基地之一。目前，随州已逐步发展成为以香菇为主，木耳、灵芝、大球盖菇等 20 多种食用菌的综合性菌种生产基地。全市每年生产香菇菌种 3000 万公斤以上，总量占全省菌种年产量的 50%以上，除满足本市所需外，还远销全国 30 多个省、市。香菇菌种生产经营企业正在试验生产液体香菇菌种和平菇菌种，为随州市菌种质量提升奠定了基础。

近年来，随州在深耕香菇全产业链的基础上，加大香菇品牌创建力度，一张张国家级名片助推随州香菇走向海内外。随州先后荣获首批国家级“外贸转型升级出口食用菌专业型示范基地”“出口食用菌质量安全示范区”“随州农产品生态原产地产品保护示范区”、中国特色农产品（香菇）优势区、国家现代农业（香菇）产业园等称号。“随州香菇”获得国家农产品地理标志登记认证、国家地理标志证明商标，品牌价值达到 106.76 亿元，位列 156 个中国食用菌区域品牌价值榜单之首。

随州有 5 个香菇品牌获得原产地注册，6 个品牌通过国家质量标准体系认证，4 个品牌通过美国质量安全体系认证，13 件产品获得国家农业“三品一标”认证，3 个品牌被评为湖北省著名商标，“大洪山”“三里岗”“楚品源”等企业自主香菇品牌名扬海内外。

根据调查，2023 年随州香菇出口企业达到 70 家，香菇出口额达到 10.2 亿美元，占全国总量的 30%；随州香菇产业链产值近 500 亿元，出口创汇连续二十年位居湖北省第一位，拉动随州农产品出口连续十二年位居湖北省第一位。“随州香菇”区域品牌价值 106.76 亿元，位列榜首，是全国食用菌品牌唯一一个价值超百亿元的区域品牌。

②随县香菇产业市场现状

随县是“中国香菇之乡”“中国花菇之乡”，香菇产业跻身“湖北省重点成长型产业集群”，成为全国最大的食用菌集散地之一，产品远销东南亚、欧盟等 60 多个国家和地区，出口位居全省第一，全国前列、中国特色农产品优势区第一，成功创建全国首个“国家现代农业（香菇）产业园”，入选“全国农业全产业链（食用菌）典型县建设名单”。

作为现代香菇产业发源地的随县，经过 40 多年的发展，已经实现了产业链条完整、花菇率高、出口创汇额多的主产区。2019 年随县获批湖北省随县现代农业产业园的创建，2021 年得到正式认定；2021 年成功获批湖北鄂西北香菇产业

集群创建；2020 年至 2022 年，出口创汇额分别达到 2.67 亿美元、3.67 亿美元、6.25 亿美元，全产业综合产值超过 300 亿元人民币。截至 2022 年底，随县境内共有 59 家生产经营企业，134 家农民合作社，114 家 5 万袋以上的种植大户，50 个标准化集中制棒基地，香菇产业从业人口达 30 万人，年生产规模达到 2.3 亿袋。

③随县香菇产业发展优势及市场分析

A.随县香菇具有独特的文化品牌

随县是炎帝神农诞生地和农耕文明发源地。5000 多年前，炎帝神农在这里植五谷、尝百草，发现了灵芝，开创了华夏民族对菌类的开发利用史。1978 年，华中农业大学杨新美教授在全国多地选点开展优良菌株驯化选育、人工点种研究，唯有随县三里岗取得成功，开创了中国香菇人工种植和产业化发展的新纪元。“随州香菇”被授予国家地理标志证明商标、农产品地理标志登记证书，并被列入“全国农产品区域公用品牌目录”，影响力指数位居全国第 12 位、食用菌之首。成功举办 3 届湖北·随州国际香菇产业博览会，行业影响力和社会效益、经济效益明显。

B.随县香菇具有深厚的产业基础

经过 40 多年的发展进步，随县走出了一条从零星种植到基地生产、精深加工、出口创汇，再到转型升级、三产融合的奋进之路，香菇产业产值和税收常年占到全县总额的 1/3 左右。随县香菇产业已成长为全国栽培规模最大、栽培技术最成熟、花菇品质最优质、菇农收益最稳定、产业链条最齐全的优势特色产业，28 家香菇农业产业化龙头企业、85 家香菇专业合作社、100 余家出口备案企业，1 万余名活跃在全国各地的专业技术人员、55 个遍布 9 省（市、区）的标准化生产基地，1 家省级产业技术研究院、3 家院士工作站、4 家工程技术中心、100 余项技术专利，90 余件注册商标、9 件国际商标，让随县因香菇享誉全国。

C.随县香菇具有广阔的发展前景

随县是全国最大的香菇木耳加工基地和中南地区最大的食用菌集散地，香菇种植规模常年在 2.5 亿袋左右，省、市、县常年予以政策、资金、项目倾斜，大力推进香菇产业延链强链补链，促推产业高质量发展。

根据《随县香菇产业高质量发展中长期规划（2022-2035 年）》，2020 年，随县香菇种植 2.08 亿棒；2021 年，香菇种植 2.5 亿棒；2022 年 2023 年随县香菇

种植 2.57 亿棒。预计到 2025 年，香菇种植规模达到 3 亿棒，干菇产量 6 万吨，全产业链总产值达到 500 亿元；加快出口产品更新换代，推进产品贸易向技术贸易和“一荤一素一菇”文化协同转变，出口创汇达到 15 亿美元以上；香菇产业结构得到进一步完善，实现香菇加工产值与香菇种植业产值比达到 3.8:1，菇农年人均增收 2500 元以上。

D.随县香菇获得政府大力支持

《随县香菇产业高质量发展中长期规划（2022-2035 年）》中提出构建“一城引领、两带驱动、全域协同”的香菇产业发展空间布局，以标准化生产、产品贸易和技术贸易为引擎，以香菇产业小镇、香菇产业园和香菇智慧交易城建设为着力点，紧抓“一带一路”发展机遇，抬高底板、补齐短板，加快提升香菇产业化发展水平，实现香菇产业高质量发展，将随县建设成为“中国香菇第一县”。到 2025 年，以随县香菇产业发展为典范的全国香菇标准化生产体系基本建成，香菇种植规模达到 3 亿棒，干菇产量 6 万吨，全产业链总产值达到 500 亿元，

综上所述，随县香菇市场将会有新的突破，项目市场前景有较大保障。

（2）收入分析

①香菇智慧大棚租赁收入

根据项目建设方案，本项目拟新建香菇智慧大棚建筑面积共计 725,760.00 ㎡。香菇智慧大棚采用温室大棚结构，并设置智能管理系统，主要用于香菇的智能系统工厂化培育。参考项目单位提供的拟入驻产业园企业租赁意向协议：租期暂定 13 年，租金暂按第 1-3 年 160 元/㎡·年、第 4-10 年每年上涨 3%，第 11-13 年不再上涨，租期结束后另行协商合作方式。基于谨慎原则，本项目香菇智慧大棚租赁价格约按租赁意向协议租金的 90%，即 12.00 元/㎡·月计算，暂不考虑涨价。

项目投入运行开始出租，初始出租率按 50%计算，往后每年增长 10%，考虑到一定的空置率，达到 90%不再增长。香菇智慧大棚租赁收入=Σ出租面积×单价×年运营月份×出租率。

香菇智慧大棚租赁收入测算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
单价（元/㎡·月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租面积（㎡）	725,760.00	725,760.00	725,760.00	725,760.00	725,760.00

年运营月份	4.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
合计	**1,741.82**	**6,270.57**	**7,315.66**	**8,360.76**	**9,405.85**

（续 1）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
单价（元/㎡·月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租面积（㎡）	725,760.00	725,760.00	725,760.00	725,760.00	725,760.00
年运营月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	**9,405.85**	**9,405.85**	**9,405.85**	**9,405.85**	**9,405.85**

（续 2）

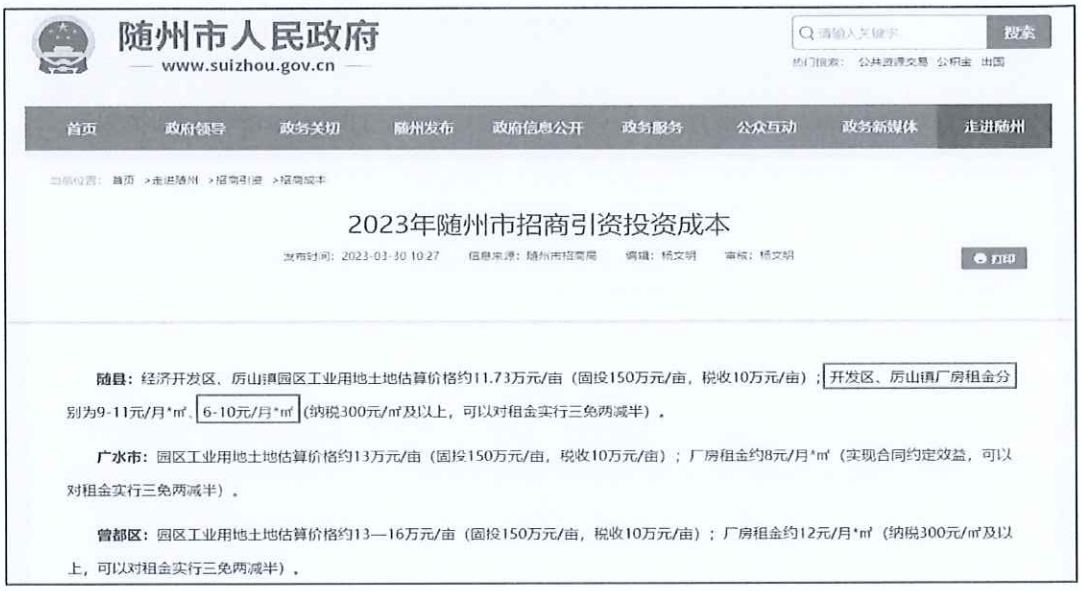
项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
单价（元/㎡·月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租面积（㎡）	725,760.00	725,760.00	725,760.00	725,760.00	725,760.00
年运营月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	**9,405.85**	**9,405.85**	**9,405.85**	**9,405.85**	**9,405.85**

（续 3）

项目/年份	2041 年				合计
单价（元/㎡·月）	12.00				
出租面积（㎡）	725,760.00				
年运营月份	6.00				
出租率	90.00%				
合计	**4,702.92**				**131,856.08**

②香菇科创示范工厂租赁收入

根据项目建设方案，本项目拟新建香菇科创示范工厂建筑面积共计 23,845.25 ㎡。香菇科创示范中心租赁价格参考随县及随州市厂房出租价格定价。经查询《2023 年随州市招商引资投资成本》（http://www.suizhou.gov.cn/gkxx/zsyz/cb/202303/t20230330_1089347.shtml），随县厉山镇厂房租金为 6-10 元/㎡·月；经查询安居客，随州市境内的工业厂房出租价格为 7.5-9.9 元/㎡·月，因此测算随州工业厂房租赁市场均价为 8.30 元/㎡·月。在参考市场行情价的基础上，基于谨慎原则，本项目香菇科创示范中心租赁价格约按调查租赁平均价的 80%，即 6.60 元/㎡·月计算，暂不考虑涨价。



随州市人民政府
www.suizhou.gov.cn

首页 政府领导 政务关切 随州发布 政府信息公开 政务服务 公众互动 政务新媒体 走进随州

2023年随州市招商引资投资成本

发布时间：2023-03-30 10:27 信息来源：随州市招商局 编辑：杨文明 审核：杨文明

随县：经济开发区、厉山镇园区工业用地土地估算价格约11.73万元/亩（固投150万元/亩，税收10万元/亩）；开发区、厉山镇厂房租金分别为9-11元/月*㎡、6-10元/月*㎡（纳税300元/㎡及以上，可以对租金实行三免两减半）。

广水市：园区工业用地土地估算价格约13万元/亩（固投150万元/亩，税收10万元/亩）；厂房租金约8元/月*㎡（实现合同约定效益，可以对租金实行三免两减半）。

曾都区：园区工业用地土地估算价格约13—16万元/亩（固投150万元/亩，税收10万元/亩）；厂房租金约12元/月*㎡（纳税300元/㎡及以上，可以对租金实行三免两减半）。



程力工业园隔壁，货车方便出入
曾都 - 曾都城区 | 随州市曾都区擂鼓寺大道378号 | 1
余先生 个人房东
600㎡ | 可分租 建筑面积
0.25元/m²/天 4500元/月

出租南郊厂房 浩天专汽 可以项目合作
曾都 - | 湖北省随州市曾都区柳树湾大道9号 | 1
周慧琴 个人房东
高速路口 食堂
3500㎡ | 可分租 建筑面积
0.27元/m²/天 2.8万/月

标准厂房出租，可分租整租，临街厂房交通便利
曾都 - 曾都城区 | 湖北省随州市曾都区季梁大道007号 | 1
张女士 个人房东
高速路口
5200㎡ | 可分租 建筑面积
0.33元/m²/天 5.15万/月

项目投入运行开始出租，初始出租率按 50%计算，往后每年增长 10%，考虑到一定的空置率，达到 90%不再增长。香菇科创示范工厂租赁收入=Σ出租面积×单价×年运营月份×出租率。

香菇科创示范工厂租赁收入测算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
单价（元/㎡·月）	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
出租面积（㎡）	23,845.25	23,845.25	23,845.25	23,845.25	23,845.25
年运营月份	4.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
合计	**31.48**	**113.31**	**132.20**	**151.08**	**169.97**

（续 1）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
单价（元/㎡·月）	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
出租面积（㎡）	23,845.25	23,845.25	23,845.25	23,845.25	23,845.25
年运营月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	**169.97**	**169.97**	**169.97**	**169.97**	**169.97**

（续 2）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
单价（元/㎡·月）	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
出租面积（㎡）	23,845.25	23,845.25	23,845.25	23,845.25	23,845.25
年运营月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	**169.97**	**169.97**	**169.97**	**169.97**	**169.97**

（续 2）

项目/年份	2041 年				合计
单价（元/㎡·月）	6.60				
出租面积（㎡）	23,845.25				
年运营月份	6.00				
出租率	90.00%				
合计	**84.98**				**2,382.71**

③香菇产业发展服务中心租赁收入

根据项目建设方案，本项目拟新建香菇产业发展服务中心建筑面积共计 18,160.00 ㎡。香菇产业发展服务中心租赁价格参考项目单位提供的拟入驻产业园企业租赁意向协议：租期暂定 13 年，租金暂按第 1-3 年 15 元/㎡·月、第 4-10 年每年上涨 3%，第 11-13 年不再上涨，租期结束后另行协商合作方式。基于谨慎原则，本项目香菇产业发展服务中心租赁价格约按租赁意向协议租金的 80%，即 12.00 元/㎡·月计算，暂不考虑涨价。

项目投入运行开始出租，初始出租率按 50%计算，往后每年增长 10%，考虑到一定的空置率，达到 90%不再增长。香菇科创示范工厂租赁收入=Σ出租面积×单价×年运营月份×出租率。

二、租赁范围：

甲方提供坐落于随县现代农业科技产业园香菇产业发展服务中心的经营办公场地，面积不低于3500㎡（具体租赁区位和面积数量以租赁标的建成后正式签订的《租赁合同》为准）租赁给乙方用于开展生产经营及办公活动。

三、租赁期限及价格：

租期暂定13年，租金暂按第1-3年15元/㎡/月、第4-10年每年上涨3%，第11-13年不再上涨，租期结束后另行协商合作方式。

香菇产业发展服务中心租赁收入测算表

单位：万元

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
单价（元/㎡·月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租面积（㎡）	18,160.00	18,160.00	18,160.00	18,160.00	18,160.00
年运营月份	4.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
合计	**43.58**	**156.90**	**183.05**	**209.20**	**235.35**

（续1）

项目/年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
单价（元/㎡·月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租面积（㎡）	18,160.00	18,160.00	18,160.00	18,160.00	18,160.00
年运营月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	**235.35**	**235.35**	**235.35**	**235.35**	**235.35**

（续2）

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
单价（元/㎡·月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租面积（㎡）	18,160.00	18,160.00	18,160.00	18,160.00	18,160.00
年运营月份	12.00	12.00	12.00	8.00	12.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	**235.35**	**235.35**	**235.35**	**235.35**	**235.35**

（续3）

项目/年份	2041 年				合计
单价（元/㎡·月）	12.00				
出租面积（㎡）	18,160.00				
年运营月份	6.00				
出租率	90.00%				
合计	**117.68**				**3,299.31**

综上，具体金额如下表所示：

项目收入测算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
香菇智慧大棚租赁收入	1,741.82	6,270.57	7,315.66	8,360.76	9,405.85
香菇科创示范工厂租赁收入	31.48	113.31	132.20	151.08	169.97
香菇产业发展服务中心租赁收入	43.58	156.90	183.05	209.20	235.35
合计	**1,816.88**	**6,540.78**	**7,630.91**	**8,721.04**	**9,811.17**

（续 1）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
香菇智慧大棚租赁收入	9,405.85	9,405.85	9,405.85	9,405.85	9,405.85
香菇科创示范工厂租赁收入	169.97	169.97	169.97	169.97	169.97
香菇产业发展服务中心租赁收入	235.35	235.35	235.35	235.35	235.35
合计	**9,811.17**	**9,811.17**	**9,811.17**	**9,811.17**	**9,811.17**

（续 2）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
香菇智慧大棚租赁收入	9,405.85	9,405.85	9,405.85	9,405.85	9,405.85
香菇科创示范工厂租赁收入	169.97	169.97	169.97	169.97	169.97
香菇产业发展服务中心租赁收入	235.35	235.35	235.35	235.35	235.35
合计	**9,811.17**	**9,811.17**	**9,811.17**	**9,811.17**	**9,811.17**

（续 3）

项目/年份	2041 年				合计
香菇智慧大棚租赁收入	4,702.92				131,856.08
香菇科创示范工厂租赁收入	84.98				2,382.71
香菇产业发展服务中心租赁收入	117.68				3,299.31
合计	**4,905.59**				**137,538.10**

2.项目运营成本费用预测

本项目债券存续期内运营总成本主要为土地流转费、外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧与摊销费及财务费用（不含建设期利息）。

（1）土地流转费

本项目建设的香菇高效种植示范基地需流转土地 1200 亩，流转价格参照项目单位与相关村集体签订的土地流转合同，按 1000 元/亩·年计算（建设期流转费用已计入工程建设其他费用）。

1、流转时间：从2024 年 4 月 1 日至2044 年 3 月 31 日，计 20 年。

2、付款办法：

（1）按五年为一期支付甲方流转费用，第一个五年期，每亩每年流转承包费为700 元，每亩每年配套工作经费为300 元，合计每亩每年费用共计1000 元。

（2）外购燃料动力费

根据项目可研报告，项目建成后，园区公共场所消耗能源（租户能耗费用由各租户承担）主要为电力、水和天然气。经测算，预计年电力消耗为100.00万kWh，自来水消耗为2.40万吨，天然气消耗为40.00万m^3。

本项目电费参考湖北省电网销售电价表，电费单价按0.69元/kWh计算；水费参考随州市水价按3.2元/m^3计算；燃气费参考随县非居民用气按3.73元/m^3米计算。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满1千伏	1-10千伏	35千伏（20千伏）	110千伏	220千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580						
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080						
		年用电4800千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金2分钱，其中梨水库移民后期扶持基金0.62分钱，可再生能源电价附加0.1分钱，共2.72分钱。



随州市人民政府
www.suizhou.gov.cn

首页 政府领导 政务关切 随州发布 政府信息公开 政务服务 公众互动 政务新媒体 走进随州

收费政策及标准

A、城市供水有限公司现行水价及文件依据

水价名称	价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	合计
居民用水20立方米以内（含20立方米）	1.50元	0.95元	2.45元
居民用水20-30立方米以内（含30立方米）	2.25元	0.95元	3.20元
居民用水30立方米以上	3.00元	0.95元	3.95元
行政事业用水	1.60元	1.40元	3.00元
工业及经营服务用水	1.80元	1.40元	3.20元
特种用水	3.00元	1.40元	4.40元
居民生活垃圾处理费	6元/户月	/	6元/户月



随县人民政府
www.zgsuixian.gov.cn

首页 县政府 新闻动态 政府信息公开 政务服务 公众互动 专题专栏 走进随县 政务新媒体

当前位置：首页 > 随县公共企事业单位信息公开 > 水电气领域 > 企业 > 随县政泰天然气有限公司 > 办事服务

燃气安装维修服务收费标准

来源：随县政泰天然气有限公司 编辑：余婷婷 发布时间：2024-04-11 【字体：大 中 小】 打印

序号	项目	收费单位	价格	服务内容	备注
1	居民用气	元 / 方	2.77	第一档年用气量420立方米	
			3.02	第二档年用气量421 - 600立方米之间	
			3.84	第三档年用气量600立方米以上	
2	非居民用气	元 / 方	3.73	随县发改价格【2022】8号	

具体金额如下表所示：

外购燃料动力费测算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
年运营月份	4	12	12	12	12
电费单价（元/kWh）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
电费年用量（万kWh）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
电费总计	**23.00**	**69.00**	**69.00**	**69.00**	**69.00**
水费单价（元/m³）	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
水费年用量（万吨）	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
水费总计	**2.56**	**7.68**	**7.68**	**7.68**	**7.68**

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
燃气单价（元/㎥）	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73
燃气年用量（万㎥）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
燃气费总计	**49.73**	**149.20**	**149.20**	**149.20**	**149.20**
合计	**75.29**	**225.88**	**225.88**	**225.88**	**225.88**

（续 1）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
年运营月份	12	12	12	12	12
电费单价（元/kWh）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
电费年用量（万 kWh）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
电费总计	**69.00**	**69.00**	**69.00**	**69.00**	**69.00**
水费单价（元/㎥）	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
水费年用量（万吨）	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
水费总计	**7.68**	**7.68**	**7.68**	**7.68**	**7.68**
燃气单价（元/㎥）	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73
燃气年用量（万㎥）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
燃气费总计	**149.20**	**149.20**	**149.20**	**149.20**	**149.20**
合计	**225.88**	**225.88**	**225.88**	**225.88**	**225.88**

（续 2）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
年运营月份	12	12	12	12	12
电费单价（元/kWh）	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
电费年用量（万 kWh）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
电费总计	**69.00**	**69.00**	**69.00**	**69.00**	**69.00**
水费单价（元/㎥）	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
水费年用量（万吨）	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
水费总计	**7.68**	**7.68**	**7.68**	**7.68**	**7.68**
燃气单价（元/㎥）	3.73	3.73	3.73	3.73	3.73
燃气年用量（万㎥）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
燃气费总计	**149.20**	**149.20**	**149.20**	**149.20**	**149.20**
合计	**225.88**	**225.88**	**225.88**	**225.88**	**225.88**

（续 3）

项目/年份	2041 年				合计
年运营月份	6				
电费单价（元/kWh）	0.69				
电费年用量（万 kWh）	100.00				
电费总计	**34.50**				**1,023.50**
水费单价（元/m³）	3.20				
水费年用量（万吨）	2.40				
水费总计	**3.84**				**113.92**
燃气单价（元/m³）	3.73				
燃气年用量（万 m³）	40.00				
燃气费总计	**74.60**				**2,213.13**
合计	**112.94**				**3,350.55**

（3）工资及福利费

根据项目可研报告，运营期预计在编人员共 8 人负责日常管理。根据随州市 2022 年统计年鉴数据显示，2022 年随县在岗职工平均工资为 65,289 元。基于谨慎原则，本项目人员年均工资按 6.5 万元/年估算，考虑到全国物价上涨（据查询，2020 年全国物价上涨指数为 2.5%，2021 年全国物价上涨指数为 0.9%，2022 年全国物价上涨指数为 2%，暂未查到 2023 年数据），人员工资每三年增长 5%。福利费按人员工资的 14%计提。

2-3 分行业在岗职工年平均工资

单位：元

	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
在岗职工平均工资	48909	52680	57566	62309	67586	69951
随县	45655	49183	53747	58187	63076	65289
广水市	44878	48458	52916	57206	62018	64149
曾都区	49468	53268	58227	63068	68499	70936

经测算，债券存续期内人员工资及福利费合计847.08万元。具体金额如下表所示：

人员工资及福利费测算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
人员数量（人）	8	8	8	8	8
年工资（万元/人）	6.50	6.50	6.50	6.83	6.83
年运营月份	4.00	12.00	12.00	12.00	12.00
年工资总计	**17.33**	**52.00**	**52.00**	**54.60**	**54.60**
年福利费总计	**2.43**	**7.28**	**7.28**	**7.64**	**7.64**
工资福利费合计	**19.76**	**59.28**	**59.28**	**62.24**	**62.24**

（续 1）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
人员数量（人）	8	8	8	8	8
年工资（万元/人）	6.83	7.17	7.17	7.17	7.52
年运营月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
年工资总计	**54.60**	**57.33**	**57.33**	**57.33**	**60.20**
年福利费总计	**7.64**	**8.03**	**8.03**	**8.03**	**8.43**
工资福利费合计	**62.24**	**65.36**	**65.36**	**65.36**	**68.62**

（续 2）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
人员数量（人）	8	8	8	8	8
年工资（万元/人）	7.52	7.52	7.90	7.90	7.90
年运营月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
年工资总计	**60.20**	**60.20**	**63.21**	**63.21**	**63.21**
年福利费总计	**8.43**	**8.43**	**8.85**	**8.85**	**8.85**
工资福利费合计	**68.62**	**68.62**	**72.06**	**72.06**	**72.06**

（续 3）

项目/年份	2041 年				合计
人员数量（人）	8				
年工资（万元/人）	7.90				
年运营月份	6.00				
年工资总计	**31.60**				**858.93**
年福利费总计	**4.42**				**120.25**
工资福利费合计	**36.03**				**979.19**

（4）修理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估

算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%-2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目固定资产原值的 1%估算。

（5）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，其他费用主要包括其他制造费用和其他管理费用以及其他营业费用，计算标准为上述各项费用之和的 8%-12%。结合本项目的实际情况，遵循客观和谨慎原则，在债券存续期内，本项目其他费用按照上述各项费用之和的 12%来进行测算。

（6）折旧与摊销费

①折旧费

固定资产采用直线折旧，建筑物、构筑物原值为 44,352.63 万元，残值率为 5%，按 40 年折旧；设备原值为 7,585.67 万元，残值率为 5%，按 20 年折旧；其他固定资产原值为 2,989.58 万元，残值率为 5%，按 10 年折旧。

②摊销费

本项目建设用地取得费按 40 年进行摊销，债券存续期内摊销费合计 881.41 万元。

具体金额如下表所示：

折旧与摊销测算表

单位：万元

项目/年份	原值	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房屋建筑物	44,352.63	351.12	1,053.37	1,053.37	1,053.37	1,053.37
设施、设备	7,585.67	120.11	360.32	360.32	360.32	360.32
其他固定资产	2,989.58	94.67	284.01	284.01	284.01	284.01
折旧总计		565.90	1,697.70	1,697.70	1,697.70	1,697.70
无形资产摊销总计	2,712.02	22.60	67.80	67.80	67.80	67.80
折旧及摊销合计		588.50	1,765.50	1,765.50	1,765.50	1,765.50

（续 1）

项目/年份	原值	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
房屋建筑物	44,352.63	1,053.37	1,053.37	1,053.37	1,053.37	1,053.37
设施、设备	7,585.67	360.32	360.32	360.32	360.32	360.32
其他固定资产	2,989.58	284.01	284.01	284.01	284.01	284.01
折旧总计		1,697.70	1,697.70	1,697.70	1,697.70	1,697.70
无形资产摊销总计	2,712.02	67.80	67.80	67.80	67.80	67.80
折旧及摊销合计		1,765.50	1,765.50	1,765.50	1,765.50	1,765.50

（续 2）

项目/年份	原值	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
房屋建筑物	44,352.63	1,053.37	1,053.37	1,053.37	1,053.37	1,053.37
设施、设备	7,585.67	360.32	360.32	360.32	360.32	360.32
其他固定资产	2,989.58	189.34				
折旧总计		**1,603.03**	**1,413.69**	**1,413.69**	**1,413.69**	**1,413.69**
无形资产摊销总计	2,712.02	**67.80**	**67.80**	**67.80**	**67.80**	**67.80**
折旧及摊销合计		**1,670.83**	**1,481.49**	**1,481.49**	**1,481.49**	**1,481.49**

（续 3）

项目/年份	原值	2041 年				合计
房屋建筑物	44,352.63	526.69				**15,625.06**
设施、设备	7,585.67	180.16				**5,344.73**
其他固定资产	2,989.58					**2,840.10**
折旧总计		706.85				23,809.89
无形资产摊销总计	2,712.02	**33.90**				**1,005.71**
折旧及摊销合计		**740.75**				**24,815.60**

（7）财务费用（不含建设期利息）

经计算，项目运营期内利息合计 7,820.75 万元。（8,502.00 -681.25=7,820.75）

综上，具体金额如下表所示：

项目成本测算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地流转费	40.00	120.00	120.00	120.00	120.00
外购燃料动力费	75.29	225.88	225.88	225.88	225.88
工资及福利费	19.76	59.28	59.28	62.24	62.24
修理费	183.09	549.28	549.28	549.28	549.28
其他费用	38.18	114.53	114.53	114.89	114.89
经营成本总计	**356.32**	**1,068.97**	**1,068.97**	**1,072.29**	**1,072.29**
折旧与摊销	**588.50**	**1,765.50**	**1,765.50**	**1,765.50**	**1,765.50**
运营期利息	**299.75**	**654.00**	**654.00**	**654.00**	**654.00**
合计	**1,244.58**	**3,488.48**	**3,488.48**	**3,491.80**	**3,491.80**

（续 1）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
土地流转费	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
外购燃料动力费	225.88	225.88	225.88	225.88	225.88
工资及福利费	62.24	65.36	65.36	65.36	68.62
修理费	549.28	549.28	549.28	549.28	549.28

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
其他费用	114.89	115.26	115.26	115.26	115.65
经营成本总计	1,072.29	1,075.78	1,075.78	1,075.78	1,079.44
折旧与摊销	1,765.50	1,765.50	1,765.50	1,765.50	1,765.50
运营期利息	654.00	654.00	654.00	654.00	643.10
合计	3,491.80	3,495.28	3,495.28	3,495.28	3,488.04

（续 2）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
土地流转费	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
外购燃料动力费	225.88	225.88	225.88	225.88	225.88
工资及福利费	68.62	68.62	72.06	72.06	72.06
修理费	549.28	549.28	549.28	549.28	549.28
其他费用	115.65	115.65	116.07	116.07	116.07
经营成本总计	1,079.44	1,079.44	1,083.28	1,083.28	1,083.28
折旧与摊销	1,670.83	1,481.49	1,481.49	1,481.49	1,481.49
运营期利息	577.70	457.80	327.00	196.20	76.30
合计	3,327.97	3,018.73	2,891.77	2,760.97	2,641.07

（续 3）

项目/年份	2041 年				合计
土地流转费	60.00				1,780.00
外购燃料动力费	112.94				3,350.55
工资及福利费	36.03				979.19
修理费	274.64				8,147.63
其他费用	58.03				1,710.88
经营成本总计	541.64				15,968.26
折旧与摊销	740.75				24,815.60
运营期利息	10.90				7,820.75
合计	1,293.29				48,604.61

3.税费

（1）增值税及附加费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》，不动产租赁收入适用增值税率 9%，电费、修理费适用增值税率 13%，水费、燃气费适用增值税率 9%。

城市维护建设税根据《中华人民共和国城市维护建设税法》相关规定，按增值税的 5%计提；教育费附加根据财政部下发了《征收教育费附加的暂行规定》的相关规定，按增值税的 3%计提；地方教育附加根据《财政部关于统一地方教

育附加政策有关问题的通知》，按增值税的 2%计提。

经测算，债券存续期内销项税合计 7,001.48 万元，进项税 6,404.48 万元（含建设期可抵扣进项税），故增值税及其附加税均为 0。

（2）房产税

房产税按房产租赁收入的 12%计提。

（3）印花税

印花税按照租赁收入的 0.1%计提。

综上，本项目债券存续期间增值税为 0，税金及附加 9,413.10 万元。

具体金额如下表所示：

税金及附加测算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
增值税销项税额	150.02	540.06	630.08	720.09	810.10
增值税进项税额	5,185.28	84.08	84.08	84.08	84.08
增值税应交税金					
城市维护建设税					
教育费附加					
地方教育附加					
附加税合计					
房产税	200.02	720.09	840.10	960.11	1,080.13
印花税	1.67	6.00	7.00	8.00	9.00
税金及附加合计	**201.69**	**726.09**	**847.10**	**968.12**	**1,089.13**

（续 1）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税销项税额	810.10	810.10	810.10	810.10	810.10
增值税进项税额	84.08	84.08	84.08	84.08	84.08
增值税应交税金				232.79	726.01
城市维护建设税				11.64	36.30
教育费附加				0.35	1.09
地方教育附加				4.66	14.52
附加税合计				16.64	51.91
房产税	1,080.13	1,080.13	1,080.13	1,080.13	1,080.13
印花税	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
税金及附加合计	**1,089.13**	**1,089.13**	**1,089.13**	**1,105.77**	**1,141.04**

（续 2）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税销项税额	810.10	810.10	810.10	810.10	810.10
增值税进项税额	84.08	84.08	84.08	84.08	84.08
增值税应交税金	726.01	726.01	726.01	726.01	726.01
城市维护建设税	36.30	36.30	36.30	36.30	36.30
教育费附加	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09
地方教育附加	14.52	14.52	14.52	14.52	14.52
附加税合计	51.91	51.91	51.91	51.91	51.91
房产税	1,080.13	1,080.13	1,080.13	1,080.13	1,080.13
印花税	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
税金及附加合计	**1,141.04**	**1,141.04**	**1,141.04**	**1,141.04**	**1,141.04**

（续 2）

项目/年份	2041 年				合计
增值税销项税额	405.05				**11,356.36**
增值税进项税额	42.04				**6,404.48**
增值税应交税金	363.01				**4,951.88**
城市维护建设税	18.15				**247.59**
教育费附加	0.54				**7.43**
地方教育附加	7.26				**99.04**
附加税合计	25.95				**354.06**
房产税	540.06				**15,141.81**
印花税	4.50				**126.18**
税金及附加合计	**570.52**				**15,622.05**

（4）所得税

根据《企业所得税法》《企业所得税法实施条例》的规定，按照经营利润抵扣前 5 年累计净亏损后的金额 25%的模式进行测算。

4.模拟利润及利润分配表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
总收入(不含税)	1,666.87	6,000.72	7,000.84	8,000.96	9,001.08
总成本费用（不含税）	1,216.55	3,404.39	3,404.39	3,407.71	3,407.71
税金及附加	201.69	726.09	847.10	968.12	1,089.13
利润总额	248.63	1,870.24	2,749.34	3,625.13	4,504.23

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
弥补以前年度亏损					
应纳税所得额	248.63	1,870.24	2,749.34	3,625.13	4,504.23
所得税	62.16	467.56	687.34	906.28	1,126.06
净利润	186.47	1,402.68	2,062.01	2,718.85	3,378.17

（续 1）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
总收入(不含税)	9,001.08	9,001.08	9,001.08	9,001.08	9,001.08
总成本费用（不含税）	3,407.71	3,411.20	3,411.20	3,411.20	3,403.96
税金及附加	1,089.13	1,089.13	1,089.13	1,105.77	1,141.04
利润总额	4,504.23	4,500.75	4,500.75	4,484.10	4,456.08
弥补以前年度亏损					
应纳税所得额	4,504.23	4,500.75	4,500.75	4,484.10	4,456.08
所得税	1,126.06	1,125.19	1,125.19	1,121.03	1,114.02
净利润	3,378.17	3,375.56	3,375.56	3,363.08	3,342.06

（续 2）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
总收入(不含税)	9,001.08	9,001.08	9,001.08	9,001.08	9,001.08
总成本费用（不含税）	3,243.89	2,934.65	2,807.69	2,676.89	2,556.99
税金及附加	1,141.04	1,141.04	1,141.04	1,141.04	1,141.04
利润总额	4,616.15	4,925.39	5,052.34	5,183.14	5,303.04
弥补以前年度亏损					
应纳税所得额	4,616.15	4,925.39	5,052.34	5,183.14	5,303.04
所得税	1,154.04	1,231.35	1,263.09	1,295.79	1,325.76
净利润	3,462.11	3,694.04	3,789.26	3,887.36	3,977.28

（续 3）

项目/年份	2041 年				合计
总收入(不含税)	4,500.54				**126,181.74**
总成本费用（不含税）	1,251.25				**47,357.38**
税金及附加	570.52				**15,622.05**
利润总额	2,678.77				**63,202.31**
弥补以前年度亏损					**0.00**
应纳税所得额	2,678.77				**63,202.31**
所得税	669.69				**15,800.58**
净利润	2,009.08				**47,401.73**

5.项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据项目债券存续期间现金流量测算结果，本项目能够产生持续稳定的反映为专项收入的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息，本息覆盖倍数为 2.34。

随县现代农业科技产业园项目

债券存续期现金流模拟测算表

单位：万元

项目/ 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入			1,816.88	6,540.78	7,630.91	8,721.04
经营活动现金流出			620.17	2,262.62	2,603.41	2,946.69
经营活动现金净流量			**1,196.71**	**4,278.16**	**5,027.50**	**5,774.35**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金	11,523.83	39,403.00	17,562.17			
投资活动现金净流量	**-11,523.83**	**-39,403.00**	**-17,562.17**			
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	11,308.04	38,924.13	18,166.67			
资本金流入	6,308.04	18,924.13	13,166.67			
债券融资	5,000.00	20,000.00	5,000.00			
2.融资活动现金流出	59.50	347.00	604.50	654.00	654.00	654.00
支付利息	54.50	327.00	599.50	654.00	654.00	654.00
偿还本金						
债券发行费用	5.00	20.00	5.00			
融资活动现金净流量	**11,523.83**	**39,403.00**	**17,562.17**	**-654.00**	**-654.00**	**-654.00**
四、本年现金净流量	**0.00**	**0.00**	**1,196.71**	**3,624.16**	**4,373.50**	**5,120.35**
五、累计现金净流量	**0.00**	**0.00**	**1,196.71**	**4,820.88**	**9,194.38**	**14,314.73**
六、本息覆盖倍数						

（续 1）

项目/ 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	9,811.17	9,811.17	9,811.17	9,811.17	9,811.17	9,811.17
经营活动现金流出	3,287.48	3,287.48	3,290.09	3,290.09	3,302.58	3,334.50
经营活动现金净流量	**6,523.69**	**6,523.69**	**6,521.08**	**6,521.08**	**6,508.60**	**6,476.68**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						

项目/ 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.融资活动现金流入						
资本金流入						
债券融资						
2.融资活动现金流出	654.00	654.00	654.00	654.00	654.00	1,643.10
支付利息	654.00	654.00	654.00	654.00	654.00	643.10
偿还本金						1,000.00
债券发行费用						
融资活动现金净流量	**-654.00**	**-654.00**	**-654.00**	**-654.00**	**-654.00**	**-1,643.10**
四、本年现金净流量	**5,869.69**	**5,869.69**	**5,867.08**	**5,867.08**	**5,854.60**	**4,833.58**
五、累计现金净流量	**20,184.43**	**26,054.12**	**31,921.20**	**37,788.28**	**43,642.87**	**48,476.45**
六、本息覆盖倍数						

（续 2）

项目/ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	9,811.17	9,811.17	9,811.17	9,811.17	9,811.17	4,905.59	137,538.10
经营活动现金流出	3,374.51	3,451.82	3,487.41	3,520.11	3,550.08	1,781.85	47,390.89
经营活动现金净流量	**6,436.66**	**6,359.35**	**6,323.77**	**6,291.07**	**6,261.09**	**3,123.73**	**90,147.21**
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金							68,489.00
投资活动现金净流量							**-68,489.00**
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入							69,500.00
资本金流入							39,500.00
债券融资							30,000.00
2.融资活动现金流出	5,577.70	6,457.80	6,327.00	6,196.20	5,076.30	1,010.90	38,532.00
支付利息	577.70	457.80	327.00	196.20	76.30	10.90	8,502.00
偿还本金	5,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00	1,000.00	30,000.00
债券发行费用							30.00
融资活动现金净流量	**-5,577.70**	**-6,457.80**	**-6,327.00**	**-6,196.20**	**-5,076.30**	**-1,010.90**	**30,968.00**
四、本年现金净流量	**858.96**	**-98.45**	**-3.23**	**94.87**	**1,184.79**	**2,112.83**	**52,626.21**
五、累计现金净流量	**49,335.41**	**49,236.96**	**49,233.72**	**49,328.59**	**50,513.38**	**52,626.21**	
六、本息覆盖倍数							**2.34**

6.压力测试

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

分析结果见下表：

单一变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动本息覆盖倍数	2.11	2.22	2.34	2.46	2.58
债券利率变动本息覆盖倍数	2.39	2.37	2.34	2.32	2.29

7.项目资金稳定性

随县现代农业科技产业园项目专项债券还本付息以香菇智慧大棚租赁收入、香菇科创示范工厂租赁收入和香菇产业发展服务中心租赁收入等为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的现金净流入为 90,147.21 万元，且在 2041 年债券本金偿还后仍有 52,626.21 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、执行的主要程序

1.获取并检查了随县现代农业科技产业园项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为项目符合 2025 年新增专项债券资金投向领域（财预[2021]115 号文），且专项债券资金不用于禁止类项目清单（财预[2021]115 号文）所列示内容。

2.结合历史数据和行业研究报告等文件对项目单位收益预测进行分析，认为项目单位所采用的各项收入成本预测是准确、合理的。参考项目单位提供本地区类似项目的案例，认为项目单位考虑到的成本是完整的。

3.对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的随县现代农业科技产业园项目实际情况相符。

六、财务评估结论

经上述测算，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项预测前提下，本次评价的随县现代农业科技产业园项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为2.34，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉昱辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九　月　二十　日

中华人民共和国财政部制

见此红印有效
再次复印无效

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫C评字[2025]第016号

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

二〇二五年十月

目录

一、基本假设 1
二、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 2
（二）项目概况 2
（三）投资估算与资金筹措 3
（四）资金的充足性 3
（五）资金的稳定性 15
（六）压力测试 15
三、风险分析 16
四、评价结论 16

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫C评字[2025]第016号

我们接受的委托，对武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

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

一、基本假设

本财务评估报告基于以下重要假设：

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目（以下简称“项目”或“本项目”）实施单位为武汉长江新区社会事业局，项目实施单位基本情况如下：

发行人名称：	武汉长江新区社会事业局
法定代表人：	
地址：	湖北省武汉市黄陂区武湖街汉口北大道208号
统一社会信用代码：	11420100MB1N15571T
企业类型：	机关

（二）项目概况

1.项目名称

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目（以下简称“项目”或“本项目”）

2.项目建设地点与内容

项目位于长江新区六指街道东湖村、陆咀村，东临吴家寺河、西至Y161乡道。项目总用地面积56011平方米（约84亩），其中墓地面积约26064平方米。

新建各类墓穴约30300个，其中碑葬约23700个、壁葬2000个、骨灰堂约3000个、花坛葬约500个、树葬约600个、草坪葬约500个。新建停车位48个。

新建总建筑面积约1931平方米，其中新建接待中心约754平方米，殡仪服务中心约458平方米，骨灰堂约539平方米，两处公厕约152平方米，门房约28平方米。配套建设园建、给排水、电气、消防、暖通等工程。

3.项目建设期

项目建设期为29个月（含前期工作），建设起止时间预计为2024年8月-2026年12月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

本项目《初步设计的批复》估算总额为10,570.25万元,其中：建安工程费用7,784.29万元，工程建设其他费997.52万元，预备费439.09万元，建设用地费1,199.35万元,专项费用150.00万元。

2.项目资金筹措

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目资金筹措方式为:财政专项资金2,870.25万元、专项债券资金7,700.00万元，债券期限为15年。

3.资本金到位情况

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目资本金共计2,870.25万元，主要用于支付前期费用。

（四）资金的充足性

我们根据武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目在债券存续期间的预期收入及费用，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性。分析过程如下：

1.项目收入预测

本项目收入主要来源于公墓收入。本项目建设周期：2024年08月至2026年12月。本项目专项债发行期限为15年，2040年到期，项目收益预测期为2027-2040年。

项目新建各类墓穴约 30300 个，其中碑葬约 23700 个、壁葬 2000 个、骨灰堂约 3000 个、花坛葬约 500 个、树葬约 600 个、草坪葬约 500 个，重点解决长江新区城市建设墓地搬迁需求和黄陂托管区范围 20 年安葬需求。根据相关统计数据，现新区范围内现有常住人口 49.87 万人，死亡率达到 6‰，年死亡人数约 3000 人；武汉长江新区现有阳逻公益公墓和归隐陵园为街道级公墓，其中阳逻公益公墓库存墓穴 10026 座，归隐陵园使用率已接近饱和，故本项目墓穴年销售数量按本地区年死亡人数的 50%估算，即 1500 个/年，暂不考虑数量增长。参照武汉市同类区级公墓滩头山生态公益性公墓价格，滩头山生态公益性公墓殡葬服务试行价格有关事项的通知，本项目按碑葬 1.2 万元/个，壁葬 260 元/个，骨灰堂 920 元/个测算，花坛葬、树葬、草坪葬免费，假设年销售碑葬 1400 个，壁葬 40 个，骨灰堂 40 元，花坛葬、树葬、草坪葬合计 20 个；测算考虑本项目的性质，根据谨慎性原则，不考虑价格上涨，每年公墓收入为 1,680 万元（含税）。

滩头山生态公益性公墓最高试行价格

单位：元/位

序号	墓型	规格	最高试行价格（元/位）	备注
1	独立墓穴	卧碑，占地面积不超过0.5平方米。	12000	一是此为最高限价，具体墓位价格可在最高限价范围内确定，下浮不限。 二是按照市民政部门的对外承诺要求，对节地生态葬（树葬、花坛葬、草坪葬）免费安葬。
2	合葬墓穴	卧碑，占地面积不超过0.8平方米。	15000	
3	骨灰堂骨灰格位	单位建筑面积不大于0.2平方米/格。	920	
4	单人壁葬骨灰格位	宽度不大于0.35米，高度不大于0.3米，进深不大于0.4米。	260	
5	树葬	设置集体地上标志物，使用可降解骨灰盒，骨灰深埋等。	免费	
6	花坛葬		免费	
7	草坪葬		免费	

收入测算表

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	碑葬收入	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
	数量	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	单价	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
2	壁葬收入	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
3	骨灰堂收入	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价	0.026	0.026	0.026	0.026	0.026
	收入合计	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64
	增值税	139.10	139.10	139.10	139.10	139.10
	不含税收入	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54

续

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	碑葬收入	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
	数量	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	单价	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
2	壁葬收入	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
3	骨灰堂收入	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	单价	0.026	0.026	0.026	0.026	0.026
	收入合计	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64
	增值税	139.10	139.10	139.10	139.10	139.10
	不含税收入	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54

续

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	碑葬收入	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	23,520.00
	数量	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	
	单价	1.20	1.20	1.20	1.20	
2	壁葬收入	3.60	3.60	3.60	3.60	50.40
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	
	单价	0.09	0.09	0.09	0.09	
3	骨灰堂收入	1.04	1.04	1.04	1.04	14.56
	数量	40.00	40.00	40.00	40.00	
	单价	0.026	0.026	0.026	0.026	

	收入合计	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	23,584.96
	增值税	139.10	139.10	139.10	139.10	1,947.38
	不含税收入	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	21,637.58

2.税费及附加估算

增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，本项目营业收入应纳增值税，税率为9%。

附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的管行规定《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按原增值税的5%、3%、2%计算。

企业所得税：企业所得税按利润总额的25%计算。税法规定，纳税人发生年度亏损的，可以用下一纳税年度的所得弥补;下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但是延续弥补期最长不得超过五年。

3.项目营运成本预测

目前各项支出项目情况，按人员工资及福利、修理费、外购燃料及动力费、其他费用、固定资产折旧及无形资产摊销等测算。

（1）人员工资及福利:目前公益性公墓的人员配备标准尚未形成全国统一规范，本项目参考可行性研究报告，计划新增员工18人，其中管理人员3人，运营期第一年工资按15万元/年，工作人员5人，运营期第一年工资按12万元/年，其他维护人员10人，运营期第一年工资按10万元/年计算,2022-2024年武汉市居民消费价格(CPI)分别为2.3%、0.4%、0.8%，根据谨慎性原则，本项目人员工资按照每3年上涨5%计算。（本项目人员运营期首年平均工资高于武汉市2022-2024年平均工资标准）

2022-2024年武汉市平均工资标准如下：

- **2022年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资为103308元**
- **2023年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资为110134元**
- **2024年武汉市城镇单位在岗职工年平均工资为110800元**

（2）修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。不同项目年修理费占固定资产原值比例如下图所示，本项目年修理费取下列项目平均值，按照固定资产原值的2%计算。

项目类型	年修理费占固定资产原值比例	说明
供水厂/管网	1%~3%	设备维护、管道修复成本较高，老旧管网比例高的项目取上限
污水处理厂	2%~4%	生化池、泵站等设备腐蚀风险大，污泥处理设备维护成本较高
城市道路/桥梁	0.5%~2%	日常养护为主，大修周期较长（如10年一次），年均占比偏低
燃气管道	1.5%~3.5%	涉及高压管道安全监测，泄漏维修成本较高
垃圾处理厂	3%~5%	焚烧炉、分拣设备磨损严重，环保设施维护成本高

（3）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要考虑水电费及燃气。其中年用水量为2.83m³/d（见用水量估算表），水费单价参考武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司和武汉长江供水实业股份有限公司非居民用水（经营服务用水），按3.15元/立方米确定，年水费约8.91万元;年用电量为36.52万千瓦时（见用电量估算表），按照0.6117元/度计，年电费约22.34万元:燃气主要为餐厅燃气，每天用气量为120m³，运营负荷按80%，年运营天数按365

天，武汉市燃气收费标准为3.094元/立方米，年燃气费约10.84万元。外购燃料及动力费年费用为42.10万元。

用水量估算表

序号	用水项目名　　称	使用人数或单位数	平均日用水量标准(L)	年用水量（万m3/a）
1	办公	20人	25L/人·日	0.02
2	公共卫生间	24蹲位、6小便、6洗手盆	蹲位80L/h、小便器70L/h,洗手盆20L/h	0.72
3	食堂	20人	15L/人·d	0.01
4	浇洒道路及绿化	25000 m2	2L/m2.日	1.83
5	不可预见	取10%		0.26
6	用水总量			2.83

武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司水价

2021-12-20 22:25　来源：市自来水公司　A+ | A | A- | <

	用水类别				供水价格	污水处理费	到户价格
阳逻地区供水价格及分类？	居民生活用水阶梯式计量水价		按户计算方式（对象：家庭户籍人口4人及4人以内）	按人计算方式（对象：家庭户籍人口5人及5人以上）	（元/立方米）	（元/立方米）	（元/立方米）
		第一级	户月用水量中25立方米（含本数）以内的水量；	月人均用水量中6.25立方米（含本数）以内	1.66	0.6	2.26
		第二级	户月用水量中25立方米（不含本数）至33立方米	月人均用水量中6.25立方米（不含本数）至	2.49	0.6	3.09
		第三级	户月用水量中超过33立方米（不含本数）的水量。	月人均用水量中超过8.25立方米（不含本数）的水量。	3.32	0.6	3.92
	非居民用水				2.35	0.8	3.15
	特种行业用水				4.00	0.8	4.8

武汉长江供水实业股份有限公司水价表

2021-12-20 22:24　来源：市自来水公司　A+ | A | A- | <

	用水类别	分类说明	价格		
沌口地区供水价格及分类？	居民生活	居民、公共生活、学校	供水价格	污水处理费	到户价格
			1.1	0.8	1.9
	行政单位	机关、部队、科文体卫	1.5	0.8	2.3
	工业生产	能源、采矿冶金、机械、电子电气、建筑建材、生化化工、纺织印染 造纸印刷、食品饮料、其他制造业	1.65	0.80	2.45
	经营服务	建筑施工、商业、服务业、金融保险	2.35	0.8	3.15
	特种行业	娱乐业、洗车	4.80	0.80	5.60

用电量估算表

序号	项目	用电面积㎡	用电指标W/㎡	需要系数	同时工作系数	日均工作小时数	年工作天数	年用电量（万千瓦时）
1	建筑	1931.14	50	0.6	0.5	12	365	12.69
2	室外用电	54412.65	10	0.6	0.5	4	365	23.83
3	**合计**							**36.52**

（4）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于其他管理费用。其他管理费用是指由管理费用中扣除人员工资及福利、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分，常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算，本项目按照上述1-3费用合计金额的10%计算。

（5）固定资产折旧及摊销费：

2027年1月投入使用后房屋、建筑物固定资产原值为10,570.25万元，折旧年限20年，残值率为5%，年折旧及摊销金额为502.09万元。

根据上述各项运营成本费用的测算及计算方法，债券存续期的成本费用总额测算数据如下：

成本测算表

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2031年
人员工资及福利	205.00	205.00	205.00	215.25	215.25	205.00
修理费	211.41	211.41	211.41	211.41	211.41	211.41
外购燃料与动力费	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10
其他费用	45.85	45.85	45.85	46.88	46.88	45.85
经营成本	504.36	504.36	504.36	515.64	515.64	504.36
折旧费	502.09	502.09	502.09	502.09	502.09	502.09
利息	157.85	157.85	157.85	157.85	157.85	157.85
总成本	1,164.30	1,164.30	1,164.30	1,175.58	1,175.58	1,164.30
不含税总成本	1,101.30	1,101.30	1,101.30	1,111.64	1,111.64	1,101.30

续

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人员工资及福利	215.25	226.01	226.01	226.01	237.31	237.31
修理费	211.41	211.41	211.41	211.41	211.41	211.41
外购燃料与动力费	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10
其他费用	46.88	47.95	47.95	47.95	49.08	49.08
经营成本	515.64	527.47	527.47	527.47	539.90	539.90
折旧费	502.09	502.09	502.09	502.09	502.09	502.09
利息	157.85	157.85	157.85	157.85	142.07	110.50
总成本	1,175.58	1,187.41	1,187.41	1,187.41	1,184.06	1,152.49
不含税总成本	1,111.64	1,122.49	1,122.49	1,122.49	1,118.10	1,086.53

续

项目	2038 年	2039 年	2040 年	合计
人员工资及福利	237.31	249.18	249.18	3,149.07
修理费	211.41	211.41	211.41	2,959.74
外购燃料与动力费	42.10	42.10	42.10	589.40
其他费用	49.08	50.27	50.27	669.82
经营成本	539.90	552.96	552.96	7,368.03
折旧费	502.09	502.09	502.09	7,029.26
利息	78.93	47.36	15.79	1,815.30
总成本	1,120.92	1,102.41	1,070.84	16,212.59
不含税总成本	1,054.96	1,035.36	1,003.79	15,305.03

根据上表数据，运营期成本费用支出合计为 16,212.59 万元，剔除非付现成本（固定资产折旧和无形资产摊销）7,029.26 万元，付现运营成本为 7,368.03 万元。

4.财务费用

本项目计划发行债券 7,700.00 万元，按照 2025 年 1 月 13 日中国债券信息网公布 2025 年湖北省政府专项债券（第二期）发行 15 年期票面利率 1.85%上浮 20bp 测算，即 15 年期债券发行利率为 2.05%作为后续发行债券测算利率，每半年支付一次利息，从第 11 年开始每年偿还本金 20%，还

本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		7,700.00		7,700.00	78.93	78.93
2026 年	7,700.00			7,700.00	157.85	157.85
2027 年	7,700.00			7,700.00	157.85	157.85
2028 年	7,700.00			7,700.00	157.85	157.85
2029 年	7,700.00			7,700.00	157.85	157.85
2030 年	7,700.00			7,700.00	157.85	157.85
2031 年	7,700.00			7,700.00	157.85	157.85
2032 年	7,700.00			7,700.00	157.85	157.85
2033 年	7,700.00			7,700.00	157.85	157.85
2034 年	7,700.00			7,700.00	157.85	157.85
2035 年	7,700.00			7,700.00	157.85	157.85
2036 年	7,700.00		1,540.00	6,160.00	142.07	1,682.07
2037 年	6,160.00		1,540.00	4,620.00	110.50	1,650.50
2038 年	4,620.00		1,540.00	3,080.00	78.93	1,618.93
2039 年	3,080.00		1,540.00	1,540.00	47.36	1,587.36
2040 年	1,540.00		1,540.00	0.00	15.79	1,555.79
合计	-	7,700.00	7,700.00	-	2,052.08	9,752.08

5. 模拟利润表及利润分配表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

单位：人民币万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54
总成本	1,101.30	1,101.30	1,101.30	1,111.64	1,111.64	1,111.64	1,122.49
税金及附加	7.61	7.61	7.61	7.52	7.52	7.52	7.42
利润总额	436.63	436.63	436.63	426.38	426.38	426.38	415.63
所得税	109.16	109.16	109.16	106.6	106.6	106.6	103.91
净利润	327.47	327.47	327.47	319.78	319.78	319.78	311.72

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
营业收入	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	1,545.54	21,637.56
总成本	1,122.49	1,122.49	1,118.10	1,086.53	1,054.96	1,035.36	1,003.79	15,305.03
税金及附加	7.42	7.42	7.31	7.31	7.31	7.21	7.21	103.98
利润总额	415.63	415.63	420.13	451.70	483.27	502.98	534.55	6,228.55
所得税	103.91	103.91	105.03	112.92	120.82	125.74	133.64	1,557.16
净利润	311.72	311.72	315.10	338.78	362.45	377.24	400.91	4,671.39

6. 项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测试表

单位：万元

项目/年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动现金流量							
运营收入收到的现金				1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64
运营成本费用支付的现金				504.36	504.36	504.36	515.64
经营活动支付税费				192.87	192.87	192.87	189.28
经营活动现金净流量				987.41	987.41	987.41	979.72
二、投资活动现金流量							
投资支付的现金	100.00	8,613.37	1,612.40				
投资活动现金净流量	-100.00	-8,613.37	-1,612.40				
三、筹资活动现金流量							
投入的资本金	100.00	1,000.00	1,770.25				
发行债券收到的现金		7,700.00	0.00				
偿还债券本金支付的现金							
偿还债券利息支付的现金		78.93	157.85	157.85	157.85	157.85	157.85
支付债券发行费用		7.7					
筹资活动现金净流量	100.00	8,613.37	1,612.40	-157.85	-157.85	-157.85	-157.85
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	829.56	829.56	829.56	821.87

项目/年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
五、累计现金净流量	0	0	-	829.56	1,659.12	2,488.68	3,310.55

（续）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动现金流量							
运营收入收到的现金	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64	1,684.64
运营成本费用支付的现金	515.64	515.64	527.47	527.47	527.47	539.90	539.90
经营活动支付税费	189.28	189.28	185.51	185.51	185.51	185.48	193.37
经营活动现金净流量	979.72	979.72	971.66	971.66	971.66	959.26	951.37
二、投资活动现金流量							
投资支付的现金							
投资活动现金净流量							
三、筹资活动现金流量							
投入的资本金							
发行债券收到的现金							
偿还债券本金支付的现金						1,540.00	1,540.00
偿还债券利息支付的现金	157.85	157.85	157.85	157.85	157.85	142.07	110.50
支付债券发行费用							
筹资活动现金净流量	-157.85	-157.85	-157.85	-157.85	-157.85	-1,682.07	-1,650.50
四、本年现金净流量	821.87	821.87	813.81	813.81	813.81	-722.81	-699.13
五、累计现金净流量	4,132.43	4,954.30	5,768.11	6,581.93	7,395.74	6,672.92	5,973.79

项目	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动现金流量				
运营收入收到的现金	1,684.64	1,684.64	1,684.64	23,584.96
运营成本费用支付的现金	539.90	552.96	552.96	7,368.03
经营活动支付税费	201.27	205.00	212.90	2,700.98
经营活动现金净流量	943.47	926.69	918.79	13,515.95
二、投资活动现金流量				-
投资支付的现金				10,225.77
投资活动现金净流量				-10,225.77
三、筹资活动现金流量				

项目	2038 年	2039 年	2040 年	合计
投入的资本金				2,770.25
发行债券收到的现金				7,700.00
偿还债券本金支付的现金	1,540.00	1,540.00	1,540.00	7,700.00
偿还债券利息支付的现金	78.93	47.36	15.79	2,052.08
支付债券发行费用				7.70
筹资活动现金净流量	-1,618.93	-1,587.36	-1,555.79	810.47
四、本年现金净流量	-675.46	-660.68	-637.01	4,000.65
五、累计现金净流量	5,298.33	4,637.65	4,000.65	

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，预期收入总额为 23,584.96 万元，扣除运营成本 7,368.03 万元及相关税费 2,700.98 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 13,515.95 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目专项债券还本付息以公墓收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为 13,515.95 万元，且在 2040 年债券本息偿还后仍有 4,000.65 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内满足专项债券还本付息要求的情况。

（六）压力测试

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

武汉长江新区区级公益性公墓建设项目项目压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.32	1.39	1.46	1.52
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.40	1.39	1.37	1.36

三、风险分析

根据专项债券的特点和发行条款，偿债风险主要体现为:专项债券按时付息还本时临时面临的流动性压力。为此，我们认为，凭借自身良好的流动风险管理能力、较强的盈利能力和融资能力能够为本期债券的按时偿付提供进一步保证。

四、评价结论

执行程序：获取并检查了项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场数据和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测的各项依据进行分析，认为项目单位所采用的预测依据是合理的；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险因素的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的项目实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的项目实施方案中列示的各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.39 倍，超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

统一社会信用代码

91420106764603848N

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉鑫源会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李仲华

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其它审计业务，出具相应的审计报告；担任企业顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询（上述持有效资质经营）

注册资本　叁拾万零叁仟圆人民币

成立日期　2004年7月15日

住　　所　武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2023 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉鑫源会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李仲华

经营场所：武汉市武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010323

批准执业文号：鄂财会发〔2004〕13号

批准执业日期：2004年6月3日

证书序号：0010530

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月二十四日

中华人民共和国财政部制

汉川城西污水处理工程(棉纺厂片区)项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

武众帮会咨字（2025）1003 号

武汉众帮会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

目 录

一、项目背景 2
二、评估分析 4
1.资金充足性 5
2.投资估算 6
三、建设资金筹措方案 9
1.项目资本金来源及到位情况 9
2.项目收益与融资平衡情况 10
3.资金稳定性 10
四、风险分析 10
五、评估结论 11
附件一：项目收入估算表 14
附件二：项目成本估算表 17
附件三：项目债券还本付息表 21
附件四：项目现金流量模拟测算表 22
附件五：项目压力测试表 23
附件六：项目预期利润表 24

汉川城西污水处理工程(棉纺厂片区)项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

武众帮会咨字（2025）1003号

一、项目背景

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积18.59万平方公里，占全国总面积的1.94%。全省有12个省辖市，1个自治州，38个市辖区，24个县级市（其中3个省直管市），38个县，2个自治县，1个林区。

汉川市，湖北省辖县级市，孝感市代管，位于湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，紧邻华中地区中心城市武汉，为武汉城市圈重要组成部分；境内交通便捷，武汉城市圈环线高速（武汉六环线），沪蓉高速公路（G42），沪渝高速公路（G50），G348国道，汉丹铁路，汉宜高速铁路穿境而过。汉川市下辖2个街道、14个镇、6个乡，4个农（养殖）场，1个国家级开发区，面积1,663平方公里，城市建成区面积30平方公里、城区人口30万。汉川常住人口为903,296人。

2021-2024年汉川市财政经济数据如下表所示。

表1-1 汉川市财政经济数据

项目	2021年	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	753.12	820.47	873.21	940.05
2.城镇居民人均可支配收入（元）	39,768	42,512	45,172	47,287
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,309	24,128	26,172	27,871
4.地方财政总收入（亿元）	41.3	43.24	50.91	59.67
4.1 地方公共预算收入（亿元）	25.66	27.67	32.21	38.11
其中：税收收入（亿元）	20.97	22.36	25.25	27.62
非税收入（亿元）	4.69	5.31	6.96	10.49
5.地方财政总支出（亿元）	74.31	72.47	89.58	99.44

表1-2 本地区专项债务情况表

单位：人民币万元

区划	2024年限额	2024年余额
汉川市	704,425	629,611

2024年汉川市地方政府债务限额1,291,126.00万元，其中：一般债务限额586,701.00万元、专项债务限额704,425.00万元。截至2024年12月底，汉川市政府债务余额1,177,106.00万元，其中：一般债务余额547,495.00万元、专项债务余额629,611.00万元。政府债务余额未超过限额。

表1-3 汉川市专项债务期限结构表

单位：人民币万元

年限	2024年
3	0.00
5	36,040.00
7	5,400.00
10	110,020.00
15	174,247.00
20	115,304.00
30	188,600.00
合计	**629,611.00**

2020年9月22日，汉川市发展和改革局印发《关于汉川城西污水处理工程（棉纺厂片区）项目初步设计的批复》（川发改行审〔2020〕201号）。本项目主要分为洪西渠路污水管道工程、霍城大道及棉纺厂污水收集工程两个工程，具体建设内容如下：洪西渠路污水管道工程（阶段一）：铺设d1000~d1200污水重力流主管1.4㎞，顶管施工；霍城大道及棉纺厂污水工程（阶段二）：新建老城1#污水提升泵站，泵站总规模4万m³/d，近期规模2万m³/d；霍城大道铺设d1200污水重力流主管2.7km，顶管施工；新建棉纺厂片区生活污水工程，设计规模8100m³/d，含一体化提升泵房2座，铺设DN300污水压力管道1.2km，DN600污水重力管道620m。

为保障本项目合理融资需求，按照《新预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）文件精神，汉川市财政局决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足汉川城西污水处理工程（棉纺厂片区）项目的融资需求。债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

二、评估分析

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

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

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

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

本项目收益与融资自求平衡财务评价结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实作出。本项目实施单位汉川市住房和城乡建设局确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。

1.资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目专项债券存续期内还本付息资金充足。汉川城西污水处理工程（棉纺厂片区）项目的本息资金覆盖倍数为1.35倍。详见表2-1：

表2-1 项目本息资金覆盖倍数表

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	非本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
12411.74	11984.27	2.03%	15	3000.00	4000.00	1847.30	1.35

对此，我们从投资估算、资金筹措、项目收益与融资自求平衡情况等方面具体分析如下：

2.投资估算

基于本项目《关于汉川城西污水处理工程（棉纺厂片区）项目初步设计的批复》（川发改行审〔2020〕201号）中的建设投资数据，本项目静态总投资12,369.21万元，其中：工程费用10,238.42万元（洪西渠路污水管道工程为2,337.16万元，霍城大道及棉纺厂片区污水收集工程为7,901.26万元）、工程建设其他费用1,541.78万元、预备费589.01万元。本项目专项债券发行期限为15年，专项债发行利率以2025年8月1日中国债券信息网公布的相同期限中债国债收益率曲线5日均值（1.8439%）为基准，上浮10%，按2.03%进行测算。另外，本项目按1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。本项目调整后总投资为12,411.74万元，其中：工程费用10,238.42万元（洪西渠路污水管道工程为2,337.16万元，霍城大道及棉纺厂片区污水收集工程为7,901.26万元）、工程建设其他费用1,541.78万元、预备费589.01万元，建设期利息35.53万元，债券发行费用7.00万元，详见表2-2和2-3：

表2-2项目调整后总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额
1	工程费用	10,238.42
2	工程建设其他费用	1,541.78
3	预备费	589.01
项目静态投资合计		**12,369.21**

序号	工程或费用名称	概算金额
4	建设期利息	35.53
5	债券发行费用	7.00
项目调整后总投资合计		12,411.74

表 2-3 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程费用名称	概算总额	资金来源					
			资本金		专项债券	其他资金	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金				
A	**工程费用**	**10238.42**	**3238.42**	-	**7000.00**	-	-	-
一	**洪西渠路污水管道工程**	**2337.16**	**68.07**	-	**2269.09**	-	-	-
1	顶管工程	1972.91	0.00	-	1972.91	-	-	-
2	管道铺设及其他	108.82	0.00	-	108.82	-	-	-
3	管线迁改及保护	187.36	0.00	-	187.36	-	-	-
4	其他施工措施费	68.07	68.07	-	0.00	-	-	-
二	**霍城大道及棉纺厂片区污水收集工程**	**7901.26**	**3170.35**	-	**4730.91**	-	-	-
（一）	**老城 1#提升泵房**	**2031.94**	**639.44**	-	**1392.50**	-	-	-
1	粗格栅间及提升泵房 13.2×11.9m1 座	432.44	0.00	-	432.44	-	-	-
2	提升泵房上部建筑	17.95	17.95	-	-	-	-	-
3	配电间	41.39	41.39	-	-	-	-	-
4	围墙	39.00	39.00	-	-	-	-	-
5	大门 B=6m	10.00	10.00	-	-	-	-	-
6	道路	24.54	24.54	-	-	-	-	-
7	绿化	45.92	45.92	-	-	-	-	-
8	电气设备	292.80	292.80	-	-	-	-	-
9	泵站平面布置	404.96	0.00	-	404.96	-	-	-
10	地基处理及基坑支护	555.10	0.00	-	555.10	-	-	-
11	电源外线	160.00	160.00	-	-	-	-	-
12	设备备品备件购置费 1%	3.90	3.90	-	-	-	-	-
13	工器具及生产家具购置费 1%	3.94	3.94	-	-	-	-	-
（二）	**霍城大道配套管网**	**4248.97**	**2375.42**	-	**1873.55**	-	-	-
1	顶管工程	3496.73	1623.18	-	1873.55	-	-	-

序号	工程费用名称	概算总额	资金来源					
			资本金		专项债券	其他资金	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金				
2	管道铺设及其他	287.87	287.87	-	-	-	-	-
14	管线迁改及保护	340.61	340.61	-	-	-	-	-
15	其他施工措施费	123.76	123.76	-	-	-	-	-
（三）	**棉纺厂污水处理工程**	**1620.35**	**155.49**	-	**1464.86**	-	-	-
1	一体化提升泵站	636.74	0.00	-	636.74	-	-	-
2	管道铺设及其他	828.12	0.00	-	828.12	-	-	-
3	电源外线	16.00	16.00	-	-	-	-	-
4	管线迁改及保护	97.41	97.41	-	-	-	-	-
5	其他施工措施费	35.39	35.39	-	-	-	-	-
6	设备备品备件购置费1%	3.33	3.33	-	-	-	-	-
7	工器具及生产家具购置费 1%	3.36	3.36	-	-	-	-	-
B	**工程建设其他费用**	1541.78	1541.78	-	-	-	-	-
1	征地费	15.00	15.00	-	-	-	-	-
2	征地赔偿费	15.00	15.00	-	-	-	-	-
3	建设单位管理费	161.87	161.87	-	-	-	-	-
4	前期工作费用	47.40	47.40	-	-	-	-	-
5	环境影响咨询费	10.63	10.63	-	-	-	-	-
6	勘察测量费	95.02	95.02	-	-	-	-	-
7	设计费	357.93	357.93	-	-	-	-	-
8	竣工图编制费	28.63	28.63	-	-	-	-	-
9	施工图及勘察设计审查费	9.47	9.47	-	-	-	-	-
10	工程监理费	178.58	178.58	-	-	-	-	-
11	招标代理服务费	45.94	45.94	-	-	-	-	-
12	建设工程造价咨询费	250.59	250.59	-	-	-	-	-
13	场地准备及临时设施费	102.38	102.38	-	-	-	-	-
14	工程保险费	30.72	30.72	-	-	-	-	-
15	联合试运转费	7.37	7.37	-	-	-	-	-
16	项目社会稳定风险评估报告费	10.95	10.95	-	-	-	-	-
17	节能报告费用	34.50	34.50	-	-	-	-	-
18	房屋鉴定费	32.42	32.42	-	-	-	-	-

序号	工程费用名称	概算总额	资金来源					
			资本金		专项债券	其他资金	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金				
19	检验检测费	95.02	95.02	-	-	-	-	-
20	劳动安全卫生评审费	3.71	3.71	-	-	-	-	-
21	办公及生活用具购置费	0.60	0.60	-	-	-	-	-
22	生产人员培训费	2.70	2.70	-	-	-	-	-
23	水土保持补偿费	0.38	0.38	-	-	-	-	-
24	地质灾害危险评估费	5.00	5.00	-	-	-	-	-
C	**预备费用**	589.01	589.01	-	-	-	-	-
D	**建设期利息**	35.53	35.53	-	-	-	-	-
E	**债券发行费**	7.00	7.00	-	-	-	-	-
I	**合计（A＋B＋C+D+E）**	12411.74	5411.74	-	7000.00	-	-	-

三、建设资金筹措方案

1.项目资本金来源及到位情况

本项目资金来源于专项债券和单位自行筹措，项目总投资 12,411.74 万元，本项目计划投入项目资本金 5,411.74 万元，占调整后总投资比例 43.60%，其余资金 7,000.00 万元通过发行专项债券筹集，其中：拟计划于 2025 年发行专项债券 3,000.00 万元，2026 年发行专项债券 4,000.00 万元。资本金将根据债券发行计划同步投入，专项用于本项目建设。详见表 3-1：

表 3-1 项目投资分年计划及资金筹措表

序号	项目	合计	建设期	
			2025 年	2026 年 1 月
1	**总投资使用计划**	**12411.74**	**4000.00**	**8411.74**
1.1	建设投资	12369.21	3966.55	8402.66
1.2	建设期利息	35.53	30.45	5.08
1.3	债券发行费用	7.00	3.00	4.00
1.4	流动资金	0.00	0.00	0.00
2	**资金筹措及使用**	**12411.74**	**4000.00**	**8411.74**
2.1	**自有资金**	**5411.74**	**1000.00**	**4411.74**

序号	项目	合计	建设期	
			2025 年	2026 年 1 月
2.1.1	用于建设投资	5369.21	966.55	4402.66
2.1.2	用于建设期利息	35.53	30.45	5.08
2.1.3	用于债券发行费用	7.00	3.00	4.00
2.2	**专项债券资金**	**7000.00**	**3000.00**	**4000.00**
2.2.1	用于建设投资	7000.00	3000.00	4000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00

2.项目收益与融资平衡情况

本项目本息资金覆盖倍数符合财政部的相关规定，详见表 3-2，项目预期收入、成本、还本付息情况是准确、合理的，详细数据见附件一、附件二和附件三。

表 3-2 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	非本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
12411.74	11984.27	2.03%	15	3000.00	4000.00	1847.30	1.35

3.资金稳定性

汉川城西污水处理工程(棉纺厂片区)项目专项债券还本付息以污水处理收入为基础，在考虑还本付息后，汉川城西污水处理工程(棉纺厂片区)项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，本项目发行债券在 2041 年到期还本付息后，累计现金结存为 3,172.50 万元，项目资金稳定性较可靠。项目债券存续期内资金留存情况详见附件四。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力，压力测试结果详情见附件五。

总体而言，本项目预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目污水处理收入受宏观经济及主观需求影响较大。本项目还本付息资金主要来源于项目污水处理收入，建议进一步关注项目收入规模、成本费用及债券利率等对项目收益情况影响较大的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行地方政府专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行地方政府专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以污水处理收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目《实施方案》中投资估算、资金筹措、还本付息测算、收入测算、成本测算、现金流量模拟测算和压力测试等收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为，本项目收入和成本的测算过程和依据准确、合理、完整，符合行业或市场相关标准，项目的净

收益及累计预期结余可以覆盖债券本金及利息，实现收益与融资自求平衡。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足汉川城西污水处理工程（棉纺厂片区）项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附件一：项目收入估算表

附件二：项目成本估算表

附件三：项目债券还本付息表

附件四：项目现金流量模拟测算表

附件五：项目压力测试表

附件六：项目预期利润表

武汉众帮会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

附件一：项目收入估算表

本项目收益预测期间为2026年2月-2041年6月。债券存续期内项目总收入为17,468.65万元，主要来源为污水处理收入。

污水处理费计算公式：年污水处理费收入=新增污水日处理规模*污水处理费单价*年运营天数。

1、《汉川市汉升水务有限公司2021-2024年度售水量明细表》显示：汉川城区2021年售水2507.42万吨，2022年售水2538.21万吨、2023年售水2571.79万吨、2024年售水2690.53万吨，2021-2024年平均售水量2576.99万吨，2022-2024年平均年增长率2.39%。2021-2024年售水量合计10307.94万吨，其中：居民用水6566.83万吨，占比63.71%；非居民及特种用水3741.11万吨，占比36.29%；本项目处理污水中对应居民和非居民的污水量比例分别参考上述比例进行测算。

年份	汉川市汉升水务有限公司售水量（万吨）				
	居民用水	非居民用水	特种用水	合计	增长率
2021年	1598.9410	889.9424	18.5317	2507.42	
2022年	1649.4351	872.4303	16.3441	2538.21	1.23%
2023年	1603.0973	952.9901	15.6980	2571.79	1.32%
2024年	1715.3631	959.1446	16.0245	2690.53	4.62%
合计	6566.83	3674.51	66.60	10307.94	
占比	63.71%	36.29%			

2、根据本项目可研报告，采取城市单位人口综合用水量指标法和城市单位建设用地综合用水量指标法预测，取平均值确定：106省道西侧地块范围污水量为1.76万吨/日；霍城大道北侧地块范围污水量为1.13万吨/日；棉纺厂片区污水量为0.267万吨/日。项目2030年新增污水处理规模为3.16万吨/日，年处理污水1153.40万吨，占2021-2024年城区平均售水量的比例为44.76%。2026年至2030年新增污水处理规模暂按2万吨/日测算。

3、污水处理费单价：根据《市人民政府关于调整城区污水处理收费标准的批复》（汉川政函〔2016〕83号），参照目前污水处理收费现状，居民污水处理单价为0.95元/吨、非居民污水处理单价为1.40元/吨。

基于以上数据，出于谨慎性原则，债券存续期内项目经营收入具体如下表4所示：

表 4 项目收入估算表

单位：人民币万元

序号	汉川城西污水处理工程(棉纺厂片区)项目	合计	2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-6 月
一	污水处理费收入（万元）	17468.65	743.69	812.71	812.71	812.71	812.71	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	633.25
1	新增污水日处理规模（万吨/日）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16	3.16
1.1	居民用水的污水日处理规模（占比 63.71%）		1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01	2.01
1.2	非居民及特种用水的污水日处理规模（占比 36.29%）		0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
2.1	居民污水处理费单价（0.95 元/吨）		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2.2	非居民污水处理费单价（1.40 元/吨）		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
3	年运营天数		334	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	180

附件二：项目成本估算表

本项目债券存续期内运营成本共计3,895.90万元，本项目运营成本包括药剂费、外购燃料和动力费、职工酬薪、修理费、污泥运输费、管理及其他费用，测算依据如下：

本项目运营成本包括药剂费、外购燃料和动力费、职工酬薪、修理费、污泥运输费、管理及其他费用。

1、《汉川市汉升水务有限公司2021-2024年度售水量明细表》显示：汉川城区2021年售水2507.42万吨，2022年售水2538.21万吨、2023年售水2571.79万吨、2024年售水2690.53万吨，2021-2024年售水量合计10307.94万吨，其中：居民用水6566.83万吨，占比63.71%；非居民及特种用水3741.11万吨，占比36.29%；本项目处理污水中对应居民和非居民的污水量比例分别参考上述比例进行测算。根据本项目可研报告，项目2030年新增污水处理规模为3.16万吨/日，年处理污水1153.40万吨，占2021-2024年城区平均售水量的比例为44.76%。2026年至2030年新增污水处理规模暂按2万吨/日测算。

年份	汉川市汉升水务有限公司售水量（万吨）				
	居民用水	非居民用水	特种用水	合计	增长率
2021年	1598.9410	889.9424	18.5317	2507.42	
2022年	1649.4351	872.4303	16.3441	2538.21	1.23%
2023年	1603.0973	952.9901	15.6980	2571.79	1.32%
2024年	1715.3631	959.1446	16.0245	2690.53	4.62%
合计	6566.83	3674.51	66.60	10307.94	
占比	63.71%	36.29%			

2、药剂费：根据《湖北省乡镇生活污水工作指南》，污水处理厂进行污水处理时使用的药剂有各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂等，据统计，污水处理厂药剂成本指标约为 0.03~0.06 元/m^3。谨慎起见，本项目单位药剂成本取值为 0.03 元/m^3。

3、外购燃料和动力费：参照《湖北省乡镇生活污水工作指南》，我国城镇污水处理厂的全厂生产用电指标一般为 0.24~0.40kWh/m^3，谨慎起见，本项目污水处理单位电耗成本取值为 0.25kWh/m^3。根据《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》，我省输配电价、销售电价和峰谷分时电价政策均自 2021 年 1 月 1 日起执行，湖北省电网销售电价表中 220KV 及以上的大工业用电电度电费单价 0.5498 元/千瓦时，同时考虑基本电费，本项目综合电费单价按 0.55 元/kWh 计算。

4、职工酬薪：项目预计雇佣工作人员 5 人。根据《2023 年孝感市国民经济和社会发展统计》，孝感市城镇常住居民人均可支配收入 4.41 万元/人，考虑社保（按工资的 30%计算）、福利费（按工资的 14%计算）等，运营期第一年工资及福利费按人均 7.50 万元/年计，工资与福利费按每三年上涨 5%估算。

5、修理费：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%-2%估算。谨慎起见，本项目修理费按固定资产原值的 0.2%进行估算。

6、污泥运输费：参考同类型污水处理项目运营成本统计表，污泥运输费成本单价取值按 0.013 元/立方米测算。

7、管理及其他费用：根据《市政公用工程设施建设项目经济评价方法与参数》（2008 版），其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分，一般以上述成本费用之和为基数，按照一定的费率提取。参照《湖北省乡镇生活污水工作指南》和同类型项目，项目管理及其他费用综合费率取 1%。

表 5 项目成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-6 月
一	运营成本	3895.90	179.48	196.03	196.03	197.92	197.92	275.11	277.10	277.10	277.10	279.19	279.19	279.19	281.38	281.38	281.38	140.40
1	药剂费	470.72	20.04	21.90	21.90	21.90	21.90	34.60	34.60	34.60	34.60	34.60	34.60	34.60	34.60	34.60	34.60	17.06
2	外购燃料和动力费	2157.49	91.85	100.38	100.38	100.38	100.38	158.59	158.59	158.59	158.59	158.59	158.59	158.59	158.59	158.59	158.59	78.21
3	职工酬薪	642.44	34.38	37.50	37.50	39.38	39.38	39.38	41.34	41.34	41.34	43.41	43.41	43.41	45.58	45.58	45.58	23.93
4	修理费	382.70	22.75	24.82	24.82	24.82	24.82	24.82	24.82	24.82	24.82	24.82	24.82	24.82	24.82	24.82	24.82	12.41
5	污泥运输费	203.98	8.68	9.49	9.49	9.49	9.49	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	14.99	7.39
6	管理及其他费用	38.57	1.78	1.94	1.94	1.96	1.96	2.72	2.74	2.74	2.74	2.76	2.76	2.76	2.79	2.79	2.79	1.39

附件三：项目债券还本付息表

表 6 项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年支付利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	3000.00	0.00	3000.00	30.45	30.45
2026 年	3000.00	4000.00	0.00	7000.00	101.50	101.50
2027 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	142.10	142.10
2028 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	142.10	142.10
2029 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	142.10	142.10
2030 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	142.10	142.10
2031 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	142.10	142.10
2032 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	142.10	142.10
2033 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	142.10	142.10
2034 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	142.10	142.10
2035 年	7000.00	0.00	0.00	7000.00	142.10	142.10
2036 年	7000.00	0.00	600.00	6400.00	136.01	736.01
2037 年	6400.00	0.00	1400.00	5000.00	115.71	1515.71
2038 年	5000.00	0.00	1400.00	3600.00	87.29	1487.29
2039 年	3600.00	0.00	1400.00	2200.00	58.87	1458.87
2040 年	2200.00	0.00	1400.00	800.00	30.45	1430.45
2041 年	800.00	0.00	800.00	0.00	8.12	808.12
合计		**7000.00**	**7000.00**		**1847.30**	**8847.30**

附件四：项目现金流量模拟测算表

表 7 项目现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年　度	合 计	2025 年	2026 年 1 月	2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-6 月
现金流入																			
自筹资金流入	5411.74	1000.00	4411.74																
债券资金流入	7000.00	3000.00	4000.00																
运营期现金流入	17468.65	0.00	0.00	743.69	812.71	812.71	812.71	812.71	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	633.25
现金流入总额	29880.39	4000.00	8411.74	743.69	812.71	812.71	812.71	812.71	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	1284.09	633.25
现金流出																			
建设期资金流出	12369.21	3966.55	8402.66																
运营期现金流出	5484.37			218.87	230.06	230.06	231.48	231.48	402.70	404.20	404.20	404.20	405.76	407.28	412.36	421.11	428.21	435.32	217.10
其中：运营成本	3895.90			179.48	196.03	196.03	197.92	197.92	275.11	277.10	277.10	277.10	279.19	279.19	279.19	281.38	281.38	281.38	140.40
税　费	1588.48			39.39	34.03	34.03	33.55	33.55	127.59	127.10	127.10	127.10	126.57	128.10	133.17	139.73	146.83	153.94	76.70
债券发行费用	7.00	3.00	4.00																
债券还本付息	8847.30	30.45	5.08	96.42	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	736.01	1515.71	1487.29	1458.87	1430.45	808.12
现金流出总额	26707.88	4000.00	8411.74	315.29	372.16	372.16	373.58	373.58	544.80	546.30	546.30	546.30	547.86	1143.29	1928.07	1908.40	1887.08	1865.77	1025.22
现金净流量																			
当年项目现金流量净额	3172.50	0.00	0.00	428.40	440.56	440.56	439.14	439.14	739.28	737.79	737.79	737.79	736.22	140.79	-643.98	-624.31	-603.00	-581.68	-391.98
期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	428.40	868.95	1309.51	1748.65	2187.78	2927.07	3664.86	4402.65	5140.44	5876.66	6017.45	5373.47	4749.16	4146.16	3564.48	**3172.50**

附件五：项目压力测试表

表 8 项目压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-10%	0%	10%	20%
运营收益变动情况敏感性分析					
项目净收益资金覆盖倍数	1.08	1.22	1.35	1.49	1.63
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.38	1.35	1.33	1.30

附件六：项目预期利润表

债券存续期内本项目预测运营收入（不含增值销项）16,479.85 万元，运营成本（不含增值进项）3,530.48 万元，折旧费用 4,783.69 万元，财务费用 1,811.77 万元，弥补以前年度亏损 0.00 万元，应纳税所得额 6,353.91 万元，所得税（25%）1,588.48 万元，项目净利润合计 4,765.43 万元。

折旧费用说明：出于谨慎性考虑，本项目的固定资产折旧年限取值 40 年，固定资产原值取值调整后概算，不考虑残值。

表 9 项目预期利润表

单位：人民币万元

序号	项目\年份	合计	2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-6 月
一	运营收入（不含增值销项）	16479.85	701.59	766.71	766.71	766.71	766.71	1211.40	1211.40	1211.40	1211.40	1211.40	1211.40	1211.40	1211.40	1211.40	1211.40	597.40
二	运营成本（不含增值进项）	3530.48	163.17	178.21	178.21	180.11	180.11	248.64	250.62	250.62	250.62	252.71	252.71	252.71	254.90	254.90	254.90	127.32
三	折旧费用	4783.69	284.44	310.29	310.29	310.29	310.29	310.29	310.29	310.29	310.29	310.29	310.29	310.29	310.29	310.29	310.29	155.15
四	财务费用	1811.77	96.42	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	136.01	115.71	87.29	58.87	30.45	8.12
五	利润总额	6353.91	157.56	136.10	136.10	134.21	134.21	510.37	508.38	508.38	508.38	506.30	512.39	532.69	558.92	587.34	615.76	306.81
六	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	应纳税所得额	6353.91	157.56	136.10	136.10	134.21	134.21	510.37	508.38	508.38	508.38	506.30	512.39	532.69	558.92	587.34	615.76	306.81
八	所得税（25%）	1588.48	39.39	34.03	34.03	33.55	33.55	127.59	127.10	127.10	127.10	126.57	128.10	133.17	139.73	146.83	153.94	76.70
九	净利润	4765.43	118.17	102.08	102.08	100.66	100.66	382.78	381.29	381.29	381.29	379.72	384.29	399.52	419.19	440.50	461.82	230.11

营业执照

(副 本)(1-1)

统一社会信用代码 91420106761249927L

名　　称	武汉众帮会计师事务有限责任公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	武昌区丁字桥路义安街中南SOHO城（向阳村城中村改造K1地块）2单元12层8号
法定代表人	郑新雄
注册资本	肆拾万圆整
成立日期	2004年07月07日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其他审计业务，出具相应的审计报告；担任企业顾问、提供会计、财务、税务和其他经营管理咨询（上述持有效资质经营）

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2016 年 09 月 12 日

企业信用信息公示系统网址：http://xyjg.egs.gov.cn/

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：0010534

会计师事务所
执业证书

名　　称：武汉众邦会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：郑新雄

经营场所：武汉市武昌区丁字桥路文安街中南SOHO城2单元12层8号

此件与原件一致
再次复印无效

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010329

批准执业文号：鄂财会发〔2004〕12号

批准执业日期：2004年6月3日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇〇四年八月十七日

中华人民共和国财政部制

房县窑淮镇马尾河流域水环境综合治理项目
收益与融资自求平衡
财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0096 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 5
（一）项目概况 6
（二）投资估算 7
（三）资金筹措 7
（四）债券应还本付息情况 8
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 9
（七）项目资金稳定性 9
附件一：项目收入明细表 12
附件二：成本费用明细表 16
附件三：税费估算表 22
附件四：利润估算表 24
附件五：债券存续期现金流估算表 25

房县窑淮镇马尾河流域水环境综合治理项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0096 号

一、区域概况

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

1.中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位,形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

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

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

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

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

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居

民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

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

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（1）十堰市

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2,304.68	2,359.03	2,565.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,827.00	39,851.00	41,529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,190.00	15,354.00	16,294.00
4.地方财政总收入	222.44	253.19	253.56
4.1 地方公共预算收入	115.66	139.42	154.55
其中：税收收入	79.33	97.84	100.46
非税收入	36.33	41.42	54.09
4.2 政府性基金收入	106.78	113.76	99.01
其中：国有土地使用权出让收益	104.01	108.56	91.08
5.地方财政总支出	589.96	599.71	715.05
5.1 一般公共预算支出	408.13	458.61	519.11
5.2 政府性基金支出	181.78	141.10	198.94
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	95.83	-	-

（2）房县

房县，古称房陵，隶属于湖北省十堰市，位于湖北省西北部、十堰市南部，属北亚热带季风气候，总面积5110平方千米。截至2024年初，房县下辖12个镇、8个乡，县人民政府驻城关镇吉甫大道9号。截至2024年初，房县总户籍人口为46.1万人，常住人口为36.97万人。

房县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	141.30	184.10	210.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,153.00	36,430.00	37,996.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,016.00	15,393.00	16,424.00
4.地方财政总收入	82.74	99.68	73.58
4.1地方公共预算收入	8.50	17.22	21.00
其中：税收收入	6.40	13.52	17.85
非税收入	2.10	2.71	3.15
4.2政府性基金收入	10.26	15.11	10.00
其中：国有土地使用权出让收益	10.21	14.72	9.97
5.地方财政总支出	82.74	97.26	73.58
5.1一般公共预算支出	60.81	59.30	64.73
5.2政府性基金支出	16.10	27.09	18.78
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.86	12.85	7.00

3.专项债务情况

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

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
十堰市	544.271	523.4805
其中：房县	73.6434	71.3147

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1-3 年期	1.369
5-10 年期	28.6857
11-15 年期	21.3548
16-20 年期	15.1552
21-30 年期	4.75

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于房县窑淮镇马尾河流域水环境综合治理项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位房县鑫茂水利发展集团有限公司确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的房县窑淮镇马尾河流域水环境综合治理项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数

为1.25，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

本项目建设地点位于房县窑淮镇铺沟村、三岔村。

本项目具体建设内容包括:新建生态堤防5000m，生态护岸护坡5000m。新建生态湿地1.3万m^2。游步道长度4000m。景观绿化2万m^2。截污管网长度4500米，新建垃圾池6处。

（1）岸坡生态修复工程

采用植被型护坡中的坡面整形后草皮护坡和格宾石笼网生态护坡,格宾石笼网生态护坡即采用格宾石笼挡墙之上护坡种草。新建生态堤防5000m，生态护岸护坡5000m。

（2）河滩湿地建设工程

新建生态湿地1.3万m^2。其中左岸0.62万m^2，右岸0.68万m^2。

（3）游步道工程

沿村级路边茶园布置游步道，游步道长度4000m。

（4）景观绿化工程

在堤顶公路迎水面侧采取生态绿化处理。在靠公路侧栽种香樟、桂花、红叶石楠混栽形成绿化带，护坡撒播白三叶。景观绿化2万m^2。

（5）截污管网工程

沿村级公路布置截污沟，长度4500米，每100m设一处沉砂池，截污

沟在马尾河下游接入密淮镇污水管网。新建垃圾池6处。

本项目建设期5个月（不含前期准备阶段），2025年11月至2026年3月。

（二）投资估算

本项目初设批复总投资2,045.97万元，调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资2,056.65万元，其中工程费用1,761.94万元，占比85.67%；工程建设其他费用188.93万元，占比9.19%；预备费95.10万元，占比4.62%；静态总投资2,045.97万元，建设期利息9.08万元，占比0.44%，债券发行费用1.60万元，占比0.08%。投资估算如下：

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**1,761.94**	**161.94**		**1,600.00**		
1	建筑工程	1,630.27	130.27		1,500.00		
2	施工临时工程	82.86	2.86		80.00		
3	环境保护工程	17.61	17.61				
4	水土保持工程	31.20	11.20		20.00		
二	**工程建设其他费用**	**188.93**	**188.93**		-		
三	**预备费用**	**95.10**	**95.10**		-		
四	**静态总投资**	**2,045.97**	**445.97**	-	**1,600.00**		
五	**建设期利息**	**9.08**	**9.08**		-		
六	**债券发行费用**	**1.60**	**1.60**		-		
七	**项目总投资**	**2,056.65**	**456.65**	-	**1,600.00**		

（三）资金筹措

本项目总投资2,056.65万元，建设资金来源为项目单位自筹资金456.65万元，占比22.20%；发行专项债券融资1,600.00万元，占比77.80%。

（四）债券应还本付息情况

本项目2025年计划发行专项债券融资1,600.00万元，债券期限为15年，假设按照2025年2月21日中债网公布的2025年湖北省政府专项债券（十一期）15年期票面利率2.06%的1.1倍作本项目发行债券测算利率，即本项目15年期专项债券测算利率为2.27%。每半年支付一次利息，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。本项目拟发行债券还本付息表如下：

专项债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年		1,600.00		1,600.00	-	-
2026年	1,600.00			1,600.00	36.32	36.32
2027年	1,600.00			1,600.00	36.32	36.32
2028年	1,600.00			1,600.00	36.32	36.32
2029年	1,600.00			1,600.00	36.32	36.32
2030年	1,600.00			1,600.00	36.32	36.32
2031年	1,600.00			1,600.00	36.32	36.32
2032年	1,600.00			1,600.00	36.32	36.32
2033年	1,600.00			1,600.00	36.32	36.32
2034年	1,600.00			1,600.00	36.32	36.32
2035年	1,600.00			1,600.00	36.32	36.32
2036年	1,600.00		320.00	1,280.00	36.32	356.32
2037年	1,280.00		320.00	960.00	29.06	349.06
2038年	960.00		320.00	640.00	21.79	341.79
2039年	640.00		320.00	320.00	14.53	334.53

2040 年	320.00		320.00	-	7.26	327.26
合计	——	1,600.00	1,600.00	——	472.16	2,072.16

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
房县窑淮镇马尾河流域水环境综合治理项目	2,595.55	2,072.16	1,600.00	1.25

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.19	1.25	1.32	1.38
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.25	1.24	1.22

（七）项目资金稳定性

房县窑淮镇马尾河流域水环境综合治理项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 2,595.55 万元，且在 2040 年债券本金偿还后仍有 532.47 万元的期

末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

二、风险分析

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

三、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为生态环保公共服务领域。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相

关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为2,595.55万元，对债券的本息覆盖倍数为1.25，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有532.47万元的期末结余。综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.污水处理费收入	**100.04**	**133.38**	**133.38**	**133.38**	**133.38**
处理量（m^3/d）	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
单价（元/m^3）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
销项税额	5.66	7.55	7.55	7.55	7.55
2.砂石销售收入	**525.38**	**525.38**			
砂卵销售量（m^3）	29,851.10	29,851.10			
单价（元/m^3）	176.00	176.00			
销项税额	60.44	60.44			
3.苗木销售收入					
销售数量（株）					
单价（元/株）					
销项税额					
不含税营业收入	**559.32**	**590.77**	**125.83**	**125.83**	**125.83**
销项税额	**66.10**	**67.99**	**7.55**	**7.55**	**7.55**
含税营业收入	**625.42**	**658.76**	**133.38**	**133.38**	**133.38**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.污水处理费收入	**133.38**	**133.38**	**133.38**	**133.38**	**133.38**
处理量（m^3/d）	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
单价（元/m^3）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
销项税额	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55
2.砂石销售收入					
砂卵销售量（m^3）					
单价（元/m^3）					
销项税额					
3.苗木销售收入	-	-	-	-	-
销售数量（株）					
单价（元/株）					
销项税额					
不含税营业收入	**125.83**	**125.83**	**125.83**	**125.83**	**125.83**
销项税额	**7.55**	**7.55**	**7.55**	**7.55**	**7.55**
含税营业收入	**133.38**	**133.38**	**133.38**	**133.38**	**133.38**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1.污水处理费收入	**133.38**	**133.38**	**133.38**	**133.38**	**133.38**	**1,967.36**

处理量（m³/d）	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	
单价（元/m³）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
销项税额	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	111.36
2.砂石销售收入						**1,050.76**
砂卵销售量（m³）						59,702.20
单价（元/m³）						
销项税额						120.88
3.苗木销售收入	**219.38**	**219.38**	**219.38**	**219.38**	**219.38**	**1,096.90**
销售数量（株）	3,375.00	3,375.00	3,375.00	3,375.00	3,375.00	
单价（元/株）	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	
销项税额						
不含税营业收入	**345.21**	**345.21**	**345.21**	**345.21**	**345.21**	**3,882.78**
销项税额	**7.55**	**7.55**	**7.55**	**7.55**	**7.55**	**232.24**
含税营业收入	**352.76**	**352.76**	**352.76**	**352.76**	**352.76**	**4,115.02**

说明：

本项目收入主要来源于本项目污水处理费收入、砂石销售收入和苗木销售收入。预计2026年4月投入使用。因本次专项债发行期限为15年，债券本金于2040年到期，因此项目收益预测期为2026年4月至2040年12月。

（1）污水处理费收入

污水处理量：根据百度百科最新数据显示，窑淮镇户籍人口为18262人，假设人居日污水产生量按中国城镇供水排水协会的统计数据（https://cuwa.org.cn/category/hangyeredian/4517.html）216L/（人*d）计算，则窑淮镇日污水处理量约为0.39万m³/d，每年按360天考虑，运营期内保持不变。


中国城镇供水排水协会 CHINA URBAN WATER ASSOCIATION 水协出版物 全部 关键词 搜索 中文 | English

首页 | 关于协会 | 政策规范 | 新闻动态 | 通知公告 | 业务活动 | 业务交流 | 会员中心

当前位置：首页 > 业务交流 > 行业热点

城镇居民人均日生活污水污染物产生量测算之产污规律

发布日期：2023-11-01 | 来源：中国给水排水

导 语

该文是中国市政工程华北设计研究总院有限公司孙永利团队关于城镇居民人均日生活污水污染物产生量系列研究之二，将发表在《中国给水排水》2020年3月第6期，作者：孙永利、张维、郑兴灿、高晨晨、祝磊、王谊达、杨超、刘静。2019年10月—12月选择常州市某居民楼宇开展居民生活污水污染物的源头产生量及规律研究。检测日的居民生活污水人均日产生量为216 L/(人·d)，在06:30—10:30和19:00—21:30两个时段分别出现较高值，最大时排放量和日均时排放量的比值为1.92；楼宇排水口COD、BOD5、NH3-N、TN和TP日均浓度分别为549、259、45.43、79.23和7.45mg/L，也出现了两个较高值，其中第一个高峰时段提前至凌晨，最大浓度与日均浓度的比值分别为1.63、1.56、2.15、2.01和2.03；人均日污染物产生量分别为121、59、9.5、17.0和1.6g/（人·d），同样在06:30—10:30和19:00—21:30出现两个高峰时段，但污染物产生量的时变化更加显著，最大值和最小值的比值分别达到15.68、19.68、9.22、14.16和14.20；BOD5/COD、BOD5/NH3-N、BOD5/TN和BOD5/TP日均浓度比值分别达到0.47、5.71、3.27和34.82，其中BOD5/COD波动不明显，最大值与最小值的比值仅为1.63，而BOD5/NH3-N、BOD5/TN和BOD5/TP波动较为明显，均在08:30—20:30时段出现相对较大值。

污水处理单价：根据十堰市物价局《关于调整十堰城区污水处理费标准的通知》（十价环资规【2016】13 号）：“一、污水处理费标准：居民由现行 0.80 元/立方米调整为 0.95 元/立方米。”，本项目污水处理费按照 0.95 元/立方米计算，运营期内保持不变。

十堰市物价局关于调整十堰城区污水处理费标准的通知

索引号	011081192/2022-05410	主题分类	其他	发文日期	2022年01月28日 17:27:37
发布机构	十堰市物价局	文号	十价环资规〔2016〕13号		

十价环资规〔2016〕13号

十堰市住房和城乡建设委员会、东风汽车公司十堰管理部:

根据省物价局、省财政厅、省住房和城乡建设厅《转发关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（鄂价环资[2015]70号）精神，结合我市实际，经市政府同意，决定自2016年4月1日起调整十堰城区（不含郧阳区）污水处理费标准。现就有关事项通知如下:

一、污水处理费标准:居民由现行0.80元/立方米调整为0.95元/立方米，非居民（含特种用水）由现行0.80 元/立方米调整为1.40元/立方米。

（2）砂石销售收入

根据项目可行性研究报告第 15 页主要工程量表数据，本项目砂石的净产量（开挖-回填）为 59,702.20 立方米，售价参考 2024 年 9 月湖北省交通建设工程主要材料价格信息（http://jtt.hubei.gov.cn/zjz/zhxx/zjgl/cljgxx/cljgxxxz/202410/t20241031_5395072.shtml）：“十堰地区中粗砂除税价 168 元/m^3，含税价 176 元/m^3”，本项目砂卵石销售价按 176 元（含税价）计算，正式运营期第一年销售 50%，第二年销售 50%，运营期前两年全部销售完。

种类	名称	代号	规格	单位	十堰	
					除税价	含税价
结合料	熟石灰	5503003		t	343	356
	中粗砂	5503005		m^3	168	176
	机制砂	5503017		m^3	123	130

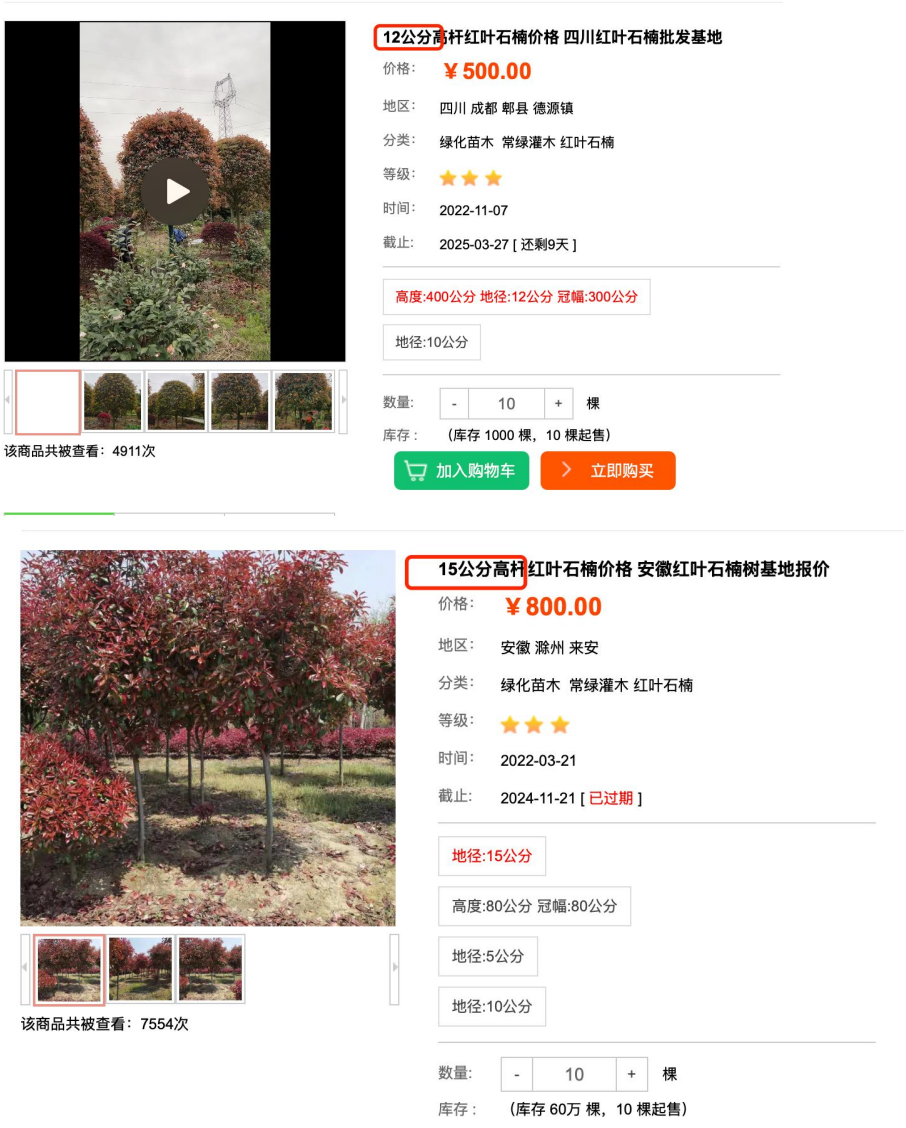
（3）苗木销售收入

苗木销售数量：根据可研报告，本项目将在堤顶栽种香樟、桂花树、红叶石楠等陆生植物，其中以红叶石楠为主，共 33750 株，种植周期假定 10 年，从种植第 11 年开始售卖，每

年销售成年苗木 10%，采用随挖随种方式，及时补苗。

序号	工程或费用名称	单位	数量
	模板（立模系数 0.75m²/m³）	m²	504.90
五	景观绿化工程		
1	堤顶绿化		
	香樟（胸径 10cm）	株	626.00
	桂花树（胸径 6cm）	株	626.00
	红叶石楠（40-50cm 高）	株	33750.00

苗木销售价格：红叶石楠地径一年大约可以生长 1.1~1.8 公分，种植十年地径大概是 11-18 公分，参考市场价格：12 公分红叶石楠 500 元/株、15 公分红叶石楠 800/株，取两者价格的中位数 650 元/株为销售单价。



附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、不含税运行成本	**142.88**	**157.65**	**59.15**	**60.09**	**60.09**
1.砂石加工费	89.55	89.55	-	-	-
2.补苗成本	-	-	-	-	-
3.工资及福利费	12.83	17.10	17.10	17.96	17.96
4.外购原材料	6.32	8.42	8.42	8.42	8.42
5.燃料及动力费	13.52	18.02	18.02	18.02	18.02
6.维护及修理费	7.67	10.23	10.23	10.23	10.23
7.管理费用及其他	12.99	14.33	5.38	5.46	5.46
二、折旧费	**57.59**	**76.78**	**76.78**	**76.78**	**76.78**
总成本费用合计	**200.47**	**234.43**	**135.93**	**136.87**	**136.87**
其中付现成本（不含税）	**142.88**	**157.65**	**59.15**	**60.09**	**60.09**
付现成本（含税）	**154.99**	**170.92**	**63.82**	**64.77**	**64.77**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、不含税运行成本	**60.09**	**61.08**	**61.08**	**61.08**	**62.12**
1.砂石加工费	-	-	-	-	-
2.补苗成本	-	-	-	-	-
3.工资及福利费	17.96	18.86	18.86	18.86	19.80
4.外购原材料	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42
5.燃料及动力费	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02
6.维护及修理费	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23
7.管理费用及其他	5.46	5.55	5.55	5.55	5.65
二、折旧费	**76.78**	**76.78**	**76.78**	**76.78**	**76.78**
总成本费用合计	**136.87**	**137.86**	**137.86**	**137.86**	**138.90**
其中付现成本（不含税）	**60.09**	**61.08**	**61.08**	**61.08**	**62.12**
付现成本（含税）	**64.77**	**65.76**	**65.76**	**65.76**	**66.81**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、不含税运行成本	**62.57**	**62.57**	**63.66**	**63.66**	**63.66**	**1,101.43**
1.砂石加工费	-	-	-	-	-	179.10
2.补苗成本	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	2.05
3.工资及福利费	19.80	19.80	20.79	20.79	20.79	279.26

4.外购原材料	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	124.20
5.燃料及动力费	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	265.80
6.维护及修理费	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	150.89
7.管理费用及其他	5.69	5.69	5.79	5.79	5.79	100.13
二、折旧费	**76.78**	**76.78**	**76.78**	**76.78**	**76.78**	**1,132.51**
总成本费用合计	**139.35**	**139.35**	**140.44**	**140.44**	**140.44**	**2,233.94**
其中付现成本（不含税）	**62.57**	**62.57**	**63.66**	**63.66**	**63.66**	**1,101.43**
付现成本（含税）	**67.26**	**67.26**	**68.36**	**68.36**	**68.36**	**1,187.73**

说明：

据可行性研究报告和市场调研，考虑本项目行业特性，本项目运营期间的各项成本费用主要包括：砂石加工费、补苗成本、工资及福利费、外购原材料、燃料及动力费、维护及修理费、管理费用及其他、折旧费。

1、砂石加工费

本项目外包碎石加工费成本均根据实际情况及行业平均水平取值，来源于通过单位询价或市场调研，主要参考咨询单位为：荆门市矿业有限公司、通城城发矿业（集团）有限公司（关刀砂石生产集并中心）以及沙洋县卓成矿业有限公司等，详情如下：

询价单位	加工单价（元/m³）
荆门市矿业有限公司	32
通城城发矿业（集团）有限公司 （关刀砂石生产集并中心）	29
沙洋县卓成矿业有限公司	26
平均值	**29**

根据询价口径，上述价格均为外包加工方式，包场地、包工料机消耗、包燃料、包工期、包装车转运、包质量、包安全、包文明施工、包环境保护等，价格高低差异主要与外包公司所处地理位置和生产能力水平有关。

另有类似合同价格情况参考截图如下：

二、乙方承包全面加工，爆破(爆破要以甲方允许的范围内、必须要经过甲方签字允许下才能爆破,如需爆破甲方提供火工材料,乙方按固定价付费用。如果乙方不遵守规则的话，在这期间发生所有事情要乙方全权负责，所有有关法律责任的事情也要有乙方自己负责、跟甲方无关)、电费(电缆每月要足够充足资金在供电所卡上、如果电卡里扣款资金不够的话使电被电所停电产生的损失由乙方全部承担)燃油费、维修费、保养、配件、人工、装车等费用由乙方承担。

因新区建设需要，拟筹建碎石加工场，为明确甲乙双方各自权力与义务，维护双方的合法权益，经双方协商达成一致，甲方将新区辖区内的片石碴料承包给乙方加工碎石子，特制定以下条款同遵守。

一、 事项说明

1. 加工地点：方指定地点。

2. 加工机械：1套完整的碎石加工设备。

其中包含：颚式破碎六九机一台;颚式破碎1米机2台

1214型反击式破碎机一台;6m*2m振动筛一台 1整套完整输送带;各种类型电机10台

4. 加工总量： 碎石规格：0-0.5cm、0.5-1cm、1~2cm、2~3.25cm立方体。

二、 供货计量、数量及单价

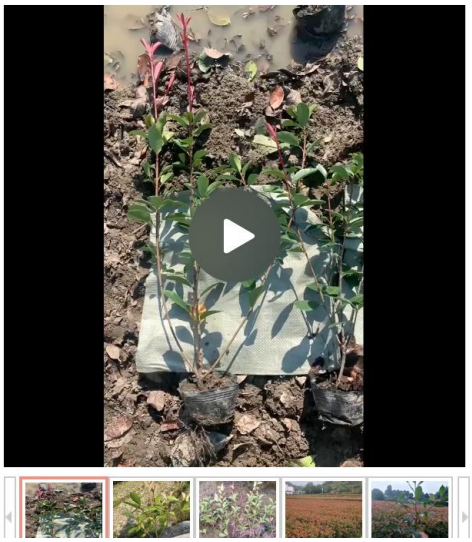
供货计量以加工碎石场现场装车测量计量，按车箱容量为准，碎石成品料加工单价为30元/立方。

一般情况，颗粒级配好的碎石 1m³约 1.8 吨，级配差的碎石 1m³约 1.5 吨，上述加工费折合约 30 元/m³。则本次外包加工费取 30 元/m³。

2、补苗成本

补苗数量：本项目以栽种售卖红叶石楠为主，共 33750 株，种植周期假定 10 年，从种植第 11 年开始售卖，每年销售成年苗木 10%，采用随挖随种方式，及时补苗，则从第 11 年起销售苗木数量为 3,375.00 株，故从种植期第 11 年（2036 年）开始，按照每年苗木销售数量进行补苗。

补苗单价：新栽种红叶石楠大概是 40-50 厘米高，根据网上公开售价，按 1.2 元/株计算。



苗木批发红叶石楠小杯苗大杯苗篱笆苗地栽房地产绿化色块小苗

价格: ￥1.20

地区: 江苏 宿迁 沭阳 颜集镇

分类: 绿化苗木 常绿灌木 红叶石楠

等级:

时间: 2025-03-09

截止: 2026-02-18 [还剩337天]

高度:50公分

高度:40公分

3、工资及福利费

本项目建成运营稳定后，将新增劳动定员 2 人，参考十堰市统计局的统计数据，十堰市 2023 年城镇单位在岗职工年平均工资为 75,802.00 元；（https://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzU2MDQxNzQ0NQ==&mid=2247546210&idx=1&sn=bf3064e2687396d27fe4bfb4e471bf23&chksm=fda19d83d74b7834bddb685adbf80cbf7317f37250808231a2bc47634cf1b4c8a5e06448284e&scene=27），本项目工资按 75,000.00 元/人/年计算，福利费按工资的 14%计提。另外考虑通货膨胀因素，每 3 年增长 5%。

2023年十堰市城镇单位在岗职工年平均工资75802元

索引号	011080691/2024-28198	主题分类	统计	发文日期	2024年06月25日 16:28:55
发布机构	十堰市统计局	文号	无		

根据湖北省统计局核定反馈，现将十堰市2023年度劳动工资统计数据公告如下：

2023年十堰市城镇单位在岗职工年平均工资75802元。

4、外购原材料

根据《湖北省乡镇生活污水工作指南》，项目污水处理厂污水处理使用的药剂有各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂等，据统计，污水处理厂药剂成本指标约 0.03 至 0.06 元/立方米。本项目单位药剂成本取值为 0.06 元/立方米。

4）药剂费（R）

药剂费包括各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂费。城市污水处理厂消毒的方法有：液氯、二氧化氯、臭氧、紫外线和氯化消毒剂等，各种消毒方法均可达到消毒灭菌的目的，但是操作的难易程度、管理要求和处理成本差别较大。其中液氯属剧毒化学药剂，其采购、运输和储存有严格的审批和监控；臭氧消毒的投资成本大、电耗高，不适于乡镇污水处理厂。从工艺成熟、操作管理方便、成本低廉的角度考虑，乡镇污水处理厂采用二氧化氯、氯片消毒为宜。

此外，污水处理厂内会用到部分化学试剂和絮凝剂，其用量及所花费的成本一般较小。

据统计，污水处理厂药剂费成本指标约 0.03~0.06 元/m^3。

5、燃料及动力费

本项目年耗电量约为 28 万度/年，耗水量 0.28 万吨/年。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格[2019]175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(1~10 千伏)两部制每度 0.6117 元，本项目电价参照标准 0.6117 元/度计取。根据房县住房和城乡建设局 2023 年发布的《房县用水、用气收费价格公示》，“非居民用水价格调整为 2.00 元 / 吨”、“污水处理费非居民 1.20 元/吨”。本项目用水价格按 3.20 元/吨估算（含污水处理费）。

湖北省电网销售电价表（2019 年 7 月 1 日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

6、维护及修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投

资额 0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目不含税静态投资总额（2,045.97 万元）的 0.5%估算。

7、管理费用及其他

根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国交通运输部组织编制的《公路建设项目经济评价方法与参数》（建标〔2010〕106 号），“总成本费用-8.其他费用。其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分，一般以上述成本费用 1 至 6 项之和为基数，按照一定的费率提取。”因此，本项目其他费用按前几项成本之和的 10%进行每年计提。

8、折旧费

折旧费按直线法计提，折旧年限 20 年，残值率 5.00%测算，新增固定资产原值按不含税工程费用 1,616.46 万元计算。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	建设期留抵税额	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
增值税销项税		66.10	67.99	7.55	7.55
运营期增值税进项税		12.11	13.27	4.67	4.68
建设期留抵进项税	161.55				
应缴增值税		-	-	-	-
城市维护建设税		-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-
税金及附加合计		-	-	-	-

（续）

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税销项税	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55
运营期增值税进项税	4.68	4.68	4.68	4.68	4.68	4.69
建设期留抵进项税						
应缴增值税	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
增值税销项税	7.55	7.55	7.55	7.55	7.55	232.24
运营期增值税进项税	4.69	4.69	4.70	4.70	4.70	86.30
建设期留抵进项税						161.55
应缴增值税	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-

说明：

1.增值税

增值税销项税：污水处理费收入增值税税率 6%；砂石销售收入增值税税率按 13%；自产苗木销售收入免税。

运营期增值税进项税：砂石加工费、维护及修理费增值税税率 9%；外购原材料、燃料及动力费增值税税率 13%；管理费用及其他增值税税率 6%；

建设期留抵进项税：工程费用税率 9%，工程建设其他费用税率 6%；预备费用税率 6%；

2.附加税

城市维护建设税按已缴增值税的 5%、教育费附加按 3%、地方教育附加按 2%计算。

3.企业所得税

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

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
不含税营业收入	559.32	590.77	125.83	125.83	125.83
总成本费用（不含增值税）	200.47	234.43	135.93	136.87	136.87
税金及附加	-	-	-	-	-
财务费用	27.24	36.32	36.32	36.32	36.32
利润总额	331.61	320.02	-46.42	-47.36	-47.36
所得税（25%）	82.90	80.01			
净利润	**248.71**	**240.01**	**-46.42**	**-47.36**	**-47.36**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
不含税营业收入	125.83	125.83	125.83	125.83	125.83
总成本费用（不含增值税）	136.87	137.86	137.86	137.86	138.90
税金及附加	-	-	-	-	-
财务费用	36.32	36.32	36.32	36.32	36.32
利润总额	-47.36	-48.35	-48.35	-48.35	-49.39
所得税（25%）					
净利润	**-47.36**	**-48.35**	**-48.35**	**-48.35**	**-49.39**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
不含税营业收入	345.21	345.21	345.21	345.21	345.21	3,882.78
总成本费用（不含增值税）	139.35	139.35	140.44	140.44	140.44	2,233.94
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	36.32	29.06	21.79	14.53	7.26	463.08
利润总额	169.54	176.80	182.98	190.24	197.51	1,185.76
所得税（25%）		26.14	45.75	47.56	49.38	331.74
净利润	**169.54**	**150.66**	**137.23**	**142.68**	**148.13**	**854.02**

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动现金流入		625.42	658.76	133.38	133.38
经营活动现金流出		154.99	170.92	63.82	64.77
经营活动支付税费		82.90	80.01	-	-
经营活动现金净流量		387.53	407.83	69.56	68.61
二、投资活动产生的现金					
购建固定资产所支付的现金	1,948.40	97.57			
投资活动现金净流量	-1,948.40	-97.57	-		
三、融资活动产生的现金					
融资活动现金流入	1,950.00	106.65	-	-	-
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）	350.00	106.65			
债券融资	1,600.00	-			
银行借款					
融资活动现金流出	1.60	36.32	36.32	36.32	36.32
支付利息	-	36.32	36.32	36.32	36.32
偿还本金	-	-	-	-	-
债券发行手续费	1.60				
融资活动现金净流量	1,948.40	70.33	-36.32	-36.32	-36.32
四、本年现金净流量	**-**	**360.29**	**371.51**	**33.24**	**32.29**
五、本年累计现金净流量	**-**	**360.29**	**731.80**	**765.04**	**797.33**

（续）

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	133.38	133.38	133.38	133.38	133.38	133.38
经营活动现金流出	64.77	64.77	65.76	65.76	65.76	66.81
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	68.61	68.61	67.62	67.62	67.62	66.57
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产所支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-

其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						
债券融资						
银行借款						
融资活动现金流出	36.32	36.32	36.32	36.32	36.32	36.32
支付利息	36.32	36.32	36.32	36.32	36.32	36.32
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续费						
融资活动现金净流量	-36.32	-36.32	-36.32	-36.32	-36.32	-36.32
四、本年现金净流量	**32.29**	**32.29**	**31.30**	**31.30**	**31.30**	**30.25**
五、本年累计现金净流量	**829.62**	**861.91**	**893.21**	**924.51**	**955.81**	**986.06**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	352.76	352.76	352.76	352.76	352.76	4,115.02
经营活动现金流出	67.26	67.26	68.36	68.36	68.36	1,187.73
经营活动支付税费	-	26.14	45.75	47.56	49.38	331.74
经营活动现金净流量	285.50	259.36	238.65	236.84	235.02	2,595.55
二、投资活动产生的现金						-
购建固定资产所支付的现金						2,045.97
投资活动现金净流量						-2,045.97
三、融资活动产生的现金						-
融资活动现金流入	-	-	-	-	-	2,056.65
其他资金安排（补助、地方政府配套及自有资金）						456.65
债券融资						1,600.00
银行借款						-
融资活动现金流出	356.32	349.06	341.79	334.53	327.26	2,073.76
支付利息	36.32	29.06	21.79	14.53	7.26	472.16
偿还本金	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	1,600.00
债券发行手续费						1.60
融资活动现金净流量	-356.32	-349.06	-341.79	-334.53	-327.26	-17.11
四、本年现金净流量	**-70.82**	**-89.70**	**-103.14**	**-97.69**	**-92.24**	**532.47**
五、本年累计现金净流量	**915.24**	**825.54**	**722.40**	**624.71**	**532.47**	
六、利息保障倍数						**1.25**

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区万松街道 CBD 楚世家崇章中心 11、12 栋 11 号楼 12 层 1201-6 号

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46 号

批准执业日期：2022 年 11 月 25 日

证书序号：5005045

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四 年 七 月 九 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区万松街道CBD楚世家崇章中心11、12栋11号楼12层1201-6号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2024 年 7 月 8 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2025]0104 号

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

武星辉咨字[2025]0104 号

我们接受委托，对随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目进行财务评价并出具报告。

根据我们对随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项证据的审核，我们认为，该项目收益预测无明显不合规，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

经专项审核，我们认为，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评估的随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.54，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十八日

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目预期收入为基础，结合项目的建设期、本市或同级别的其他地市类似收费项目的收费标准，以对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测

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

（二） 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三） 相关法律法规无重大变化；

（四） 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（五） 项目能够如期完工并交付使用；

（六） 各项收费价格在正常范围内变动；

（七） 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一） 发行专项债券应付本息情况

本项目拟通过发行专项债券筹集资金 27,000.00 万元，其中 2024 年已调入 2023 年湖北省政府专项债券(八十一期)存量项目 5000.00 万元利率 2.97%，剩余 2025 年、2026 年分别计划发行专项债券 10,000.00 万元、12.000.00 万元，利率参考近期湖北省政府专项债券同期发行利率 2.30%进行测算，每半年支付一次利息，第 11-15 年每年等额本金 20%偿还，应还本付息情况如下：

1.合并还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		5,000.00		5,000.00	37.13	37.13
2025 年	5,000.00	10,000.00		15,000.00	263.50	263.50

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	15,000.00	12,000.00		27,000.00	654.50	654.50
2027 年	27,000.00			27,000.00	654.50	654.50
2028 年	27,000.00			27,000.00	654.50	654.50
2029 年	27,000.00			27,000.00	654.50	654.50
2030 年	27,000.00			27,000.00	654.50	654.50
2031 年	27,000.00			27,000.00	654.50	654.50
2032 年	27,000.00			27,000.00	654.50	654.50
2033 年	27,000.00			27,000.00	654.50	654.50
2034 年	27,000.00		1,000.00	26,000.00	639.65	1,639.65
2035 年	26,000.00		1,000.00	25,000.00	609.95	1,609.95
2036 年	25,000.00		3,000.00	22,000.00	557.25	3,557.25
2037 年	22,000.00		5,400.00	16,600.00	453.95	5,853.95
2038 年	16,600.00		5,400.00	11,200.00	323.05	5,723.05
2039 年	11,200.00		4,400.00	6,800.00	207.00	4,607.00
2040 年	6,800.00		4,400.00	2,400.00	105.80	,4,505.80
2041 年	2,400.00		2,400.00		27.60	2,427.60
合计		**27,000.00**	**27,000.00**		**8,460.88**	**35,460.88**

2. 调剂部分还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		5,000.00		5,000.00	37.13	37.13
2025 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	148.50	148.50
2034 年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	133.65	1,133.65
2035 年	4,000.00		1,000.0	3,000.00	103.95	1,103.95
2036 年	3,000.00		1,000.0	2,000.00	74.25	1,074.25
2037 年	2,000.00		1,000.0	1,000.00	44.55	1,044.55
2038 年	1,000.00		1,000.0		14.85	1,014.85
合计		**5,000.00**	**5,000.00**		**1,744.88**	**6,744.88**

3. 本项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		10,000.00		10,000.00	115.00	115.00
2026 年	10,000.00	12,000.00		22,000.00	506.00	506.00
2027 年	22,000.00			22,000.00	506.00	506.00
2028 年	22,000.00			22,000.00	506.00	506.00
2029 年	22,000.00			22,000.00	506.00	506.00
2030 年	22,000.00			22,000.00	506.00	506.00
2031 年	22,000.00			22,000.00	506.00	506.00
2032 年	22,000.00			22,000.00	506.00	506.00
2033 年	22,000.00			22,000.00	506.00	506.00
2034 年	22,000.00			22,000.00	506.00	506.00
2035 年	22,000.00			22,000.00	506.00	506.00
2036 年	22,000.00		2,000.00	20,000.00	483.00	2,483.00
2037 年	20,000.00		4,400.00	15,600.00	409.40	4,809.40
2038 年	15,600.00		4,400.00	11,200.00	308.20	4,708.20
2039 年	11,200.00		4,600.00	6,800.00	207.00	4,607.00
2040 年	6,800.00		4,600.00	2,400.00	105.80	4,505.80
2041 年	2,400.00		2,600.00		27.60	2,427.60
合计		**23,000.00**	**23,000.00**		**6,716.00**	**28,716.00**

（二） 项目实施单位基本情况

机构名称：随州职业技术学院

机构性质：事业单位

（三） 项目概况

建设本科学校，建设规模为 47680 平方米，其中新建地上建筑面积 40990 平方米，新建地下建筑 6690 平方米(含人防面积 5050 平方米)。具体包含:新建主教学楼 31637.96 平方米(其中:地上建筑面积 24947.96 平方米:地下建筑面积 6690 平方米);师生活动中心 16042.04 平方米(采用装配式建筑)。室外工程包括新建球场 13800 平方米，配套景观、室外水电工程。改造建筑面积约 18.78 万平方米，对现有教学楼、行政楼、图书馆、宿舍、运动场及附属配套用房等进行改造，配套建设校园内篮球场、道路、景观绿化、给排水等附属设施。

（四） 投资估算与资金筹措

项目总投资估算为34,596.35万元，其中工程费用28,308.48万元、其他费用2,833.08万元、基本预备费2,799.91万元，经测算最新建设期利息为637.88万元，债券发行费用28.00万元。

资金筹措方式为自有资金安排7,596.35万元;发行专项债券融资27,000.00万元,其中：2024年发行5,000.00万元，2025年发行10,000.00万元，2026年发行12,000.00万元。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

我们复核了项目实施单位对随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目在债券存续期间预期收入、成本进行的预测，并在预测的基础上对债券存续期的现金流量进行了模拟测算，根据模拟测算的结果分析资金的充足性和稳定性。分析过程如下：

1.项目运营收入预测

项目建设期为2024年8月至2026年8月，2026年9月进入运营期，运营期收入主要来源于学生学费和住宿费收入。由于债券于2041年6月到期还本付息，本次收益测算以2026年9月至2041年6月为测算期。

根据湖北省人民政府《关于关于推动现代职业教育高质量发展的实施意见》（鄂政法[2022]9号）和省物价局、省教育厅、省人社厅《关于进一步规范中等职业学校收费管理的通知》（鄂价费[2017]1号）以及随州职业技术学院发布的《随州职业技术学院2024年普通大专新生入学须知》，随州职业技术学院学费收费标准所有专业均为5,000元/人.学年、住宿费1320元/年（空调、4人间）；1080元/年（空调、6人间）按1,080元/人·年。为保守测算，本次测算住宿费取低值。

根据可研报告，新校区建成后，在正常运营期可形成容纳学历教育学生9100人，暂不考虑人数逐年增长问题。

具体收入情况如下表：

单位：万元

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
学费					
学生数量	4550	9100	9100	9100	9100
标准（元/年/人）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
入学率（%）	65%	70%	80%	80%	80%
学费收入（万元）	1,478.75	3,185.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00
住宿费					

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
学生数量	4550	9100	9100	9100	9100
收费标准（元/年/床位）	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
入住率（%）	65%	70%	80%	80%	80%
住宿收入（万元）	319.41	687.96	786.24	786.24	786.24
收入总计（万元）	**1,798.16**	**3,872.96**	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
学费					
学生数量	9100	9100	9100	9100	9100
标准（元/年/人）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
入学率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
学费收入（万元）	3,640.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00
住宿费					
学生数量	9100	9100	9100	9100	9100
收费标准（元/年/床位）	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
入住率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
住宿收入（万元）	786.24	786.24	786.24	786.24	786.24
收入总计（万元）	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**

（续）

项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
学费							
学生数量	9100	9100	9100	9100	9100	4550	
标准（元/年/人）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
入学率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
学费收入（万元）	3,640.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00	1,820.00	**53,803.75**
住宿费							
学生数量	9100	9100	9100	9100	9100	4550	
收费标准（元/年/床位）	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	
入住率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
住宿收入（万元）	786.24	786.24	786.24	786.24	786.24	393.12	**11,621.61**
收入总计（万元）	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**	**4,426.24**	**2,213.12**	**65,425.36**

2. 项目运营成本费用预测

根据实施方案和可行性研究报告，项目经营成本主要包括维修费用、管理费用等。

（1）工资费用：依据建设单位提供的资料，项目外聘管理及安保人员 40 人，工资标准按每人每月 4000 元/人计提。另福利费取值 14%。

（2）维修费用：按总投资金额的 0.25%计算。

（3）其他运营费用：按营业收入的 10%计算。

根据上述各项付现运营成本费用的预测假设，债券存续期的付现成本费用总额测算数据如下：

单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
工资及福利费	218.88	223.26	227.72	232.28	236.92
维修费用	86.49	86.49	86.49	86.49	86.49
管理费用	147.88	318.50	364.00	364.00	364.00
付现运营成本合计	**453.25**	**628.25**	**678.21**	**682.77**	**687.41**

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利费	241.66	246.49	251.42	256.45	261.58
维修费用	86.49	86.49	86.49	86.49	86.49
管理费用	364.00	364.00	364.00	364.00	364.00
含税付现运营成本合计	**692.15**	**696.99**	**701.92**	**706.94**	**712.07**

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
工资及福利费	266.81	272.15	277.59	283.14	288.81	147.29	**3,932.47**
维修费用	86.49	86.49	86.49	86.49	86.49	43.25	**1,340.61**
管理费用	364.00	364.00	364.00	364.00	364.00	182.00	**5,380.38**
含税付现运营成本合计	**717.30**	**722.64**	**728.08**	**733.64**	**739.30**	**372.54**	**10,653.46**

3. 相关税费

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），学校提供的相关服务免征增值税。根据企业所得税法的规定，本学校取得的收入不缴纳企业所得税。因此，本项目不缴纳增值税和企业所得税。

4. 模拟利润表

债券存续期内本项目预测营业收入合计 65,425.36 万元，运营成本合计 10,653.46 万元，增值税附加费为 0 万元，折旧摊销费 15,136.35 万元、财务费用 7,833.00 万元，利润总额合计 31,802.55 万元，所得税为 0 万元，净利润合计 31,802.55 万元。本项目利润预测见下表：

单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	1,798.16	3,872.96	4,426.24	4,426.24	4,426.24
增值税附加费					

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
运营成本	453.25	628.25	678.21	682.77	687.41
折旧摊销费	504.55	1,009.09	1,009.09	1,009.09	1,009.09
财务费用	327.25	654.50	654.50	654.50	654.50
利润总额	513.12	1,581.12	2,084.44	2,079.88	2,075.24
弥补以前年度亏损					
应纳税所得额	513.12	1,581.12	2,084.44	2,079.88	2,075.24
所得税					
净利润	513.12	1,581.12	2,084.44	2,079.88	2,075.24

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	692.15	696.99	701.92	706.94	712.07
增值税附加费	1,009.09	1,009.09	1,009.09	1,009.09	1,009.09
运营成本	654.50	654.50	654.50	639.65	609.95
折旧摊销费	2,070.50	2,065.66	2,060.73	2,070.56	2,095.13
财务费用					
利润总额	2,070.50	2,065.66	2,060.73	2,070.56	2,095.13
弥补以前年度亏损					
应纳税所得额	2,070.50	2,065.66	2,060.73	2,070.56	2,095.13
所得税	692.15	696.99	701.92	706.94	712.07
净利润	1,009.09	1,009.09	1,009.09	1,009.09	1,009.09

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
营业收入	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	2,213.12	**65,425.36**
增值税附加费							
运营成本	717.30	722.64	728.08	733.64	739.30	372.54	**10,653.46**
折旧摊销费	1,009.09	1,009.09	1,009.09	1,009.09	1,009.09	504.55	**15,136.35**
财务费用	557.25	453.95	323.05	207.00	105.80	27.60	**7,833.00**
利润总额	2,142.60	2,240.56	2,366.02	2,476.51	2,572.05	1,308.44	**31,802.55**
弥补以前年度亏损							
应纳税所得额	2,142.60	2,240.56	2,366.02	2,476.51	2,572.05	1,308.44	**31,802.55**
所得税							
净利润	2,142.60	2,240.56	2,366.02	2,476.51	2,572.05	1,308.44	**31,802.55**

注：本项目按照直线法计提摊销及折旧费。根据项目可研报告及施工合同，本项目建安工程原值 28,308.48 万元（按 9%的增值税率扣除进项税），按余值 5%、30 年折旧期进行核算；其他固定资产原值 2,699.13 万元（按 6%的增值税率扣除进项税），按余值 5%、30 年折旧期进行

核算。经测算，项目在经营期内固定资产折旧费合计为 15,136.35 万元。本项目无无形资产，年摊销费为 0。

5. 项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 1.54。

随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目债券存续期

现金流模拟测算表

单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流量						
经营活动产生的现金			1,798.16	3,872.96	4,426.24	4,426.24
经营活动支付的现金			453.25	628.25	678.21	682.77
支付的各项税费						
经营活动产生的现金流量净额			1,344.91	3,244.71	3,748.03	3,743.47
二、投资活动产生的现金流量						
购建资产支付的现金	10,598.24	10,856.50	12,486.73			
投资活动产生的现金流量净额	-10,598.24	-10,856.50	-12,486.73			
三、融资活动产生的现金流量						
吸收资本金收到的现金	5,640.37	1,130.00	825.98			
债券融资收到的现金	5,000.00	10,000.00	12,000.00			
债券发行费支付的现金	5.00	10.00	12.00			
偿还利息支付的现金	37.13	263.50	654.50	654.50	654.50	654.50
偿还债券本金支付的现金						
融资活动产生的现金流量净额	10,598.24	10,856.50	12,159.48	-654.50	-654.50	-654.50
四、现金及现金等价物增加额			1,017.66	2,590.21	3,093.53	3,088.97
五、期末现金及现金等价物余额			1,017.66	3,607.88	6,701.40	9,790.37
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流量						
经营活动产生的现金	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24
经营活动支付的现金	687.41	692.15	696.99	701.92	706.94	712.07
支付的各项税费						
经营活动产生的现金流量净额	3,738.83	3,734.09	3,729.25	3,724.32	3,719.30	3,714.17
二、投资活动产生的现金流量						
购建资产支付的现金						
投资活动产生的现金流量净额						

项目 \ 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
三、融资活动产生的现金流量						
吸收资本金收到的现金						
债券融资收到的现金						
债券发行费支付的现金						
偿还利息支付的现金	654.50	654.50	654.50	654.50	639.65	609.95
偿还债券本金支付的现金					1,000.00	1,000.00
融资活动产生的现金流量净额	-654.50	-654.50	-654.50	-654.50	-1,639.65	-1,609.95
四、现金及现金等价物增加额	3,084.33	3,079.59	3,074.75	3,069.82	2,079.65	2,104.22
五、期末现金及现金等价物余额	12,874.70	15,954.29	19,029.04	22,098.87	24,178.51	26,282.73
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金流量							
经营活动产生的现金	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	4,426.24	2,213.12	**65,425.36**
经营活动支付的现金	717.30	722.64	728.08	733.64	739.30	372.54	**10,653.46**
支付的各项税费							
经营活动产生的现金流量净额	3,708.94	3,703.60	3,698.16	3,692.60	3,686.94	1,840.58	**54,771.90**
二、投资活动产生的现金流量							
购建资产支付的现金							**33,941.47**
投资活动产生的现金流量净额							**-33,941.47**
三、融资活动产生的现金流量							
吸收资本金收到的现金							**7,596.35**
债券融资收到的现金							**27,000.00**
债券发行费支付的现金							**27.00**
偿还利息支付的现金	557.25	453.95	323.05	207.00	105.80	27.60	**8,460.88**
偿还债券本金支付的现金	3,000.00	5,400.00	5,400.00	4,400.00	4,400.00	2,400.00	**27,000.00**
融资活动产生的现金流量净额	-3,557.25	-5,853.95	-5,723.05	-4,607.00	-4,505.80	-2,427.60	**-891.53**
四、现金及现金等价物增加额	151.69	-2,150.35	-2,024.89	-914.40	-818.86	-587.02	
五、期末现金及现金等价物余额	26,434.42	24,284.07	22,259.17	21,344.78	20,525.92	19,938.90	
六、本息覆盖倍数	**1.54**						

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

6. 项目资金压力测试

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，考虑项目收入变动、成本变动和债券利率变动因素，分析专项债券本金覆盖率和本息资金覆盖倍数，见下表：

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
息前净现金流量	49,294.71	52,033.31	54,771.90	57,510.50	60,249.09
债券还本付息总额	35,460.88	35,460.88	35,460.88	35,460.88	35,460.88
债券本息覆盖倍数	1.39	1.47	1.54	1.62	1.70
项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
息前净现金流量	54,771.90	54,771.90	54,771.90	54,771.90	54,771.90
债券还本付息总额	34,614.79	35,037.84	35,460.88	35,883.92	36,306.97
债券本息覆盖倍数	1.58	1.56	1.54	1.53	1.51

经测算，专项债券本息资金覆盖倍数能抵抗收入成本或债券利率在±10%范围内变动所带来的影响。当收入成本变动达±10%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.39 倍，最高 1.70 倍；当债券利率变动达±10%情况下专项债券本息资金覆盖倍数最低 1.51 倍，最高 1.58 倍。依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

四、评价结论

1.执行的主要程序

（1）获取并检查了项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为项目符合新增专项债券资金投向领域，且专项债券资金不用于禁止类项目清单所列示内容。

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

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

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

2.结论

综上所述，我们认为：随州职业技术学院创建本科层次职业大学项目债券存续期收入、成本测算依据明确、合理，测算数值较规范、较准确，本项目已充分考虑建设及运营期发生的各项成本，预期收益可以实现。在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数到 1.54，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

出 资 额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

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

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九　月　二十　日

中华人民共和国财政部制

见此红印有效
再次复印无效

枝江市 2025 年度城镇居民饮用水安全保障工程

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武鑫 C 评字【2025】第 013 号

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

目录

一、项目概述 1

（一）项目名称 1

（二）建设内容 1

（三）建设期 1

（四）项目投资额 2

（五）资金筹措方式 2

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况 2

（一）预期收益 2

（二）项目预期成本预测 2

（三）相关税费 7

（四）项目财务费用预测 11

（五）模拟利润表 13

（六）现金流量表 13

（七）压力测试 15

三、风险分析 16

四、评价结论 16

枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武鑫C评字【2025】第013号

我们接受委托，对枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。

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

一、项目概述

（一）项目名称

枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程

（二）建设内容

项目名称	项目位置	建设内容及规模
枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程	枝江市仙女镇、问安镇	（一）水库生态治理工程：对枝江市鲁家港水库、石子岭水库进行生态治理。其中鲁家港水库岸线生态治理4508米，溢洪道修缮及改造500米；石子岭水库清淤面积1545亩，岸线生态治理4060米，溢洪道修缮及改造300米。 （二）水源联通工程：对鲁家港水库和石子岭水库进行水源连通，建设引水隧洞1400米。 （三）仙女水厂数字化升级改造工程：对仙女水厂进行数字化升级改造、建设高效节能污泥处理系统、变频节能改造系统、智能加药系统、自动化控制系统、智能监测设备及智慧水务平台

（三）建设期

本项目建设时间12个月，2025年11月至2026年10月。

（四）项目投资额

根据本项目可研批复，本项目总投资为5,139.88万元，其中：工程费用4,608.25万元，工程建设其他费用193.16万元，预备费240.07万元，建设期利息94.40万元，债券发行费用4.00万元。调整建设期利息后的总投资为5,107.63万元。

（五）资金筹措方式

本项目总投资5,107.63万元，建设资金来源为项目单位自筹资金1,107.63万元、专项债券资金4,000.00万元。

1.项目资本金情况

本项目资本金共计1,107.63万元，目前已到位资本金200万元。

2.专项债券

本项目计划2025年发行专项债券1,500.00万元，2026年发行专项债券2,500.00万元。

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

本项目收益预测期间为2026年11月至2041年12月。本项目为水厂工程项目，建成后主要服务于居民用水，满足居民的用水需求。债券存续期内项目总收入为16,608.00万元。具体测算如下：

根据金润源水务官网网站公开信息 http://zjjrysw.com/html/6791534150.html，仙女水厂工程设计总规模为 10 万 m^3/d，水源取自鲁家港水库。本项目拟将其中 15%的供水量产生的水费收入作为本项目的还款来源，即日供水量为 1.5 万 m^3，年供水量为 547.5 万 m^3。根据《市发展和改革局关于枝江市金润源水务有限公司自来水价格的批复》（枝发改文〔2017〕323 号），居民用水第一梯度为 2.00 元/m^3，第二梯度为 3.00 元/m^3，第三梯度为 6.00 元/m^3，非居民生活用水为 2.40 元/m^3。考虑谨慎性原则，本项目用水单价按 2.00 元/m^3进行测算，且计算期内不考虑上浮。

仙女水厂工程设计总规模10万吨/日，工程概算总投资1.75亿元。主要建设内容包括生产净水厂工程和输配水管网工程。水厂位于枝江市仙女镇仙一路以东、周场村新农村示范点以南仙女镇周场村，占地48亩，水处理工艺采用先进的筛板絮凝水平管沉淀池及V型滤池工艺，消毒采用二氧化氯（实行前加氯和后加氯），且预留高锰酸钾及粉末活性炭投加设备用房；具备污泥处理系统；铺设DN1200mm原水管3.4km；输水管线为DN400-DN800mm的球墨铸铁管，全长9.6 km。水源取自鲁家港水库。

枝江市发展和改革局文件

枝发改文〔2017〕323号

市发展和改革局关于枝江市金润源水务有限公司自来水价格的批复

枝江市金润源水务有限公司：

你公司《关于调整自来水价格的请示》收悉。经我局成本监审、组织召开听证会、广泛征求意见，并报市政府同意，现就我市自来水价格及相关问题批复如下：

一、城市供水实行分类水价，具体分类按照《湖北省城市供水价格管理办法》（鄂价环资规〔2014〕72号）执行。

二、计价方式：对居民生活用水采取阶梯式计量水价方式，阶梯分为三级。第一级水量按照确保居民基本生活用水的原则确定为240m^3/年·户（含）；第二级水量按照改善和提高居民生活质量的原则确定为240.1—300 m^3/年·户（含）；第三级水量按

满足居民生活特殊需要原则确定为 300.1 m^3/年·户以上。

对非居民生活用水、特种行业用水实行计量水价方式。

三、调整后的自来水价格。居民生活用水第一阶梯 2.00 元/m^3，第二阶梯 3.00 元/m^3，第三阶梯 6.00 元/m^3；非居民生活用水 2.40 元/m^3；特种行业用水 3.50 元/m^3。以上价格均含水资源费，不含污水处理费；

四、自来水价格实行联动调整机制。当原水价格调整时，你公司各类自来水销售价格作等额联动调整，具体调整方案须经批准后执行。

五、水价优惠措施

1、对民政部门核定的低保户实行价格优惠。月用水量 10m^3（含）以下的低保户，自来水价格按目前我市居民生活用水价格即 1.41 元/m^3执行，月用水量超过 10m^3的部分按调整后价格执行。

2、对现未抄表到户的物业小区实行趸售水价。趸售价格按居民生活用水价格给予 4—10%优惠。

3、对工业用户月用水达到 1 万 m^3以上的，由你公司与用水单位协商并给予一定幅度的优惠。

4、对适用居民生活用水价格的团体用水单位，其供水价格按居民生活用水价格第一阶梯价格标准执行。

六、城市供水延伸价格：

1、对实现“城乡一体化”并抄表到户的居民用户，实行“同网同价”。

2、对乡镇独立水厂，实行趸售水价。在乡镇终端水价没有实现联动调整前，仍按目前我市居民生活用水价格协商确定。

七、请你公司认真做好自来水价格调整的宣传解释工作，落实相关优惠补贴政策，保证调价方案顺利实施。

八、上述价格自2018年元月1日起执行，原枝江市物价局制发的你公司自来水价格文件一律废止。

枝江市发展和改革局

2017年12月27日

抄送：市人民政府办公室，市金润源集团，市住建局，市财政局，市国税局，有关镇自来水厂。

枝江市发展和改革局办公室　　2017年12月27日印发

-3-

表4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

年份/项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年

供水规模（万 m³/年）	91.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50
用水单价（元/m³）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
供水时间（天）	61.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
含税营业收入合计	183.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
增值税销项税合计	5.33	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89
不含税营业收入合计	177.67	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11

（续表）

年份/项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
供水规模（万 m³/年）	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	-
用水单价（元/m³）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	-
供水时间（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	-
含税营业收入合计	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	16,608.00
增值税销项税合计	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	483.68
不含税营业收入合计	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	16,124.32

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期内运行成本共计 6,849.08 万元，其中外购燃料及动力费为 4,401.20 万元，工资及福利费为 1,873.20 万元，维修费为 387.36 万元，其他管理费用为 187.32 万元。具体测算如下：

1.外购燃料及动力费

外购燃料与动力费用为自营运营管理所需的水和电等，与项目运营情况相关，本项目主要为原水成本、水资源费、动力费、外购原材料，根据枝江市金润源水务有限公司自来水价格、收入、成本公开公告 http://zjjrysw.com/html/7043593233.html、http://zjjrysw.com/html/3861503550.html，因近年仅披露 2021 年、2014-2016 年成本数据，且经统计整理，水厂制水成本与制水量相关且较为稳定无大幅波动，故本项目按照原水成本 0.25 元/m³，水资源费 0.05 元/

m^3，动力成本 0.19 元/m^3，外购原材料成本 0.04 元/m^3测算。

	2014 年	2015 年	2016 年	2021 年
原材料费（万元）	20.76	18.41	37.94	57.53
动力费（万元）	173.63	177.03	180.36	260.23
年售水总量（万 m^3）	973.69	971.69	1,069.86	1,373.62
平均耗原材料（元/m^3）	0.02	0.02	0.04	0.04
平均耗动力成本（元/m^3）	0.18	0.18	0.17	0.19

2021年完成售水量1373.62万吨，实现营业总收入5449.74万元，其中：主营业务收入2830.26万元，其他业务收入2619.48万元，发生营业成本5188.68万元，上缴税收692万元。

三、成本公开（明细见下表）

成本明细项目	金额（万元）	备注
工 资	367.92	生产人员工资
折 旧	596.49	固定资产折旧
修理费	218.40	管网、设备维修
电 费	260.23	生产用电
机物料消耗	57.53	矾、氯酸钠、盐酸
原水成本	392.81	0.25元/立方米
水资源费	78.56	0.05/立方米
姚家港水厂支出	292.72	购水成本、电费
仙女镇水厂支出	49.00	仙女镇修理费
其他支出	105.61	水质检测、办公费及其他

城市供水成本费用表

企业名称：枝江市金润源水务有限公司

项目名称	行次及关系	2014年	2015年	2016年
一、供水总成本	B1=B2+B11+B17	16,724,075.42	17,593,635.13	18,261,677.04
（一）制水成本（元）	B2=Σ(B3:B10)	4,758,847.73	4,596,901.45	5,142,861.85
1、原水费	B3	1,191,600.00	1,072,800.00	1,185,600.00
2、原材料费	B4	207,611.20	184,057.90	379,374.25
3、动力费	B5	1,736,347.38	1,770,307.83	1,803,590.39
4、水资源费	B6	486,844.90	485,843.30	534,929.90
供水与销售	A20			
1、年供水总量（m3）	A21	14,492,491	14,469,949	14,846,702
2、年售水总量（m3）	A22	9,736,898	9,716,866	10,698,598

2.工资及福利费

根据一般工作人员配置情况，本项目需配置员工20人，根据《枝江市2023年国民经济和社会发展统计公报》（www.zgzhijiang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=9&id=136250&depid=172）全体居民人均可支配收入40210元，考虑谨慎性原则，本项目按5万元/人/年计算，福利费按14%计提。考虑物价上涨、通货膨胀等因素，近5年湖北省CPI上涨情况为：2.7%、0.3%、2.1%、0.1%、0.4%，平均每年上涨1.12%，暂定工资水平每年增长1%。

3.修理费

根据《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》p13和p93，关于固定资产修理费的估算的说明：按生产要素法估算总成本费用时，修理费指项目全部固定资产的修理费，

可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。排水项目固定资产修理费率取2%-3%，考虑本项目比排水项目的维修成本低，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.5%估算。

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

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

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

6. 修理费。修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。排水项目固定资产修理费率取2%～3%。计算公式为：

修理费 = 固定资产原值 × 修理费率　　（2.3.7－10）

4.其他管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于其他管理费用。其他管理费用是指由管理费用中扣除人员工资及福利、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分，常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算，本项目按当年人员工资及福利的10%计算。

5.折旧费用

房屋、建筑物固定资产原值为4052.63万元，折旧按直线折旧法计算，折旧年限30年，年均折旧值128.33万元；机器设备固定资产原值为1055万元，折旧按直线折旧法计算，折旧年限15年，年均折旧值66.82万元。

表 4-2 项目预期成本测算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、外购燃料及动力费	48.50	290.18	290.18	290.18	290.18	290.18	290.18	290.18	290.18
1.原水成本及水资源费	27.45	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25
2.动力费	17.39	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03
3.原材料	3.66	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90
二、工资及福利费用	19.00	115.20	116.40	117.60	118.80	120.00	121.20	122.40	123.60
定员人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
年均工资及福利费用	5.70	5.76	5.82	5.88	5.94	6.00	6.06	6.12	6.18
三、维修费用	4.26	25.54	25.54	25.54	25.54	25.54	25.54	25.54	25.54
四、其他管理费用	1.90	11.52	11.64	11.76	11.88	12.00	12.12	12.24	12.36
运营成本	73.66	442.44	443.76	445.08	446.40	447.72	449.04	450.36	451.68
五、折旧费	32.53	195.15	195.15	195.15	195.15	195.15	195.15	195.15	195.15
六、利息支出	-	90.40	90.40	90.40	90.40	90.40	90.40	90.40	90.40
总成本费用	104.29	716.47	717.67	718.87	720.07	721.27	722.47	723.67	724.87

（续表）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、外购燃料及动力费	290.18	290.18	290.18	290.18	290.18	290.18	290.18	4,401.20
1.原水成本及水资源费	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	2,491.20
2.动力费	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	1,577.84
3.原材料	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	332.16
二、工资及福利费用	124.80	126.00	127.20	128.40	129.60	130.80	132.20	1,873.20
定员人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
年均工资及福利费用	6.24	6.30	6.36	6.42	6.48	6.54	6.61	
三、维修费用	25.54	25.54	25.54	25.54	25.54	25.54	25.54	387.36
四、其他管理费用	12.48	12.60	12.72	12.84	12.96	13.08	13.22	187.32
运营成本	453.00	454.32	455.64	456.96	458.28	459.60	461.14	6,849.08
五、折旧费	195.15	195.15	195.15	195.15	195.15	195.15	195.15	2,959.78
六、利息支出	90.40	90.40	77.97	59.89	41.81	23.73	5.65	1,113.05
总成本费用	726.07	727.27	716.04	699.16	682.28	665.40	648.72	10,734.59

（三）相关税费

债券存续期内税费合计预计 1,746.49 万元，其中增值税 483.68 万元，附加税 48.38 万元，企业所得税 1,214.43 万元。

1.增值税：根据《财政部国家税务总局关于部分货物适

用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税（2009）9号）规定：“三、对属于一般纳税人的自来水公司销售自来水按简易办法依照6%征收率征收增值税，不得抵扣其购进自来水取得增值税扣税凭证上注明的增值税税款”。

根据《财政部国家税务总局关于简易增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57号）的规定：“二、财税〔2009〕9号文件第二条第（三）项和第三条“依照6%征收率”调整为“依照3%征收率”。

2. 城市维护建设税7%，教育费附加3%，地方教育附加2%。

3. 企业所得税：企业所得税按利润总额的25%计算。

表4-3 项目预期税费测算表

单位：万元

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
销项税	5.33	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89
进项税									
应缴增值税	5.33	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89
附加税	0.53	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19
企业所得税	16.88	77.89	77.59	77.29	76.99	76.69	76.39	76.09	75.79
小计	22.74	112.97	112.67	112.37	112.07	111.77	111.47	111.17	110.87

（续表）

项目/年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
销项税	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	483.68
进项税								
应缴增值税	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	483.68
附加税	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	48.38
企业所得税	75.49	75.19	78.00	82.22	86.44	90.66	94.83	1,214.43
小计	110.57	110.27	113.08	117.30	121.52	125.74	129.91	1,746.49

（四）项目财务费用预测

假设按照中国债券信息网公布2025年湖北省政府专项债券(十一期)发行15年期票面利率（2.06%）上浮20bp测算，即15年期债券发行利率为2.26%作为本次发行债券测算利率，在债券存续期内每半年付息一次，第11年—第15年，每年等额偿还发行金额20%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025年	0.00	1,500.00		1,500.00	0.00	0.00
2026年	1,500.00	2,500.00		4,000.00	62.15	62.15
2027年	4,000.00			4,000.00	90.40	90.40
2028年	4,000.00			4,000.00	90.40	90.40
2029年	4,000.00			4,000.00	90.40	90.40
2030年	4,000.00			4,000.00	90.40	90.40
2031年	4,000.00			4,000.00	90.40	90.40
2032年	4,000.00			4,000.00	90.40	90.40
2033年	4,000.00			4,000.00	90.40	90.40
2034年	4,000.00			4,000.00	90.40	90.40
2035年	4,000.00			4,000.00	90.40	90.40
2036年	4,000.00		300.00	3,700.00	90.40	390.40
2037年	3,700.00		800.00	2,900.00	77.97	877.97
2038年	2,900.00		800.00	2,100.00	59.89	859.89
2039年	2,100.00		800.00	1,300.00	41.81	841.81
2040年	1,300.00		800.00	500.00	23.73	823.73
2041年	500.00		500.00	0.00	5.65	505.65
合计	-	4,000.00	4,000.00		1,175.20	5,175.20

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计16,124.32万元（不含税），预测经营成本合计10,734.59万元，税金及附加合计532.06万元。

表4-5项目模拟利润表

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
营业收入	177.67	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11
经营成本	104.29	716.47	717.67	718.87	720.07	721.27	722.47	723.67	724.87
税金及附加	5.86	35.08	35.08	35.08	35.08	35.08	35.08	35.08	35.08
利润总额	67.52	311.56	310.36	309.16	307.96	306.76	305.56	304.36	303.16
所得税	16.88	77.89	77.59	77.29	76.99	76.69	76.39	76.09	75.79
净利润	50.64	233.67	232.77	231.87	230.97	230.07	229.17	228.27	227.37

（续表）

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
营业收入	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	1,063.11	16,124.32
经营成本	726.07	727.27	716.04	699.16	682.28	665.40	648.72	10,734.59
税金及附加	35.08	35.08	35.08	35.08	35.08	35.08	35.08	532.06
利润总额	301.96	300.76	311.99	328.87	345.75	362.63	379.31	4,857.67
所得税	75.49	75.19	78.00	82.22	86.44	90.66	94.83	1,214.43
净利润	226.47	225.57	233.99	246.65	259.31	271.97	284.48	3,643.24

（六）现金流量表

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目/年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营活动产生的现金									
运营收入收到的现金		183.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
运营成本费用支付的现金		73.66	442.44	443.76	445.08	446.40	447.72	449.04	450.36
经营活动支付税费		22.74	112.97	112.67	112.37	112.07	111.77	111.47	111.17
经营活动现金净流量		86.60	539.59	538.57	537.55	536.53	535.51	534.49	533.47
二、投资活动产生的现金									
投资支付的现金	1,698.50	3,342.98							
投资活动现金净流量	-1,698.50	-3,342.98							
三、融资活动产生的现金									
1.融资活动现金流入	1,700.00	3,407.63							
投入的资本金	200.00	907.63							
发行债券收到的现金	1,500.00	2,500.00							
2.融资活动现金流出	1.50	64.65	90.40	90.40	90.40	90.40	90.40	90.40	90.40

偿还债券本金支付的现金									
偿还债券利息支付的现金	0.00	62.15	90.40	90.40	90.40	90.40	90.40	90.40	90.40
支付债券发行费	1.50	2.50							
融资活动现金净流量	1,698.50	3,342.98	-90.40	-90.40	-90.40	-90.40	-90.40	-90.40	-90.40
四、本年现金净流量	0.00	86.60	449.19	448.17	447.15	446.13	445.11	444.09	443.07
五、累计现金净流量	0.00	86.60	535.79	983.96	1,431.11	1,877.24	2,322.35	2,766.44	3,209.51

（续表）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金									
运营收入收到的现金	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	16,608.00
运营成本费用支付的现金	451.68	453.00	454.32	455.64	456.96	458.28	459.60	461.14	6,849.08
经营活动支付税费	110.87	110.57	110.27	113.08	117.30	121.52	125.74	129.91	1,746.49
经营活动现金净流量	532.45	531.43	530.41	526.28	520.74	515.20	509.66	503.95	8,012.43
二、投资活动产生的现金									0.00
投资支付的现金									5,041.48
投资活动现金净流量									-5,041.48
三、融资活动产生的现金									0.00
1.融资活动现金流入									5,107.63
投入的资本金									1,107.63
发行债券收到的现金									4,000.00
2.融资活动现金流出	90.40	90.40	390.40	877.97	859.89	841.81	823.73	505.65	5,179.20
偿还债券本金支付的现金			300.00	800.00	800.00	800.00	800.00	500.00	4,000.00
偿还债券利息支付的现金	90.40	90.40	90.40	77.97	59.89	41.81	23.73	5.65	1,175.20
支付债券发行费									4.00
融资活动现金净流量	-90.40	-90.40	-390.40	-877.97	-859.89	-841.81	-823.73	-505.65	-71.57
四、本年现金净流量	442.05	441.03	140.01	-351.69	-339.15	-326.61	-314.07	-1.70	2,899.38
五、累计现金净流量	3,651.56	4,092.59	4,232.60	3,880.91	3,541.76	3,215.15	2,901.08	2,899.38	

（七）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.47	1.55	1.63	1.70
债券利率变动					

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.58	1.56	1.55	1.53	1.51

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

三、风险分析

总体而言，本项目还本付息资金主要来源于上述收入，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下继续发行枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评价结论

经上述测算，本项目净收益可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为1.55，项目净收益覆盖债券本息高于1.1倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以上述收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

在债券存续期内，各项收入测算是有可靠的文件支撑、

有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有相关文件为依据，项目成本预测完整、准确、合理。

综上所述，本次评价的枝江市2025年度城镇居民饮用水安全保障工程在债券存续期间内，项目预期净收益能够覆盖政府专项债券本息，实现收益与资金自求平衡。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2025年10月

统一社会信用代码

91420106764603848N

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉鑫源会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李仲华

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其它审计业务，出具相应的审计报告；担任企业顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询（上述持有效资质经营）

注册资本　叁拾万零叁仟圆人民币

成立日期　2004年7月15日

住　　所　武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2023 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉鑫源会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李仲华

经营场所：武汉市武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010323

批准执业文号：鄂财会发〔2004〕13号

批准执业日期：2004年6月3日

证书序号：0010530

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月二十四日

中华人民共和国财政部制

枝江市智慧粮食冷链仓储中心

收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫 C 评字[2025]第 014 号

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

二〇二五年七月

目录

一、项目概况 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算 2
（四） 建设资金筹措方案 4
二、项目预期收益、成本及融资平衡情况 4
（一） 项目收入预测 4
（二） 项目预期成本预测 6
（三） 项目财务费用预测 8
（四） 税费预测 8
（五） 模拟利润表 9
（六） 资金的稳定性 10
（七） 压力测试 11
三、风险分析 12
四、评价结论 12

枝江市智慧粮食冷链仓储中心

收益与融资自求平衡财务评估报告

我们接受的委托，对枝江市智慧粮食冷链仓储中心收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

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

一、项目概况

（一）项目实施单位基本情况

枝江金润源农业发展有限公司成立于2024年9月6日，注册地位于湖北省宜昌市枝江市马家店友谊大道19号6楼601室，注册资本为9900万元，由枝江清润资源开发有限公司全额出资，法人代表为卢锐。经营范围包括：一般项目：农业专业及辅助性活动，土地整治服务，土石方工程施工，农业机械服务，土地使用权租赁，农、林、牧、副、渔业专业机械的销售，林业专业及辅助性活动，水环境污染防治服务，农作物栽培服务，食用农产品批发，食用农产品零售，农副产品销售，石油制品销售（不含危险化学品），建筑材料销售，灌溉服务，防洪除涝设施管理，生态恢复及生态保护服务，非金属矿及制品销售，环境应急治理服务，与农业生产经营有关的技术、信息、

设施建设运营等服务，金属材料销售，金属制品销售，煤炭及制品销售，谷物销售，饲料原料销售，食品销售（仅销售预包装食品），农业面源和重金属污染防治技术服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）项目概况

枝江市智慧粮食冷链仓储中心基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容及规模
枝江市智慧粮食冷链仓储中心	枝江市安福寺镇、顾家店镇、仙女镇等	对现有 8 万平方米粮仓进行全面改造，新增仓容 15 万吨。同步实施智能化建设，部署 2000 套粮情监测传感器、16 套自动化出入库设备，搭建 1 个市级粮食仓储大数据平台及 84 套村级监控终端。新建 10 座低温库（单库 2000 吨）和 20 座准低温库（单库 1000 吨），配套完成 16 处生态停车场、84 个 120kW 充电桩、8 万平方米地面硬化、9 万平方米透水砖铺设等工程。

（三）投资估算

根根据项目初设批复，估算总投资为22,515.89万元，其中：工程费用19,561.71万元，工程建设其他费用1,317.96万元，预备费1,043.98万元，建设期利息575.84万元，债券发行费用16.40万元，根据预计债券发行情况计算的建设期利息为 583.95万元，债券发行兑付费用按债券发行金额的1‰计算为16.40万元，调整后的总投资为22,524.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资			

				本金			
一	工程费用	19,561.71	3,161.71		16,400.00		
1	草埠粮站—7#新建烘干车间	319.80	51.69		268.11		
2	草埠粮站—8#新建仓库	532.67	86.09		446.58		
3	草埠粮站—9#新建罩棚	152.23	24.60		127.63		
4	草埠粮站—成品消防水池及泵房	132.00	21.33		110.67		
5	阳山粮站—现状 8 栋楼拆除	22.83	3.69		19.14		
6	阳山粮站—4#新建平房仓	534.40	86.37		448.03		
7	阳山粮站—5#新建平房仓	685.41	110.78		574.63		
8	阳山粮站—地埋消防水池	169.34	27.37		141.97		
9	阳山粮站—室外工程	820.29	132.58		687.71		
10	泰州粮站—现状拆除 6 栋建筑	24.00	3.88		20.12		
11	泰州粮站—4#新建平房仓、烘干车间	621.00	100.37		520.63		
12	泰州粮站—5#新建平房仓	621.02	100.37		520.65		
13	泰州粮站—6#新建冷库	227.07	36.70		190.37		
14	泰州粮站—成品消防水池及泵房	99.00	16.00		83.00		
15	泰州粮站—室外工程	752.67	121.65		631.02		
16	应急保障中心—综合楼	960.33	155.22		805.11		
17	应急保障中心—1#、2#、3#新建罩棚	271.64	43.90		227.74		
18	应急保障中心—1#～6#原粮仓库	2,697.14	435.93		2,261.21		
19	应急保障中心—7#、8#成品仓库	1,323.52	213.92		1,109.60		
20	应急保障中心—大米加工车间	1,711.77	276.67		1,435.10		
21	应急保障中心—消防水池及泵房	193.93	31.34		162.59		
22	应急保障中心—门房	58.45	9.45		49.00		
23	应急保障中心—10#配电房	61.20	9.89		51.31		
24	冷链设施新建工程	5,900.00	953.60		4,946.40		
25	智能化升级工程	356.00	57.54		298.46		
26	信息化平台建设工程	314.00	50.78		263.22		
二	工程建设其他费用	1,317.96	1,317.96				
三	预备费	1,043.98	1,043.98				
四	静态总投资	21,923.65	5,523.65		16,400.00		
五	建设期利息	583.95	583.95				
六	兑付费用	16.40	16.40				

七	总投资	22,524.00	6,124.00		16,400.00		

（四）建设资金筹措方案

本项目总投资 22,524.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 6,124.00 万元、专项债券资金 16,400.00 万元。

1.项目资本金情况

本项目资本金共计 6,124.00 万元，主要用于项目用地保证金及土石方工程款。

2.专项债券

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	还本付息方式
2025	5,000.00	0	15	2.29	在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%
2026	11,400.00	0	15	2.29	在债券存续期内每半年付息一次，第 11 年—第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%

3.市场化融资情况

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

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为 2027 年至 2041 年。本项目收入主要为粮食储备保管收入，粮食储备轮换收入和稻谷加工收入。项目运营期内总收入 50,017.50 万元。

1.粮食储备保管收入

本项目年粮食储存量为27万吨，根据《湖北省省级储备粮油财务管理办法》（http://lsj.hubei.gov.cn/IGI/upload/file/2021/07/15/20210715054321168ZAj.doc）粮食保管费用每年每斤0.05元，即粮食保管费用为100元/吨·年，仓库负荷率按70%计算。

2.粮食储备轮换收入

根据粮食储存年限、品质变化和实际需要,稻谷每三年轮换100%平均每年可轮换约33.33%，年稻谷轮换为9万吨（27*33.33%≈9），根据《湖北省省级储备粮油财务管理办法》（http://lsj.hubei.gov.cn/IGI/upload/file/2021/07/15/20210715054321168ZAj.doc）稻谷轮换费用为0.15元/斤，即轮换费用为300元/吨·年，仓库负荷率按60%计算。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1.粮食储备保管收入	**472.50**	**1,890.00**	**1,890.00**	**1,890.00**	**1,890.00**	**1,890.00**	**1,890.00**	**1,890.00**
储备量（吨）	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
单价（元/吨/年）	100	100	100	100	100	100	100	100
负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2.粮食储备轮换收入	**405.00**	**1,620.00**	**1,620.00**	**1,620.00**	**1,620.00**	**1,620.00**	**1,620.00**	**1,620.00**
储备量（万吨）	9	9	9	9	9	9	9	9
单价（元/吨/年）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
负荷率	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**
收入合计(万元)	**877.50**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
不含税收入	**877.50**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**

（续表）

项目/年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计

1.粮食储备保管收入	**1,890.00**	**1,890.00**	**1,890.00**	**1,890.00**	**1,890.00**	**1,890.00**	**1,890.00**	**26,932.50**
储备量（吨）	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	
单价（元/吨/年）	100	100	100	100	100	100	100	
负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
2.粮食储备轮换收入	**1,620.00**	**1,620.00**	**1,620.00**	**1,620.00**	**1,620.00**	**1,620.00**	**1,620.00**	**23,085.00**
储备量（万吨）	9	9	9	9	9	9	9	
单价（元/吨/年）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
负荷率	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**60%**	**9.00**
收入合计(万元)	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**50,017.50**
增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
不含税收入	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**3,510.00**	**50,017.50**

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期运营成本共计24,962.07万元，其中：包含人员工资及福利，外购燃料与动力费，维护维修费。具体测算如下：

1.工资及福利费

根据一般工作人员配置情况，本项目需配置员工42人，根据《枝江市2023年国民经济和社会发展统计公报》（www.zgzhijiang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=9&id=136250&depid=172）全体居民人均可支配收入40210元，考虑谨慎性原则，本项目按3400元/月/人计算，福利费按14%计提。

2.外购燃料与动力费

外购燃料及动力费为运营管理所需的水和电等，年用电量为80.50万千瓦时，用电参照(1-10千伏)两部制工商业及其他用电0.6117元/KWh（枝江市人民政府2020年发枝江市投资要素概况工业用电价格）；预计年用水量总计4.81万m^3，用水价格3.15元/吨。

3.维护维修费

参照《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，修理费是经营者为维持正常生产运行需要发生的大修理费和日常维护费用，原则上据实核定，但最高不得超过核定的固定资产原值的2%。参照类似项目经验，本项目的日常维护修理费（含大修）暂取项目固定资产原值的1%计取。

4.折旧费

新增固定资产原值按设残值率5%，按照直线法折旧，折旧年限20年。

项目预期成本测算表

单位：万元

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
工资及福利	42.84	171.36	171.36	171.36	171.36	171.36	171.36	171.36
燃料动力费	16.10	64.39	64.39	64.39	64.39	64.39	64.39	64.39
维修费	51.94	207.75	207.75	207.75	207.75	207.75	207.75	207.75
进项税额	11.20	24.07	24.07	24.07	24.07	24.07	24.07	24.07
经营成本	110.88	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50
折旧费	246.71	986.82	986.82	986.82	986.82	986.82	986.82	986.82
利息	375.56	375.56	375.56	375.56	375.56	375.56	375.56	375.56
总成本	733.15	1,805.88	1,805.88	1,805.88	1,805.88	1,805.88	1,805.88	1,805.88
不含税总成本	721.95	1,781.81	1,781.81	1,781.81	1,781.81	1,781.81	1,781.81	1,781.81

（一）

项目/年份	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
工资及福利	171.36	171.36	171.36	171.36	171.36	171.36	171.36	2,441.88
燃料动力费	64.39	64.39	64.39	64.39	64.39	64.39	64.39	917.56
维修费	207.75	207.75	207.75	207.75	207.75	207.75	207.75	2,960.44
进项税额	24.07	24.07	24.07	24.07	24.07	24.07	24.07	348.18
经营成本	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50	6,319.88

折旧费	986.82	986.82	986.82	986.82	986.82	986.82	986.82	14,062.19
利息	375.56	364.11	315.10	239.99	164.88	89.77	26.11	4,580.00
总成本	1,805.88	1,794.43	1,745.42	1,670.31	1,595.20	1,520.09	1,456.43	24,962.07
不含税总成本	1,781.81	1,770.36	1,721.35	1,646.24	1,571.13	1,496.02	1,432.36	24,613.89

（三）项目财务费用预测

本项目计划发行专项债券16,400.00万元，发行期限15年。本次申请发行的专项债券5,000.00万元按照中债网公布2025年湖北省政府专项债券（二十三期）相同期限票面利率（2.09%）上浮20bp作为本项目发行债券的测算利率，即15年期债券发行利率为2.29%作为本次发行债券测算利率，在债券存续期内每半年付息一次，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。本项目融资还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025年		5,000.00		5,000.00	57.25	57.25
2026年	5,000.00	11,400.00		16,400.00	245.03	245.03
2027年	16,400.00			16,400.00	375.56	375.56
2028年	16,400.00			16,400.00	375.56	375.56
2029年	16,400.00			16,400.00	375.56	375.56
2030年	16,400.00			16,400.00	375.56	375.56
2031年	16,400.00			16,400.00	375.56	375.56
2032年	16,400.00			16,400.00	375.56	375.56
2033年	16,400.00			16,400.00	375.56	375.56
2034年	16,400.00			16,400.00	375.56	375.56
2035年	16,400.00			16,400.00	375.56	375.56
2036年	16,400.00		1,000.00	15,400.00	364.11	1,364.11
2037年	15,400.00		3,280.00	12,120.00	315.10	3,595.10
2038年	12,120.00		3,280.00	8,840.00	239.99	3,519.99
2039年	8,840.00		3,280.00	5,560.00	164.88	3,444.88
2040年	5,560.00		3,280.00	2,280.00	89.77	3,369.77
2041年	2,280.00		2,280.00	-	26.11	2,306.11

合计	-	16,400.00	16,400.00		4,882.28	21,282.28

（四）税费预测

债券存续期内税费合计预计 6,350.93 万元，其中企业所得税 6,350.93 万元。

参考《财政部国家税务总局关于粮食企业增值税征免问题的通知》（财税字〔1999〕198 号）：“国有粮食购销企业必须按顺价原则销售粮食。对承担粮食收储任务的国有粮食购销企业销售的粮食免征增值税”。

企业所得税：企业所得税按利润总额的 25%计算。

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 50,017.50 万元，预测总成本合计 24,613.89 万元（含折旧费），税金及附加合计 0 万元，利润总额合计 25,403.61 万元，所得税 6,350.93 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	877.50	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00
总成本	721.95	1,781.81	1,781.81	1,781.81	1,781.81	1,781.81	1,781.81	1,781.81
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	155.55	1,728.19	1,728.19	1,728.19	1,728.19	1,728.19	1,728.19	1,728.19
所得税	38.89	432.05	432.05	432.05	432.05	432.05	432.05	432.05
净利润	116.66	1,296.14	1,296.14	1,296.14	1,296.14	1,296.14	1,296.14	1,296.14

（续表）

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
营业收入	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	50,017.50
总成本	1,781.81	1,770.36	1,721.35	1,646.24	1,571.13	1,496.02	1,432.36	24,613.89
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	1,728.19	1,739.64	1,788.65	1,863.76	1,938.87	2,013.98	2,077.64	25,403.61
所得税	432.05	434.91	447.16	465.94	484.72	503.50	519.41	6,350.93

净利润	1,296.14	1,304.73	1,341.49	1,397.82	1,454.15	1,510.48	1,558.23	19,052.68

6.现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金			877.50	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00
运营成本费用支付的现金			110.88	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50
经营活动支付税费			38.89	432.05	432.05	432.05	432.05	432.05	432.05
经营活动现金净流量			727.73	2,634.45	2,634.45	2,634.45	2,634.45	2,634.45	2,634.45
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	5,703.25	14,205.57	1,920.94						
投资活动现金净流量	-5,703.25	-14,205.57	-1,920.94						
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金	765.50	3,062.00	2,296.50						
发行债券收到的现金	5,000.00	11,400.00	-						
市场化融资收到的现金									
偿还债券本金支付的现金									
偿还债券利息支付的现金	57.25	245.03	375.56	375.56	375.56	375.56	375.56	375.56	375.56
偿还市场化融资利息支付的现金									
支付债券发行费用	5	11.4	0	-					
筹资活动现金净流量	5,703.25	14,205.57	1,920.94	-375.56	-375.56	-375.56	-375.56	-375.56	-375.56
四、本年现金净流量	-	-	727.73	2,258.89	2,258.89	2,258.89	2,258.89	2,258.89	2,258.89
五、累计现金净流量	-	-	727.73	2,986.62	5,245.51	7,504.40	9,763.29	12,022.18	14,281.07

（续表）

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	3,510.00	50,017.50
运营成本费用支付的现金	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50	443.50	6,319.88
经营活动支付税费	432.05	432.05	434.91	447.16	465.94	484.72	503.50	519.41	6,350.93

经营活动现金净流量	2,634.45	2,634.45	2,631.59	2,619.34	2,600.56	2,581.78	2,563.00	2,547.09	37,346.69
二、投资活动现金流量									-
投资支付的现金									21,829.76
投资活动现金净流量									-21,829.76
三、筹资活动现金流量									-
投入的资本金									6,124.00
发行债券收到的现金									16,400.00
市场化融资收到的现金									-
偿还债券本金支付的现金			1,000.00	3,280.00	3,280.00	3,280.00	3,280.00	2,280.00	16,400.00
偿还债券利息支付的现金	375.56	375.56	364.11	315.10	239.99	164.88	89.77	26.11	4,882.28
偿还市场化融资利息支付的现金									-
支付债券发行费用									16.40
筹资活动现金净流量	-375.56	-375.56	-1,364.11	-3,595.10	-3,519.99	-3,444.88	-3,369.77	-2,306.11	1,225.32
四、本年现金净流量	2,258.89	2,258.89	1,267.48	-975.76	-919.43	-863.10	-806.77	240.98	16,742.25
五、累计现金净流量	16,539.96	18,798.85	20,066.33	19,090.57	18,171.14	17,308.04	16,501.27	16,742.25	

（七）资金的稳定性

枝江市智慧粮食冷链仓储中心专项债券还本付息以粮食储备保管收入，粮食储备轮换收入和稻谷加工收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为 37,346.69 万元，且在 2039 年债券本金偿还后仍有 16,742.25 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内满足专项债券还本付息的要求。

（八）压力测试

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

枝江市智慧粮食冷链仓储中心压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%

项目收益变动（万元）					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.58	1.67	1.75	1.84	1.93
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.80	1.78	1.75	1.73	1.72

三、风险分析

总体而言，本项目粮食储备保管收入，粮食储备轮换收入和稻谷加工收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本。如项目条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下继续发行枝江市智慧粮食冷链仓储中心专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评价结论

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

本项目运营产生的净现金流量为 37,346.69 万元，债券本息 21,282.28 万元，项目净收益可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资

可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为1.75，项目净收益覆盖债券本息高于1.1倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以粮食储备保管收入，粮食储备轮换收入和稻谷加工收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，项目满足专项债券的发行要求，项目有发行政府专项债券的需求，项目净收益能覆盖政府专项债券本息，项目能实现收益与融资平衡。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2025年10月

统一社会信用代码

91420106764603848N

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉鑫源会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李仲华

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其它审计业务，出具相应的审计报告；担任企业顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询（上述持有效资质经营）

注册资本　叁拾万零叁仟圆人民币

成立日期　2004年7月15日

住　　所　武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2023 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉鑫源会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李仲华

经营场所：武汉市武昌区紫阳东路77号梅苑小区二期第1栋10层4室403号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42010323

批准执业文号：鄂财会发〔2004〕13号

批准执业日期：2004年6月3日

证书序号：0010530

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月二十四日

中华人民共和国财政部制

咸丰县粮食仓储物流中心建设项目一期

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]045号

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

咸丰县粮食仓储物流中心建设项目一期

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]045 号

我们接受委托，对咸丰县粮食仓储物流中心建设项目一期地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对咸丰县粮食仓储物流中心建设项目一期的资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的咸丰县粮食仓储物流中心建设项目一期通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 2.08 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二五年十月

咸丰县粮食仓储物流中心建设项目一期
专项债券收益与融资资金平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

（一）实施单位

项目实施单位：咸丰县发展和改革局（咸丰县粮食局）；

法定代表人：杨武；

统一社会信用代码：1142282601148723X2；

住所：咸丰县高乐山镇楚蜀大道99号；

单位性质：机关单位。

（二）建设地点

项目建设地点位于咸丰县高乐山镇楚蜀大道99号。

（三）建设内容

项目用地面积24126平方米，建（构）筑物总占地面积7148.04平方米，总建筑面积8718.25平方米，其中：平方仓-1单仓仓容7695吨，建筑面积1809.6平方米，地上1层，建筑高度11.3米；平方仓-2单仓仓容5643吨，建筑面积1329.6平方米，地上1层，建筑高度11.3米；综合业务楼建筑面积1608.05平方米，占地面积323.31平方米，建筑层数5层，建筑高度19.2米；机械库建筑面积1319.4平方米，建筑地上2层，地下1层，建筑高度8.4米；变、配电所建筑面积37.8平方米；门房建筑层数1层，建筑面积27.8平方米，室内外高差0.45米，建筑高度4.3米；器材库建筑层数1层，建筑面积2136

平方米，室内外高差 0.3 米，建筑高度 13.3 米；土石方开挖 56000 立方米；围墙 715 米；道路 6300 平方米；库区绿化 2760 平方米；场地硬化 5000 平方米（含建筑物周边）；生态修复工程 1 宗（含挡土墙支护及山体修复）。购置仓储配套设备、设施 607（台、套），检验设备 24（台、套）。

（四）总投资

项目总投资为 6,213.68 万元，其中工程费用 4,306.43 万元、工程建设其他费用 1,288.80 万元、基本预备费 449.16 万元，建设期利息及债券发行费用 169.30 万元。

（五）建设进度

项目计划建设工期为 40 个月，2022 年 9 月-2025 年 12 月。

（六）债券发行情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2023	2,200	2,200	10	3.02%	半年付息一次	第 6 年-第 10 年每年偿还 20%本金
2025	1,000	0.00	15	2.2%	半年付息一次	第 11 年-第 15 年每年偿还 20%本金

二、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本次项目收入为销售收入（大米、稻壳、米糠）。

（二）债券年利率

2025 年发行 1,000.00 万元，期限为 15 年期，债券发行利率参照 2025 年 8 月 5 日中国债券信息网公布的同期地方政府债收益率 2.0%上浮 20BP，即 2.2%估算，债券每半年付息一次，第 11 年-第 15 年每年偿还 20%本金。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

三、项目资金平衡测算

（一）发行计划

本项目总投资 6,213.68 万元，建设资金来源为财政拨款 3,013.68 万元、专项债券资金 3,200.00 万元。

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2023	2,200	2,200	10	3.02%	半年付息一次	第 6 年-第 10 年每年偿还 20%本金
2025	1,000	0.00	15	2.2%	半年付息一次	第 11 年-第 15 年每年偿还 20%本金

资金筹措方案

序号	项目	单位	合计	计算期			
				2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	总投资	万元	**6,213.68**	1,208.88	3,057.61	429.10	1,518.09
1.1	建设投资	万元	**6,044.38**	1,208.88	3,022.19	362.66	1,450.65
1.2	建设期利息及债券发行费用	万元	**169.30**	0.00	35.42	66.44	67.44
2	资金筹措	万元	**6,213.68**	1,208.88	3,057.61	429.10	1,518.09
2.1	项目资本金	万元	**3,013.68**	1,208.88	857.61	429.10	518.09
2.2	债券资金	万元	**3,200.00**	0.00	2,200.00	0.00	1,000.00

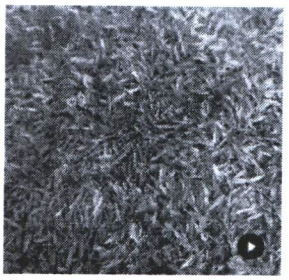
基于以上资金筹措安排、投资计划，我们认为本项目建设期内不存在资金缺口的情况，本项目实现资金平衡。

（二）预期收益

1、经营收入

本项目收益预测期间为 2026 年 1 月至 2040 年 11 月。债券存续期内项目总收入为 120,127.94 万元，其中：大米销售收入 102,249.42 万元、稻壳销售收入 3,701.72 万元、米糠销售收入 14,176.80 万元。

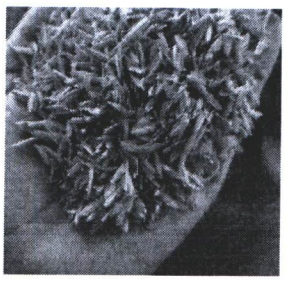
根据可研报告，本项目将建设 200t/d 的大米加工装置，根据运营单位及行业统计经验，每 100 斤稻谷加工大概得精米 64 斤、稻壳 20 斤、米糠 15 斤、碎米等 1 斤。大米参照湖北省粮食局公示的粮油行情，2025 年 6 月 2 日-6 月 6 日，全省中晚籼稻中晚籼米出厂均价 4064 元/吨（查询网址 https://lsj.hubei.gov.cn/fbjd/xxgkml/sjfb/lyxq/20250 6/t20250610_5686538.shtml）。稻壳、米糠销售单价参考惠农网公布的周边县市稻壳市场平均价格情况，暂定为 470.00 元/吨、2400 元/吨。大米加工生产线按照年工作 330 天，日均生产负荷率 40%估算。



480.00 元/吨

湖北地区，压缩稻壳，除尘过筛净壳，养殖种植，米厂...

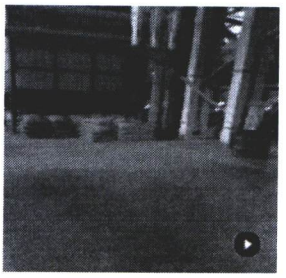
胡胡副产品　　江陵县



477.00 元/吨　成交2870元

压缩稻壳

可口香米业123　　当阳市

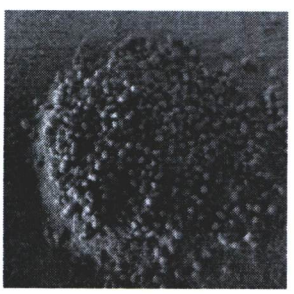


510.00 元/吨

稻壳，糠

湖北可口香米业　　当阳市

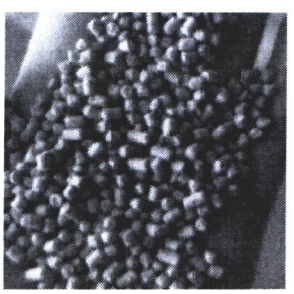
图 1 稻壳销售单价



2380.00 元/吨

湖北米糠粕，标准蛋白，100斤包

王永丰　　当阳市



2450.00 元/吨

米糠粕

关新　　云梦县

图 2 米糠销售单价

武汉轻工大学 专用章

项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	计算期						
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**营业收入**	万元	**120,127.94**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**
1.1	大米销售	万元	**102,249.42**	6,854.71	6,854.71	6,854.71	6,854.71	6,854.71	6,854.71	6,854.71
	加工线设计规模	吨/天		200	200	200	200	200	200	200
	生产负荷率	%		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	单价	元/吨	-	4,057.00	4,057.00	4,057.00	4,057.00	4,057.00	4,057.00	4,057.00
	年工作天数	天		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	出米率	%		64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%
1.2	稻壳销售	万元	**3,701.72**	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16
	加工线设计规模	吨/天	-	200	200	200	200	200	200	200
	负荷率	%		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	单价	元/吨		470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00
	年工作天数	天	-	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	谷壳率	%		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.3	米糠销售	万元	**14,176.80**	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40
	加工线设计规模	吨/天		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	负荷率	%		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	单价	元/吨		2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
	年工作天数	天		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	米糠率	%		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
2	**销项税额**	万元	**9,918.84**	**664.95**	**664.95**	**664.95**	**664.95**	**664.95**	**664.95**	**664.95**

武汉收功报告附件 专用章

续表　项目收入预测表

序号	项目	单位	计算期							
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	**营业收入**	万元	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**7,382.16**
1.1	大米销售	万元	6,854.71	6,854.71	6,854.71	6,854.71	6,854.71	6,854.71	6,854.71	6,283.48
	加工线设计规模	吨/天	200	200	200	200	200	200	200	200
	生产负荷率	%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	单价	元/吨	4,057.00	4,057.00	4,057.00	4,057.00	4,057.00	4,057.00	4,057.00	4,057.00
	年工作天数	天	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	302.50
	出米率	%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%
1.2	稻壳销售	万元	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16	248.16	227.48
	加工线设计规模	吨/天	200	200	200	200	200	200	200	200
	负荷率	%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	单价	元/吨	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00	470.00
	年工作天数	天	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	302.50
	谷壳率	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.3	米糠销售	万元	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40	871.20
	加工线设计规模	吨/天	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	负荷率	%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	单价	元/吨	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
	年工作天数	天	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	302.50
	米糠率	%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
2	**销项税额**	万元	**664.95**	**664.95**	**664.95**	**664.95**	**664.95**	**664.95**	**664.95**	**609.54**

2、经营成本

项目债券存续期内运营成本共计 111,780.29 万元，其中外购稻谷成本为 103,884.44 万元，水费为 34.16 万元，电费成本为 712.57 万元，人员工资为 3,434.88 万元，销售费用为 2,402.62 万元，维修费为 726.74 万元，管理费为 584.88 万元。

（1）外购稻谷

参照湖北省粮食局公示的粮油行情（查询网址 https://lsj.hubei.gov.cn/fbjd/xxgkml/sjfb/lyxq/202506/t20250610_5686538.shtml），2025 年 6 月 2 日-6 月 6 日，全省中晚籼稻中晚籼米收购均价 2,638 元/吨。收购数量按日设计规模*生产负荷率*年工作天数计算。

（2）水电费

根据可研报告，项目年消耗水量 0.62 吨，年耗电量 85.5 万度。自来水单价参照《咸丰县水务建设投资有限公司水费价格公示》（http://www.xianfeng.gov.cn/xxgk/gkml/qtzdgknr/tzgg/202006/t20200602_624379.shtml），按照非居民用水 3.7 元/吨计算。

电费单价参照《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/zcwj/tz/202011/t20201126_3763550.shtml），按农业生产用电 0.5587 元/度计算。



（3）工资及福利费

根据可研报告，本项目运营期内拟定招聘生产工作人员 20 人，恩施州 2024 年城镇单位在岗职工（含劳务派遣和私营单位）年平均

工资为75817元，本项目暂定人员工资7.58万元/人估算。恩施州城镇单位在岗职工（含劳务派遣和私营单位）2021年、2022年、2023年、2024年平均工资增值率分别为4.1%、3.6%、6.19%、4.3%，平均增长率4.55%。本项目工资增长率按每年增长5%估算。

（4）销售费用

根据国家统计局公布的中国农副食品加工业主要经济指标统计（https://mp.weixin.qq.com/s/ooHKOX3SpgkwNqNpYS8fug），销售费用约占营业收入的1.87%，本项目按销售费用占运营收入2%计算。

中国农副食品加工业销售费用及营收统计表

年份	2022年	2023年	2024年
营业收入（亿元）	58503	54038.6	52908.3
销售费用（亿元）	1083.4	972.1	990.3
销售费用/营业收入（%）	1.85%	1.80%	1.87%

（5）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，本项目固定资产修理费年维修费按项目固定资产原值的1.00%估算。

（6）管理费

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

武汉验功报告附件 专用章

3、折旧摊销

折旧以固定资产（不含税价）为基数，折旧费采用直线法、残值率5%进行测算，折旧年限：20年。正常年折旧额231.42万元，运营期内折旧总额3,452.01万元。

摊销为土地费用摊销，以土地费用为基数，按40年等额摊销测算。年摊销额23.00万元，运营期内年摊销总额342.49万元。

4、财务成本

财务费用为运营期利息。

项目计划发行专项债券3,200.00万元，其中2023年2月6日已发行2,200.00万元，期限为10年期，债券发行利率3.02%，债券每半年付息一次，第6年-第10年每年偿还20%本金。

计划2025年发行1,000.00万元，期限为15年期，债券发行利率参照2025年8月5日中国债券信息网公布的同期地方政府债收益率2.0%上浮20BP，即2.2%估算，债券每半年付息一次，第11年-第15年每年偿还20%本金。

项目还本付息预测表

序号	项目	合计	计算期								
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**债券期初余额**	-	**0.00**	**2,200.00**	**2,200.00**	**3,200.00**	**3,200.00**	**3,200.00**	**3,200.00**	**2,760.00**	**2,320.00**
	债券期初余额-2023 年年专项债券	-	0.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,760.00	1,320.00
	债券期初余额-2025 年年专项债券	-			0.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2	**当期发行**	**3,200.00**	**2,200.00**		**1,000.00**						
3	本年应计利息	**817.52**	33.22	66.44	66.44	88.44	88.44	88.44	81.80	68.51	55.22
	应计利息-2023 年专项债券	**531.52**	33.22	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	59.80	46.51	33.22
	应计利息-2025 年专项债券	**286.00**				22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
4	**本年还本付息**	**4,017.52**	**33.22**	**66.44**	**66.44**	**88.44**	**88.44**	**88.44**	**521.80**	**508.51**	**495.22**
4.1	其中:还本	**3,200.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	440.00	440.00	440.00
	还本-2023 年年专项债券	**2,200.00**							440.00	440.00	440.00
	还本-2025 年年专项债券	**1,000.00**									
4.2	付息	**817.52**	33.22	66.44	66.44	88.44	88.44	88.44	81.80	68.51	55.22
	付息-2023 年专项债券	**531.52**	33.22	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	59.80	46.51	33.22
	付息-2025 年专项债券	**286.00**	0.00	0.00	0.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
5	**债券期末余额**	-	**2,200.00**	**2,200.00**	**3,200.00**	**3,200.00**	**3,200.00**	**3,200.00**	**2,760.00**	**2,320.00**	**1,880.00**
	债券期末余额-2023 年专项债券	-	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,760.00	1,320.00	880.00
	债券期末余额-2025 年专项债券	-			1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

武汉发功报告附件 专用章

续表　项目还本付息预测表

序号	项目	计算期								
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	**债券期初余额**	**1,880.00**	**1,440.00**	**1,000.00**	**1,000.00**	**1,000.00**	**800.00**	**600.00**	**400.00**	**200.00**
	债券期初余额-2023 年年专项债券	880.00	440.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	债券期初余额-2025 年年专项债券	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	800.00	600.00	400.00	200.00
2	**当期发行**									
3	本年应计利息	41.93	28.64	22.00	22.00	22.00	17.60	13.20	8.80	4.40
	应计利息-2023 年专项债券	19.93	6.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	应计利息-2025 年专项债券	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	17.60	13.20	8.80	4.40
4	**本年还本付息**	**481.93**	**468.64**	**22.00**	**22.00**	**222.00**	**217.60**	**213.20**	**208.80**	**204.40**
4.1	其中:还本	440.00	440.00	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	还本-2023 年年专项债券	440.00	440.00							
	还本-2025 年年专项债券					200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
4.2	付息	41.93	28.64	22.00	22.00	22.00	17.60	13.20	8.80	4.40
	付息-2023 年专项债券	19.93	6.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	付息-2025 年专项债券	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	17.60	13.20	8.80	4.40
5	**债券期末余额**	**1,440.00**	**1,000.00**	**1,000.00**	**1,000.00**	**800.00**	**600.00**	**400.00**	**200.00**	**0.00**
	债券期末余额-2023 年专项债券	440.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	债券期末余额-2025 年专项债券	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	800.00	600.00	400.00	200.00	0.00

武汉发功报告附件 专用章

项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**经营成本（含税）**	万元	**111,780.29**	7,416.87	7,425.47	7,434.50	7,443.97	7,453.92	7,464.37
1.1	外购原材料（稻谷）	万元	**103,884.44**	6,964.32	6,964.32	6,964.32	6,964.32	6,964.32	6,964.32
	收购数量	万吨		2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64
	收购单价	元/吨		2,638.00	2,638.00	2,638.00	2,638.00	2,638.00	2,638.00
1.2	水费	万元	**34.16**	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29
	当期耗量	万吨		0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
	单价	元/吨		3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
1.3	电费	万元	**712.57**	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77
	单价	元/kWh		0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587
	当期耗量	万 kWh		85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50
1.4	人员工资	万元	**3,434.88**	159.18	167.14	175.50	184.27	193.48	203.16
	人员	人		20	20	20	20	20	20
	平均工资	元/人		7.96	8.36	8.77	9.21	9.67	10.16
1.5	销售费用	万元	**2,402.62**	161.07	161.07	161.07	161.07	161.07	161.07
1.6	维修费	万元	**726.74**	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72
1.7	管理费	万元	**584.88**	33.52	34.16	34.83	35.53	36.27	37.04
1.8	进项税额	万元	**84.73**	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68
	水费进项税额	万元	**2.82**	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
	电费进项税额	万元	**81.98**	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
2	**折旧摊销**	万元	**3,794.50**	254.38	254.38	254.38	254.38	254.38	254.38
2.1	固定资产折旧	万元	**3,452.01**	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2026 年	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**
	当年折旧	万元		231.42	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42
	当年残值	万元		4,640.6	4,409.1	4,177.7	3,946.3	3,714.9	3,483.5
2.2	无形资产摊销	万元	**342.49**	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0
3	**财务成本（仅经营期）**	万元	**651.42**	88.44	88.44	88.44	81.80	68.51	55.22
4	**总成本费用合计**	万元	**116,226.21**	7,759.69	7,768.29	7,777.32	7,780.15	7,776.81	7,773.97

续表　项目成本预测表

序号	项目	单位	计算期								
			2032 年	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
1	**经营成本（含税）**	万元	7,475.34	7,486.86	7,498.95	7,511.65	7,524.99	7,538.99	7,553.69	7,569.13	6,981.59
1.1	外购原材料（稻谷）	万元	6,964.32	6,964.32	6,964.32	6,964.32	6,964.32	6,964.32	6,964.32	6,964.32	6,383.96
	收购数量	万吨	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.42
	收购单价	元/吨	2,638.00	2,638.00	2,638.00	2,638.00	2,638.00	2,638.00	2,638.00	2,638.00	2,638.00
1.2	水费	万元	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.10
	当期耗量	万吨	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.57
	单价	元/吨	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70
1.3	电费	万元	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	43.79
	单价	元/kWh	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587	0.5587
	当期耗量	万 kWh	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	85.50	78.38
1.4	人员工资	万元	213.32	223.98	235.18	246.94	259.29	272.25	285.86	300.16	315.17
	人员	人	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	平均工资	元/人	10.67	11.20	11.76	12.35	12.96	13.61	14.29	15.01	15.76
1.5	销售费用	万元	161.07	161.07	161.07	161.07	161.07	161.07	161.07	161.07	147.64
1.6	维修费	万元	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	48.72	44.66
1.7	管理费	万元	37.85	38.71	39.60	40.54	41.53	42.57	43.66	44.80	44.27
1.8	进项税额	万元	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.21
	水费进项税额	万元	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.17
	电费进项税额	万元	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.0
2	**折旧摊销**	万元	254.38	254.38	254.38	254.38	254.38	254.38	254.38	254.38	233.18
2.1	固定资产折旧	万元	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42	212.13

可研报告附件 专用章

序号	项目	单位	计算期								
			2032 年	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
	当年折旧	万元	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42	231.42	212.13
	当年残值	万元	3,252.0	3,020.6	2,789.2	2,557.8	2,326.4	2,094.9	1,863.5	1,632.1	1,420.0
2.2	无形资产摊销	万元	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0	21.1
3	**财务成本（仅经营期）**	万元	41.93	28.64	22.00	22.00	22.00	17.60	13.20	8.80	4.40
4	**总成本费用合计**	万元	7,771.65	7,769.88	7,775.33	7,788.03	7,801.37	7,810.97	7,821.27	7,832.31	7,219.17

5、税费

（1）增值税

根据《财政部 国家税务总局关于粮食企业增值税征免问题的通知》（财税字〔1999〕198号），对承担粮食收储任务的国有粮食购销企业销售的粮食免征增值税。本项目运营单位国有粮食购销企业，免征增值税。

（2）企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条的规定，从事农、林、牧、渔业项目的所得可以免征、减征企业所得税。

根据《财政部 国家税务总局关于发布〈享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）〉的通知》（财税〔2008〕149号），本项目属于稻米初加工，可免征企业所得税。

（三）项目现金流量模拟测算分析

1、现金流模拟分析

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

债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	**现金流入**	**126,341.62**	**1,208.88**	**3,057.61**	**429.10**	**1,518.09**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**
1.1	资本金流入	**3,013.68**	1,208.88	857.61	429.10	518.09					
1.2	债券资金流入	**3,200.00**	0.00	2,200.00	0.00	1,000.00					
1.3	运营现金流入	**120,127.94**				0.00	8,053.27	8,053.27	8,053.27	8,053.27	8,053.27
2	**现金流出**	**121,845.39**	**1,208.88**	**3,057.61**	**429.10**	**1,518.09**	**7,505.31**	**7,513.91**	**7,522.94**	**7,965.77**	**7,962.43**
2.1	建设投资资金流出	**6,044.38**	1,208.88	3,022.19	362.66	1,450.65					
2.2	经营现金流出	**111,780.29**				0.00	7,416.87	7,425.47	7,434.50	7,443.97	7,453.92
2.3	债券还本付息	**4,017.52**		33.22	66.44	66.44	88.44	88.44	88.44	521.80	508.51
2.4	债券发行费用	**3.20**	0.00	2.20	0.00	1.00					
3	**当年项目现金净流入**	**4,496.23**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**547.96**	**539.36**	**530.33**	**87.50**	**90.84**
4	**期末项目累计现金结存额**	-	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**547.96**	**1,087.32**	**1,617.65**	**1,705.15**	**1,796.00**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**8,347.65**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**636.40**	**627.80**	**618.77**	**609.30**	**599.35**

续表　债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	计算期									
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	**现金流入**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**8,053.27**	**7,382.16**
1.1	资本金流入										
1.2	债券资金流入										
1.3	运营现金流入	8,053.27	8,053.27	8,053.27	8,053.27	8,053.27	8,053.27	8,053.27	8,053.27	8,053.27	7,382.16
2	**现金流出**	**7,959.59**	**7,957.27**	**7,955.50**	**7,520.95**	**7,533.65**	**7,746.99**	**7,756.59**	**7,766.89**	**7,777.93**	**7,185.99**
2.1	建设投资资金流出										
2.2	经营现金流出	7,464.37	7,475.34	7,486.86	7,498.95	7,511.65	7,524.99	7,538.99	7,553.69	7,569.13	6,981.59
2.3	债券还本付息	495.22	481.93	468.64	22.00	22.00	222.00	217.60	213.20	208.80	204.40
2.4	债券发行费用										
3	**当年项目现金净流入**	**93.68**	**96.00**	**97.77**	**532.32**	**519.62**	**306.28**	**296.68**	**286.38**	**275.34**	**196.17**
4	**期末项目累计现金结存额**	**1,889.68**	**1,985.67**	**2,083.44**	**2,615.76**	**3,135.38**	**3,441.66**	**3,738.34**	**4,024.72**	**4,300.06**	**4,496.23**
5	**用于资金平衡的项目收益**	**588.90**	**577.93**	**566.41**	**554.32**	**541.62**	**528.28**	**514.28**	**499.58**	**484.14**	**400.57**

2、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为大米、稻壳及米糠销售收入。项目预期收入总额为 120,127.94 万元，扣除运营成本 111,780.29 万元后预计用于资金平衡相关收益为 8,347.65 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.08 倍。

本息覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
8,347.65	3,200.00	817.52	2.08

3、压力测试

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

压力测试表

压力测试（单因素敏感性分析）	20%	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%	-20%
收益变动情况									
债券本息资金覆盖倍数	2.49	2.39	2.29	2.18	2.08	1.97	1.87	1.77	1.66
债券利率									
债券本息资金覆盖倍数	2.00	2.02	2.04	2.06	2.08	2.10	2.12	2.14	2.17

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

（四）资金稳定性

本项目的偿债资金来源于销售收入（大米、稻壳、米糠），债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为建设期内所需建设

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

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对咸丰县粮食仓储物流中心建设项目一期的资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的咸丰县粮食仓储物流中心建设项目一期通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 2.08 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

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

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

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



年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

7

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

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

事务所
CPAs

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

再次复印无效

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

事务所
CPAs

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

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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



裘新成 420000993223

年
after

经办人：郭诗勇

年 月 日
/y /m /d

2008年 5月 2 日

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

再次复印无效

利川市城乡供水提质改造工程

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第506624号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：武汉市武昌区友谊大道303号水岸国际K6-1栋8楼817、818、819室
电话：027-87250866 邮编：430061

目 录

一、项目资金平衡测算.....1
（一）项目实施单位基本情况.....1
（二）项目概况.....1
1.项目建设内容.....1
2.项目建设期间.....2
（三）投资估算与资金筹措.....2
1.项目投资估算依据.....2
2.项目投资估算.....3
3.项目资金筹措.....4
（四）资金的充足性.....6
1.项目收入.....6
2.项目成本费用.....9
3.项目税费.....13
4.项目财务费用.....15
5.模拟利润及利润分配表.....16
6.本息覆盖倍数.....18
（五）压力测试.....21
二、评价结论.....21

利川市城乡供水提质改造工程
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506624 号

我们接受委托，对利川市城乡供水提质改造工程收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称	利川夷水水务发展有限公司
法定代表人/负责人	浦逸
注册资本	45,000 万(元)
注册地址	利川市都亭街道办事处龙船大道 134 号
统一社会信用代码	91422802MA490WRX12
单位性质	有限责任公司(国有独资)

（二）项目概况

1.项目建设内容

本项目对利川市主城区、城东片区、城西片区、城北片区、城南片区的供水系统进行提质改造。

（1）水源工程：对利川市 13 座水厂水源地进行信息化、自动化改造；新建福宝山取水工程，规模为 20,000m³/d；对白鹊山红旗水库取水工程改造，规模为 1,000m³/d；新建沙溪和平水库取水工程，规模为 1,000m³/d；新建柏杨葫芦坪取水工程，规模为 1,000m³/d。

（2）净水厂工程：对利川市 13 座水厂进行加药系统、自动化、信息化、防雷接地等改造；新建一水厂、二水厂和谋道三水厂应急加药间各一座；新建白鹊山水厂、谋道三水厂废水回收池一座；新建白鹊山水厂清水池一座；扩建毛坝水厂，扩建规模为 2,000m³/d。

（3）加压泵站改造工程：对城区东城、北门、地税加压泵站信息化、自动化改造，新建忠孝大道中途加压泵站，规模为 10,000m³/d。

（4）原水和配水管道工程：对原水和配水管网进行更新改造，其中：原水取水管约 25.4km，管径 DN200-DN300；配水管约 158.2km，管径 DN32-DN300；户表改造 24,000 户。

2.项目建设期间

项目建设期 24 个月（含前期准备），项目预计 2024 年 2 月开工建设，2026 年 1 月竣工验收。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）《市政工程投资估算指标》建标〔2007〕163 号；

（2）《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）；

（3）《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》建标〔2008〕

162 号；

（4）《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》等 8 项定额的通知（鄂建办〔2018〕27 号）；

（5）《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》建标〔2008〕162 号；

（6）《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》厅头〔2021〕2263 号；

（7）《湖北省建设项目总投资组成及其它费用定额》鄂建文〔2022〕48 号

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

（9）财政部《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预〔2015〕155 号）；

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

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

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

2.项目投资估算

本项目总投资 16,036.89 万元，其中：建设工程费用 13,128.88 万元，占比 82.07%；建设工程其他费用 1,546.99 万元，占比 9.67%；预备费 733.79 万元，占比 4.59%；专项费 343.43 万元，占比 2.15%；静态总投资 1,5753.09 万元，建设期利息 271.80 万元，债券发行兑付费

用 12.00 万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目/年度	估算金额	占比	资本金投入金额	专项债使用金额
一	**工程费用**	**13,128.88**	82.07%	**1,128.88**	**12,000.00**
1	水源工程	2782.22		382.22	2400.00
2	净水厂工程	7821.66		2,221.66	5600.00
3	加压泵站改造工程	1242.78		742.78	500.00
4	原水与配水管道工程	1282.22		782.22	500.00
二	**工程建设其他费用**	**1,546.99**	9.67%	**1,546.99**	
1	建设单位管理费	184.20		184.20	
2	前期工作费用	25.87		25.87	
3	环境影响评价编制费	14.66		14.66	
4	第三方监测、检测费	35.03		35.03	
5	勘测设计费	694.24		694.24	
6	施工图预算编制费	42.21		42.21	
7	工程监理费	198.34		198.34	
8	招标代理服务费	27.36		27.36	
9	建设工程造价咨询费	113.62		113.62	
10	场地准备及临时设施费	116.78		116.78	
11	工程保险费	35.03		35.03	
12	节能报告费用	12.94		12.94	
13	施工图审查费	10.47		10.47	
14	项目社会稳定风险评估报告编制费	7.15		7.15	
15	联合试运转	29.09		29.09	
三	**预备费**	**733.79**	4.59%	**733.79**	
四	**专项费**	**343.43**	2.15%	**343.43**	
五=一+二+三	**项目建设投资**	**15,753.09**	98.47%	**6,753.09**	**12,000.00**
六	**建设期利息**	**271.80**	1.47%	**271.80**	
七	**债券发行费**	**12.00**	0.06%	**12.00**	
八	**项目总投资**	**16,036.89**	**100%**	**4,036.89**	**12,000.00**

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 16,036.89 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 4,036.89 万元、专项债券资金 12,000.00 万元、项目单位市场化融资

0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	**2,157.64**	**1,091.60**	**787.65**	**4,036.89**
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	2,157.64	1,091.60	787.65	4,036.89
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**	**5,000.00**	**7,000.00**		**12,000.00**
2.1	专项债券资金	5,000.00	7,000.00		12,000.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.3	其他资金				
3	**其他资金**				
4	**合计**	**7,157.64**	**8,091.60**	**787.65**	**16,036.89**

（2）项目融资计划

①资本金到位及使用情况

本项目资本金共计 4,036.89 万元，截至到目前（2025 年 10 月），资本金共计使用金额约 800 万元，主要用于专项债券不能覆盖的工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息、债券发行费等。

②专项债券

本项目专项债券的发行情况如下：

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2024 年	5,000.00	5,000.00	15	2.55%	每半年付息一次	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%
2025 年	2,000.00	2,000.00	15	1.93%		
2025 年	5,000.00	0.00	15	2.45%		

本项目已发行专项债券 7,000.00 万元，已使用专项债券资金 7,000.00 万元，使用进度占比 100.00%。已形成实物工作量约 7,000.00

万元，建设内容主要包含原水和配水管网改造、加压泵站改造，净水厂改造等。

③市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目收入

本项目收益预测期间为 2026 年 2 月至 2040 年 11 月。债券存续期内项目总收入为 29,546.75 万元。

（1）水价

参考市场最新供水价格，利川市居民生活用水价格采用阶梯收费：年用水 0-264 吨收净水费 2.1 元/吨，265-420 吨收净水费 3.15 元/吨，421 吨以上收净水费 6.3 元/吨；非居民生活用水和特种用水收净水费分别为 3.25 元/吨、3.9 元/吨。本项目参考居民生活用水单价 2.1 元/吨，非居民生活用水单价 3.25 元/吨。

（2）用水量

根据项目初步设计，本项目涉及的利川市主城区（都亭、东城）、城东片区（元堡、白鹊山）、城西片区（凉雾、汪营、忠路、文斗）、城北片区（柏杨、南坪、谋道、建南）、城南片区（毛坝、沙溪）居民新增年用水量约 949.00 万 m3。基于谨慎性原则，供水率按总用水量的 95%考虑。结合项目可行性研究报告对项目用水预测，本项目的居民用水量和非居民用水量分别占水厂产水比例为 80%、20%。

综上，整个经营期内，本项目项目收入明细详见下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	数量	单位	合计	运营期						
					2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**供水收入**		**万元**	**1,418.83**	**1,418.83**	**1,658.38**	**1,768.94**	**1,879.49**	**1,990.06**	**2,100.61**	**2,100.61**
1.1	**居民用水收入**			**1,023.02**	**1,023.02**	**1,195.74**	**1,275.46**	**1,355.17**	**1,434.89**	**1,514.60**	**1,514.60**
	满负荷用水量	759.20	万吨		759.20	759.20	759.20	759.20	759.20	759.20	759.20
	单价	2.10	元/吨		2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
	负荷率	70%			70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
1.2	**非居民用水收入**			**395.81**	**395.81**	**462.64**	**493.48**	**524.32**	**555.17**	**586.01**	**586.01**
	满负荷用水量	189.80	万吨		189.80	189.80	189.80	189.80	189.80	189.80	189.80
	单价	3.25			3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
	负荷率	70%			70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%

(续上表)

序号	项目	运营期							
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	供水收入	2,100.61	2,100.61	2,100.61	2,100.61	2,100.61	2,100.61	2,100.61	1,925.56
1.1	居民用水收入	1,514.60	1,514.60	1,514.60	1,514.60	1,514.60	1,514.60	1,514.60	1,388.39
	满负荷用水量	759.20	759.20	759.20	759.20	759.20	759.20	759.20	759.20
	单价	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	非居民用水收入	586.01	586.01	586.01	586.01	586.01	586.01	586.01	537.17
	满负荷用水量	189.80	189.80	189.80	189.80	189.80	189.80	189.80	189.80
	单价	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

2.项目成本费用

本项目债券存续期内经营成本共计3,447.26万元，其中人工成本为1,780.00万元，用电成本578.20万元，维护成本312.32万元，管理成本213.60万元，药剂费563.08万元。

（1）人员工资及福利成本

根据项目实际情况，类比已建成项目人员配备情况，本项目建成新增劳动定员为20人。根据《2024年利川市国民经济和社会发展统公报》，2024年利川市城镇居民人均可支配收入为40,130.00元，考虑本项目人员大多为技术人员，人均工资及福利费按5,000.00元/人·月测算。

（2）用电成本

本项目新增年用电量50.62万kw·h，根据《恩施州2024年2月份材料信息价》，本项目电费单价按0.77元/kw·h计算。

（3）维护成本

维护费主要为固定资产的日常维修，根据《市政公用设施建设项目经济评价——方法与参数》（住建部），维护费一般按折旧费的2%-3%取值，本项目年维护成本取年折旧费的3%。本项目固定资产折旧按直线法折旧，固定资产折旧年限为20年，残值率5%计算，项目固定资产原值为14,775.65万元，则年折旧费为701.84万元，运营期内维护成本合计312.32万元。

（4）管理成本

根据《市政公用设施建设项目经济评价—方法与参数》(住建部)，管理及其他费用取值在其他各项成本费用和的8%-12%之间，本项目按前三项费用之和的8%进行计算。

（5）药剂费

参考利川城区供水厂的相关统计，2021 年至 2023 年每吨水用药剂费用分别为 0.04 元、0.04 元、0.04 元，本项目取平均值 0.04 元/吨水为测算费用单价。

（6）折旧费用

本项目建设工程折旧率按 5%，按 20 年计提折旧，经计算，运营期总提取固定资产折旧费 10,091.09 万元。

（7）财务费用

财务费用包括年应付利息，2024 年已发行 5,000.00 万元债券利率为 2.55%，运营期财务费用 1,530.00 万元，2025 年已发行 2,000.00 万元债券利率为 1.93%，运营期财务费用 501.80 万元，未发行 2,000.00 万元债券利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（四十一期）2.20%上浮 0.25%计算，即 2.45%，运营期财务费用 637.00 万元。因此，本项目运营期总财务费用为 2,668.80 万元。

综上，整个经营期内，本项目运营期总成本共计约 17,482.20 万元。具体如下表所示：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	数量	单位	合计	运营期						
					2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**经营成本**		**万元**	**3,447.26**	**213.03**	**232.40**	**232.40**	**232.40**	**232.40**	**232.40**	**232.40**
1	人工及福利费用成本		万元	1,780.00	110.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	人员数量	20	人		20	20	20	20	20	20	20
	工资及福利费用标准	5,000.00	元/人·月		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
2	用电成本			578.20	35.73	38.98	38.98	38.98	38.98	38.98	38.98
	耗电量	50.62	万度/年		50.62	50.62	50.62	50.62	50.62	50.62	50.62
	单价	0.77	元/度		0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
3	维护成本		万元	312.32	19.30	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
4	管理成本		万元	213.60	13.20	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
5	药剂费		万元	563.08	34.80	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96
二	**折旧费用**		万元	**10,410.64**	**643.36**	**701.84**	**701.84**	**701.84**	**701.84**	**701.84**	**701.84**
三	**财务费用**		万元	**3,624.30**	**288.60**	**288.60**	**288.60**	**288.60**	**288.60**	**288.60**	**288.60**
四	**总成本费用（一+二+三）**		万元	**17,482.20**	**1,144.99**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**

(续上表)

序号	项目	运营期							
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-11 月
一	经营成本	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	213.03
1	人工及福利费用成本	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	110.00
	人员数量	20	20	20	20	20	20	20	20
	工资及福利费用标准	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
2	用电成本	38.98	38.98	38.98	38.98	38.98	38.98	38.98	35.73
	耗电量	50.62	50.62	50.62	50.62	50.62	50.62	50.62	50.62
	单价	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
3	维护成本	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	19.30
4	管理成本	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	13.20
5	药剂费	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	34.80
二	折旧费用	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	643.36
三	财务费用	288.60	288.60	288.60	263.10	205.38	147.66	89.94	32.22
四	总成本费用（一+二+三）	1,222.84	1,222.84	1,222.84	1,197.34	1,139.62	1,081.90	1,024.18	888.61

3.项目税费

债券存续期内税费合计预计1,533.21万元，其中增值税860.55万元，附加税103.26万元，水资源税569.40万元，所得税4,166.06万元。

（1）增值税费

根据《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号）规定：“对属于一般纳税人的自来水公司销售自来水按简易办法依照6%征收率征收增值税，不得抵扣其购进自来水取得增值税扣税凭证上注明的增值税税款”。根据《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57号）的规定：财税〔2009〕9号文件第二条第（三）项和第三条“依照6%征收率”调整为“依照3%征收率”；

（2）城市维护建设税：为增值税的7%；

（3）教育费附加：为增值税的3%；

（4）地方教育费附加：为增值税的2%；

（5）所得税：应纳税所得额的25%；

（6）水资源税：根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》鄂财税规〔2024〕5号，城镇公共供水单价0.05元/立方米。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-11 月
1	销项税合计	**860.55**	41.33	48.30	51.52	54.74	57.96	61.18	61.18	61.18	61.18	61.18	61.18	61.18	61.18	61.18	56.08
2	实缴增值税	**860.55**	41.33	48.30	51.52	54.74	57.96	61.18	61.18	61.18	61.18	61.18	61.18	61.18	61.18	61.18	56.08
3	附加税	**103.26**	4.96	5.80	6.19	6.56	6.96	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	6.73
4	水资源税（元/吨）	**569.40**	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96
小计		**1,533.21**	**84.25**	**92.06**	**95.67**	**99.26**	**102.88**	**106.48**	**106.48**	**106.48**	**106.48**	**106.48**	**106.48**	**106.48**	**106.48**	**106.48**	**100.77**
5	所得税	**4,166.06**	47.40	85.87	112.61	139.35	166.09	192.82	192.82	192.82	192.82	192.82	199.20	213.63	228.06	242.49	234.05
合计		**4,166.06**	**131.65**	**177.93**	**208.28**	**238.61**	**268.97**	**299.30**	**299.30**	**299.30**	**299.30**	**299.30**	**305.68**	**320.11**	**334.54**	**348.97**	**334.82**

4.项目财务费用

专项债券还本付息方式：本项目拟申请12,000.00万元，已于2024年5月发行5,000.00万元，债券存续期为15年期，每半年付息一次，债券利率为2.55%，第11年至第15年每年等额偿还发行金额20%；2025年6月发行2,000.00万元，债券存续期为15年期，每半年付息一次，债券利率为1.93%，第11年至第15年每年等额偿还发行金额20%。本期拟发行2,000.00万元，后续拟申请3,000.00万元，债券存续期为15年期，每半年付息一次，利率按2025年湖北省政府专项债券（四十一期）债券票面利率2.20%上浮25BP即2.45%测算，第11年至第15年每年等额偿还发行金额20%。本项目债券发行及还款情况测算见下表：

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金余额	当年还本付息合计	本期偿还本金	当年偿还利息	期末本金余额	计入运营期财务费用
2024年		63.75		63.75	5000	
2025年	5000	208.05		208.05	12000	
2026年	12000	288.6		288.6	12000	288.6
2027年	12000	288.6		288.6	12000	288.6
2028年	12000	288.6		288.6	12000	288.6
2029年	12000	288.6		288.6	12000	288.6
2030年	12000	288.6		288.6	12000	288.6
2031年	12000	288.6		288.6	12000	288.6
2032年	12000	288.6		288.6	12000	288.6
2033年	12000	288.6		288.6	12000	288.6
2034年	12000	288.6		288.6	12000	288.6
2035年	12000	1288.6	1000	288.6	11000	288.6
2036年	11000	2663.1	2400	263.1	8600	263.1
2037年	8600	2605.38	2400	205.38	6200	205.38
2038年	6200	2547.66	2400	147.66	3800	147.66

年份	期初本金余额	当年还本付息合计	本期偿还本金	当年偿还利息	期末本金余额	计入运营期财务费用
2039 年	3800	2489.94	2400	89.94	1400	89.94
2040 年	1400	1432.22	1400	32.22		32.22
合计		**15896.10**	**1200.00**	**3896.10**		**3624.3**

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 28,686.20 万元，预测总成本（不含税）合计 17,482.20 万元，附加税金合计 103.26 万元，水资源税 569.40 万元，利润总额合计 10,531.34 万元，净利润合计 7,898.49 万元。具体如下：

项目模拟利润表

单位：万元

项目	合计	运营期														
		2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1 月-11 月
经营收入	**28,686.20**	**1,377.50**	**1,610.08**	**1,717.42**	**1,824.75**	**1,932.10**	**2,039.43**	**2,039.43**	**2,039.43**	**2,039.43**	**2,039.43**	**2,039.43**	**2,039.43**	**2,039.43**	**2,039.43**	**1,869.48**
项目经营收入(不含税）	28,686.20	1,377.50	1,610.08	1,717.42	1,824.75	1,932.10	2,039.43	2,039.43	2,039.43	2,039.43	2,039.43	2,039.43	2,039.43	2,039.43	2,039.43	1,869.48
总成本费用	**17,482.20**	**1,144.99**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,222.84**	**1,197.34**	**1,139.62**	**1,081.90**	**1,024.18**	**888.61**
运营成本	3,447.26	213.03	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	213.03
折旧摊销	10,410.64	643.36	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	643.36
财务费用	3,624.30	288.60	288.60	288.60	288.60	288.60	288.60	288.60	288.60	288.60	288.60	263.10	205.38	147.66	89.94	32.22
附加税	103.26	4.96	5.80	6.19	6.56	6.96	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	6.73
水资源税	569.40	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96	37.96
利润总额	**10,531.34**	**189.59**	**343.48**	**450.43**	**557.39**	**664.34**	**771.29**	**771.29**	**771.29**	**771.29**	**771.29**	**796.79**	**854.51**	**912.23**	**969.95**	**936.18**
弥补以前年度亏损																
应纳所得税额（4-5）	10,531.34	189.59	343.48	450.43	557.39	664.34	771.29	771.29	771.29	771.29	771.29	796.79	854.51	912.23	969.95	936.18
所得税（25%）	4,166.06	47.40	85.87	112.61	139.35	166.09	192.82	192.82	192.82	192.82	192.82	199.20	213.63	228.06	242.49	234.05
净利润	**7,898.49**	**142.19**	**257.61**	**337.82**	**418.04**	**498.25**	**578.47**	**578.47**	**578.47**	**578.47**	**578.47**	**597.59**	**640.88**	**684.17**	**727.46**	**702.13**
息税前利润	11,522.79	430.79	546.21	626.42	706.64	786.85	867.07	867.07	867.07	867.07	867.07	860.69	846.26	831.83	817.40	734.35
息税折旧摊销前利润	21,933.43	1,074.15	1,248.05	1,328.26	1,408.48	1,488.69	1,568.91	1,568.91	1,568.91	1,568.91	1,568.91	1,562.53	1,548.10	1,533.67	1,519.24	1,377.71

6.本息覆盖倍数

项目现金流预测表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年 1 月	2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动现金流量										
运营收入收到的现金				1,418.83	1,658.38	1,768.94	1,879.49	1,990.06	2,100.61	2,100.61
运营成本费用支付的现金				213.03	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40
经营活动支付税费				131.65	177.93	208.28	238.61	268.97	299.30	299.30
经营活动现金净流量				1,074.15	1,248.05	1,328.26	1,408.48	1,488.69	1,568.91	1,568.91
二、投资活动现金流量										
投资支付的现金	7,088.89	7,876.55	787.65							
投资活动现金净流量	-7,088.89	-7,876.55	-787.65							
三、筹资活动现金流量										
投入的资本金	2,157.64	1,091.60	787.65							
发行债券收到的现金	5,000.00	7,000.00								
市场化融资收到的现金										
偿还债券本金支付的现金										
偿还债券利息支付的现金	63.75	208.05		288.60	288.60	288.60	288.60	288.60	288.60	288.60
偿还市场化融资支付的现金										

项目	2024 年	2025 年	2026 年 1 月	2026 年 2-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
偿还市场化融资利息支付的现金										
支付债券发行费用	5.00	7.00								
筹资活动现金净流量	7,088.89	7,876.55	787.65	-288.60	-288.60	-288.60	-288.60	-288.60	-288.60	-288.60
四、本年现金净流量				**785.55**	**959.45**	**1,039.66**	**1,119.88**	**1,200.09**	**1,280.31**	**1,280.31**
五、累计现金净流量				**785.55**	**1,745.00**	**2,784.66**	**3,904.54**	**5,104.63**	**6,384.94**	**7,665.25**

（续上表）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金	2,100.61	2,100.61	2,100.61	2,100.61	2,100.61	2,100.61	2,100.61	1,925.56	**29,546.75**
运营成本费用支付的现金	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	232.40	213.03	**3,447.26**
经营活动支付税费	299.30	299.30	299.30	305.68	320.11	334.54	348.97	334.82	**4,166.06**
经营活动现金净流量	1,568.91	1,568.91	1,568.91	1,562.53	1,548.10	1,533.67	1,519.24	1,377.71	**21,933.43**
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金									**15,753.09**
投资活动现金净流量									**-15,753.09**
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金									**4,036.89**

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
发行债券收到的现金									**12,000.00**
市场化融资收到的现金									
偿还债券本金支付的现金			1,000.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	1,400.00	**12,000.00**
偿还债券利息支付的现金	288.60	288.60	288.60	263.10	205.38	147.66	89.94	32.22	**3,896.10**
偿还市场化融资支付的现金									
偿还市场化融资利息支付的现金									
支付债券发行费用									**12.00**
筹资活动现金净流量	-288.60	-288.60	-1,288.60	-2,663.10	-2,605.38	-2,547.66	-2,489.94	-1,432.22	**128.79**
四、本年现金净流量	**1,280.31**	**1,280.31**	**280.31**	**-1,100.57**	**-1,057.28**	**-1,013.99**	**-970.70**	**-54.51**	**6,309.13**
五、累计现金净流量	**8,945.56**	**10,225.87**	**10,506.18**	**9,405.61**	**8,348.33**	**7,334.34**	**6,363.64**	**6,309.13**	

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
利川市城乡供水提质改造工程	21,933.43	15,896.10	12,000.00	1.38

项目预期收入总额为 29,546.75 万元，扣除经营成本 3,447.26 万元及相关税费 4,166.06 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 21,933.43 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38。

（五）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
债券本金资金覆盖率	0.95	0.95	0.94	0.94	0.94
债券本息资金覆盖率	0.96	0.96	0.96	0.95	0.95
债券本息资金覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.52
债券利率变动					
债券本金资金覆盖率	0.97	0.96	0.94	0.93	0.91
债券本息资金覆盖率	0.98	0.97	0.96	0.94	0.93
债券本息资金覆盖倍数	1.41	1.40	1.38	1.36	1.35

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

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

评价的利川市城乡供水提质改造工程通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.38倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025年10月29日

统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

营业执照

（副 本） 2 - 2

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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

负 责 人　杨文化

成立日期　2022年10月18日

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

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025 年 8 月19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

湖北建始工业园区硅基新材料产业园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 27 日

目录

一、项目概况.....1

（一）区域概况.....1

（二）项目背景.....1

（三）建设规模及内容.....2

二、项目收益及现金流入预测.....2

（一） 资金充足性.....3

（二） 收益预测.....4

三、项目收益和融资自求平衡测算.....17

（一） 平衡方案现金流量表.....18

（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....22

四、风险分析.....22

五、结论.....23

湖北建始工业园区硅基新材料产业园基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

建始县位于鄂西南山区北部，隶属恩施土家族苗族自治州，临近长江干流，长江支流清江穿境而过，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市巫山县毗连；西北与重庆市奉节、巫山两县接壤。建始县版图形似蘑菇，南北长89公里，东西最宽64.5公里，最窄处12.5公里，总面积2666.55平方公里。全县最高点北部太平峰海拔2090.1米，最低点东南部野三口（野三河汇入清江处）海拔213米，平均海拔1152米。

（二）项目背景

在《建始县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中表示，按照“一主引领、两副带动、三区协同、多点支撑”的空间发展布局，全面聚焦乡村振兴，着力提升美丽乡村牵引力，全力建设国家农村产业融合发展示范园做强现代特色农业，将特色产业集群化、特色产品品牌化、农业设施现代化、管护队伍专业化、产品销售市场化。

湖北建始工业园区硅基新材料产业园基础设施建设项目在以上相关政策背景支持下，打造建始县产业链发展，本项目的建设实施，能够增加建始县就业岗位，能够在一定程度上有效缓解经济压力。

（三）建设规模及内容

本项目拟建湖北建始工业园区硅基新材料产业园基础设施建设项目，总用地面积165282.66㎡(约247.92亩)。具体建设内容及规模如下:

总建筑面积约280000.00平方米,其中:标准厂房172708.60平方米、物流用房67520.23平方米，配套辅助用房4217.13平方米、劳动技能培训用房34018.04平方米、门房1536.00平方米;新建机动车停车位450个，新建供水管道2800米、污水管道3200米等设施。

二、项目收益及现金流入预测

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

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

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，经专项审核，我们认为，本项目实施单位湖北建始工业园区管理委员会确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.15倍，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

依据项目初设批复，本项目总投资50,050.64万元。在初设批复投资估算表的基础上，根据项目融资实际情况对建设期利息和债券发行费用进行了调整。本项目调整后的总投资为49,888.64万元，其中：建设工程费用43,624.88万元，建设工程其他费用3,245.25万元，预备费2,343.51万元，静态总投资49,213.64万元，建设期利息645.00万元，债券发行兑付费用30.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程名称	估算价值				占比
		建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计	
1	工程费用	34,009.29	9,615.59	0.00	43,624.88	87.44%
2	工程建设其他费用			3,245.25	3,245.25	6.50%
3	预备费			2,343.51	2,343.51	4.70%
4	建设投资				49,213.64	98.65%

5	债券发行费			30.00	30.00	0.060%
6	建设期利息			645.00	645.00	1.29%
7	项目总投资				49,888.64	100.00%

2.资金筹措

本项目总投资49,888.64万元，其中30,000.00万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由财政安排资金解决。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2025	2026	合计
1	**资本金**			
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	14,704.43	5,184.21	19,888.64
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**			
2.1	专项债券资金	15,000.00	15,000.00	30,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	29,704.43	20,184.21	49,888.64

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.运营收入

根据项目初步设计报告、运营计划基础数据，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为2027年4月至2041年3月。债券存续期内项目总收入为72,323.00万元。

（1）厂房用房租金收入

（1）计算公式：出租收入=∑面积*租金*出租率。

（2）厂房用房总建筑面积：172,708.60㎡。

（3）租金：参照恩施市及建始县厂房用房租金标准，租金约为0.83-30元/㎡/天，考虑到建始县经济发展水平，本项目作为审慎性原则考虑，厂房租金按0.9元/㎡/天保守估计，租金每三年上涨5%，一年按365天计，每月27元/㎡。

（4）出租率：项目投入运行开始出租，根据调查，全国仓储空置率为15.61%，武汉为16.51%，根据谨慎性原则，运营期第1年开始计算，开始的两年出租率按70%计算，每两年涨一次5%，涨至80%终止。





（2）物业管理收入

1）物业收费面积：根据项目可行性研究报告指出，本项目可用于物业收费的面积共有172,708.60㎡。

2）收费标准：依据恩施州实行政府定价的经营服务性收费标准清单，鄂发改规〔2021〕1 号等文件，规定物业费收费标准为 0.36-3.84 元/㎡/月，按照恩施证发【2020】34 号市人民政府关于印发《恩施市促进工业和商贸经济发展的若干政策措施（暂行）》的通知文件要求，对入驻政府所属标准厂房的工业企业，管理费按 0.8-1.2 元/平方米/月标准缴纳。根据审慎性原则考虑，本项目定为 1.2 元/㎡/月，物业费考虑按照开始的两年出租率按 70%计算，每两年上涨 5%比例计算，涨至 80%终止。



其他特定服务收费	十、住宅物业管理费		0.36-3.84元/平方米·月。具体收费标准见各市、县相关文件。	鄂发改规〔2021〕1号等	授权各市（州）、县人民政府	住房城乡建设部门	否	否	否	准许成本加合理收益
		建始县住宅前期物业服务收费	新标准出台前，多层住宅（无电梯）收费标准为0.4元/平方米·月。高层住宅（有电梯）收费标准为0.75元/平方米·月	鄂发改规[2021]1号，建发改费〔2018〕6号						
	十一、危险废物处置费	医疗废物处置费	有固定床位的医疗机构医疗废物处置收费1.1-3元/床·日；无固定床位的医疗机构医疗废物处置收费，按医疗单位收费40-70元/单位·月、按医疗废物重量收费2-3.5元/公斤。具体收费标准见各市、县相关文件。	鄂价费〔2009〕239号等	授权各市（州）、	生态环				准许成

（3）停车收入

本项目车位数量约450个，分别按照月卡和流动临停收费，可供购买固定月租卡的园区车辆停放及供临时流动进入园区的社会车辆停放。

（1）停车位临停收入

1）计算公式：停车服务费收入=∑停车位数量*收费单价*停车时长*出租率。

2）收费单价：本次停车服务费价格参照建始县发展和改革局关于制定政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知，车辆停放30分钟内免费，2小时以内中小型车辆3元，大型车辆5元；超过2小时，每增加1小时，中小型车辆加收2元，大型车辆加收4元；不满1小时的，按1小时计算。24小时以内最高收费，中小型车辆不得超过18元，大型车辆不得超过25元。本项目按每个车位停车时长按9小时/天计算，中小型车辆每天计费：3+（9-2）×2=17元，大型车辆每天计费：按封顶25元计算。

3）停车率：停车位从项目投入运行开始对外使用，运营期第1年开始计算，开始的两年出租率按40%计算，每三年上涨5%。预计每年365天使用。



县发展和改革局关于制定政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知

发布时间：2021-07-19 09:23　来源：县发展和改革局　字体：加大 减小　分享到：

县城市管理执法局：

你局《关于对城区停车服务实行政府定价收费的请示》（咸城管文〔2019〕25号）收悉。根据《湖北省定价目录》（鄂价法规〔2018〕46号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）等有关规定，参照县中医院、县人民医院停车服务收费标准及周边县市政府投资停车场机动车停放服务收费标准，经县发改局价格审议委员会集体审议，报经县人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、收费范围

政府投资建设的停车场

二、收费主体

政府投资建设的停车场各经营主体

三、收费标准

车辆停放30分钟内免费，2小时以内中小型车辆3元，大型车辆5元，摩托车1元；超过2小时，每增加1小时，中小型车辆加收2元，大型车辆加收4元，摩托车加收1元；不满1小时的，按1小时计算。24小时以内最高收费，中小型车辆不得超过18元，大型车辆不得超过25元，摩托车不得超过8元。中小型车辆月卡100元，大型车辆月卡150元，摩托车月卡50元；中小型车辆年卡1000元，大型车辆年卡1500元，摩托车年卡400元。

四、收费优惠政策

有下列情况之一的，应免收机动车停放服务费：

1、进入国家机关、事业单位、社会团体等办公场所配建、内设停车场办理事务的车辆；

（2）停车位包月收入

本项目参照建始县国投公司停车场收费公示，月卡标准为 120 元/月。拟定 2025 年基期年计收标准为 120 元/月计算，每三年上涨 5%。月卡购买比例：由于本项目涉及均为园区，故计算期内月卡购买比例暂定为 50%。



2.税金及附加

债券存续期内税费合计预计 22,350.94 万元，其中增值税 1,317.78 万元，税金及附加 7,662.73 万元，所得税 13,370.43 万元。

（1）增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订），厂房租金收入、物业管理收入及停车收入，以销项税为 9%计算，充电桩收入、物业管理收入，以销项税为 6%计算.

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订）。固定资产（抵扣）进项税税率：建筑工程费按 9%计征，安装工程及设备购置费按 13%计征，工程建设其他费（除土地费用外）、基本预备费、发行费、建设期利息按 6%计征。维护费，以进项税为 13%计算，外购燃料及动力费、其他管理费用、其他销售费用，以进项税为 9%计算。

抵扣固定资产进项税额=房屋建筑原值×9%+设备购置原值×13%+其他费用原值×6%=31,465.12×9%+8,305.43×13%+4,704.03×6%=4,163.48 万元

固定资产进项税当期抵扣额=销项税额-进项税额

例如 2027 年固定资产进项税当期抵扣额=254.11-16.40=237.71 万元

结转未抵扣固定资产进项税额=抵扣固定资产进项税额-固定资产进项税当期抵扣额

例如 2027 年结转未抵扣固定资产进项税额=4,163.48-237.71=3,925.77 万元

2028 年结转未抵扣固定资产进项税额=3,925.77-312.41=3,613.36 万元

（2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的 5%、3%、2%。

房产税根据《中华人民共和国税收征收管理法》计入税金及附加，从租计征是按房产的租金收入计征，其公式为：应纳税额=租金收入×12%（租金收入为房子租金收入扣除其销项税后的收入）

房产税是需要计入税金及附加的。

全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租赁收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。

现行的房产税是第二步利改税以后开征的，1986年9月15日，国务院正式发布了《中华人民共和国房产税暂行条例》，从1986年10月1日开始实施。房产税属于财产税中的个别财产税，其征税对象只是房屋。征收范围限于城镇的经营性房屋。区别房屋的经营使用方式规定征税办法，对于自用的按房产计税余值征收，对于出租房屋按租金收入征税。房产税“课税范围”，具体指开征房产税的地区。房产税暂行条例规定，房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。城市、县城、建制镇、工矿区的具体征税范围，由各省、自治区、直辖市人民政府确定。

2、从租计征

从租计征是按房产的租金收入计征，其公式为：应纳税额=租金收入×12%

没有从价计征的换算问题纳税义务发生时间：将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起，缴纳房产税。其余均从次月起缴纳。

（3）所得税

本项目所得税率为 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	增值税	**1,317.78**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**332.17**	**435.92**	**435.92**	**113.77**
1.1	销项税	**5,901.08**	254.11	338.81	380.64	380.64	405.60	425.69	425.69	425.69	446.76	446.76	446.76	468.85	468.85	468.85	117.38
1.2	进项税	**419.82**	16.40	26.40	28.51	28.51	29.77	30.78	30.78	30.78	31.83	31.83	31.83	32.93	32.93	32.93	3.61
1.3	抵扣固定资产进项税额	4,163.48															
	固定资产进项税当期抵扣额		237.71	312.41	352.13	352.13	375.83	394.91	394.91	394.91	414.93	414.93	414.93	103.75	0.00	0.00	0.00
	结转未抵扣固定资产进项税额		3,925.77	3,613.36	3,261.23	2,909.10	2,533.27	2,138.36	1,743.45	1,348.54	933.61	518.68	103.75	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金及附加	**7,662.73**	**323.42**	**431.23**	**485.14**	**485.14**	**517.48**	**543.35**	**543.35**	**543.35**	**570.52**	**570.52**	**570.52**	**632.27**	**642.65**	**642.65**	**161.14**
2.1	城市维护建设税	**65.90**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.61	21.80	21.80	5.69
2.2	教育费附加	**39.54**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.97	13.08	13.08	3.41
2.3	地方教育费附加	**26.36**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.64	8.72	8.72	2.28
2.4	房产税	**7,530.93**	323.42	431.23	485.14	485.14	517.48	543.35	543.35	543.35	570.52	570.52	570.52	599.05	599.05	599.05	149.76

3.总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

（1）经营成本

运营成本主要包括外购燃料及动力费、职工薪酬、维护费、其他管理费用、其他销售费用等。全部计算期内，经营成本合计为5,697.37万元。

1）维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费用允许直接在成本中列支，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可按年折旧额的一定百分数估算项目修理费，百分数的选取应考虑行业和项目特点。本项目修理费按固定资产原值经直线法折旧后年折旧额的3%测算。项目运营期内维护费总额为471.25万元。

2）外购燃料及动力费

项目运营期内工作人员10人、室外浇撒约94,266.98m2，根据《建筑给排水设计规范》（GB50015-2003）（2009年版）工作人员最高日用水量定额40L/m2.日、室外浇撒2L/m2.次，年用水量为67,872.23m^3。

项目运营期内室外照明面积约94,266.98m^2，按1.0度/m2用电量计取，年用电量为40.72万度。

项目运营期内外购燃料及动力费总额为747.74 万元。

建始县人民政府

请输入关键字

网站首页 政府领导 政府信息公开 网络问政 网上办事

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 其他主动公开内容 > 公共企事业单位

建始县裕源自来水有限公司服务指南

发布时间：2023-01-09 09:00 来源：建始县裕源自来水有限公司 字体：加大 减小 分享到：

建始供水 JIANSHI WATER SUPPLY

八、用水价格公示

单位：元/立方米

类别	水价			污水处理价	每方计价
	一阶	二阶	三阶		
居民用水	2.34（0-300立方米）	3.51（301-600立方米）	7.02（601立方米及以上）	0.85	3.19/4.36/7.87
非居民用水	3.00	——	——	1.20	4.20
特种用水	4.30	——	——	1.20	5.50

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千瓦/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

3）职工薪酬

项目暂按 10 人计算，负责整个工业园区的正常运转，工资标准按 5 万元/人·年计算，福利按工资数额 14%计取。项目正常运营期年工资总额为 798.00 万元（含福利费）。



https://es.58.com/pugongczg/?PGTID=0d364ef8-008f-ecce-94ef-6b4d05f4c47c&ClickID=2

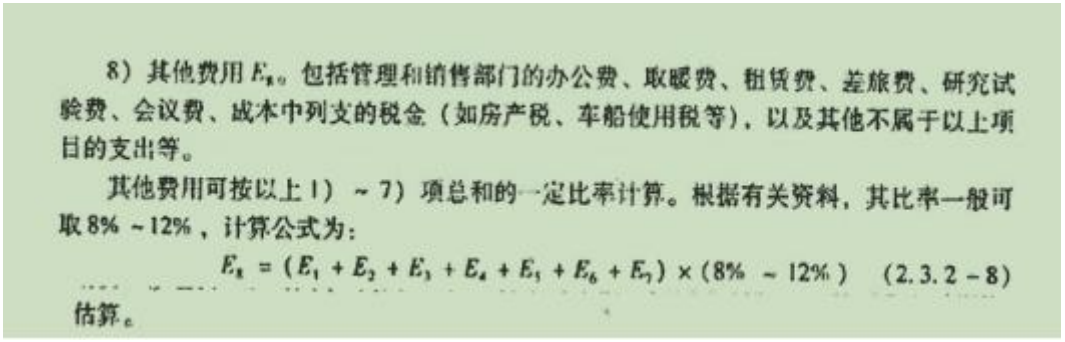


https://es.58.com/quanzhizhaopin/pn4/?key=%E7%BB%8F%E7%90%86&classpolicy=strategy%2Cuuid_a713388c705a46f092ae21769ec94756%2Cdisplocalid_2302%2Cfrom_674%2Cto_jump%2Ctradeline_job%2Cclassify_B&search_uuid=a713388c705a46f092ae21769ec94756&final=1&pid=673869022298374145&PGTID=0d3002a2-008f-ee95-a4c4-d53cd23606cb&ClickID=3

4）其他管理费用

其他管理成本包括办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费等。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政

公用设施建设项经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页（见下图），计算标准为成本项中除其他费用以外的维护费、工资及福利费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按 8%测算，合计为 157.09 万元。



8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

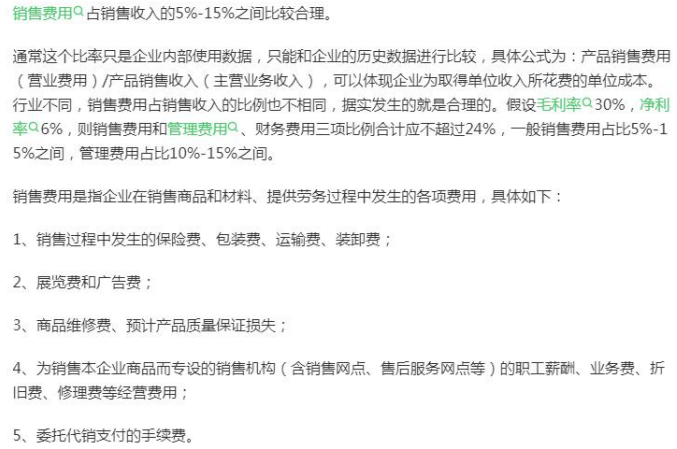
其他费用可按以上 1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

估算。

5）其他销售费用

销售费用是指企业在销售商品和材料、提供劳务过程中发生的各项费用销售费用，按收入的 5%估算。



销售费用占销售收入的5%-15%之间比较合理。

通常这个比率只是企业内部使用数据，只能和企业的历史数据进行比较，具体公式为：产品销售费用（营业费用）/产品销售收入（主营业务收入），可以体现企业为取得单位收入所花费的单位成本。行业不同，销售费用占销售收入的比例也不相同，据实发生的就是合理的。假设毛利率30%，净利率6%，则销售费用和管理费用、财务费用三项比例合计应不超过24%，一般销售费用占比5%-15%之间，管理费用占比10%-15%之间。

销售费用是指企业在销售商品和材料、提供劳务过程中发生的各项费用，具体如下：

1、销售过程中发生的保险费、包装费、运输费、装卸费；

2、展览费和广告费；

3、商品维修费、预计产品质量保证损失；

4、为销售本企业商品而专设的销售机构（含销售网点、售后服务网点等）的职工薪酬、业务费、折旧费、修理费等经营费用；

5、委托代销支付的手续费。

（2）固定资产折旧

按照直线法折旧，房屋建筑原值 31,201.18 万元，折旧年限 50 年，残值 5%，年折旧 592.82 万元；设备购置原值 8,509.37 万元，年限 20 年，不计残值，年折旧费用 425.47 万元。其他费用原值

4,152.60 万元，折旧年限 40 年，不计残值，年折旧费用 103.82 万元。预计固定资产年折旧额为 1,122.11 万元。

（3）无形资产摊销

项目无形资产（土地费用）按 50 年摊销，无形资产（土地费用）原值 1,862.00 万元，年摊销费用 37.24 万元，摊销费用 558.60 万元。

（4）利息支出

本项目拟申请发行 30,000.00 万元，本年度计划发行 15,000.00 万元。债券存续期为 15 年期，每半年计息一次，利率按 2025 年湖北省政府专项债券（二期）15 年期利率 1.85%上浮 30BP 取值，即 2.15%测算，第 11 年至第 15 年每年等额偿还发行金额 20%。债券到期后，本息和合计 38,385.00 万元。

专项债还本付息表

单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	15,000.00	0.00	15,000.00	161.25	161.25
2026 年	15,000.00	15,000.00	0.00	30,000.00	483.75	483.75
2027 年	30,000.00		0.00	30,000.00	645.00	645.00
2028 年	30,000.00		0.00	30,000.00	645.00	645.00
2029 年	30,000.00		0.00	30,000.00	645.00	645.00
2030 年	30,000.00		0.00	30,000.00	645.00	645.00
2031 年	30,000.00		0.00	30,000.00	645.00	645.00
2032 年	30,000.00		0.00	30,000.00	645.00	645.00
2033 年	30,000.00		0.00	30,000.00	645.00	645.00
2034 年	30,000.00		0.00	30,000.00	645.00	645.00
2035 年	30,000.00		0.00	30,000.00	645.00	645.00
2036 年	30,000.00		3,000.00	27,000.00	612.75	3,612.75
2037 年	27,000.00		6,000.00	21,000.00	516.00	6,516.00
2038 年	21,000.00		6,000.00	15,000.00	387.00	6,387.00

2039 年	15,000.00		6,000.00	9,000.00	258.00	6,258.00
2040 年	9,000.00		6,000.00	3,000.00	129.00	6,129.00
2041 年	3,000.00		3,000.00	0.00	32.25	3,032.25
合计		30,000.00	30,000.00		8,385.00	38,385.00

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	0.00	0.00	0.00	3,118.60	4,158.13	4,668.58	4,668.58	4,974.79
运营成本费用支付的现金	0.00	0.00	0.00	231.49	363.51	389.03	389.03	404.34
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	904.92	1,193.98	1,345.71	1,345.71	1,436.77
经营活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,982.19	2,600.64	2,933.84	2,933.84	3,133.68
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金	29,528.18	19,685.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-29,528.18	-19,685.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动现金流量								
投入的资本金	14,704.43	5,184.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	15,000.00	15,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	161.25	483.75	645.00	645.00	645.00	645.00	645.00	645.00
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	15.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金净流量	29,528.18	19,685.46	-645.00	-645.00	-645.00	-645.00	-645.00	-645.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	-645.00	1,337.19	1,955.64	2,288.84	2,288.84	2,488.68
五、累计现金净流量	0.00	0.00	-645.00	692.19	2,647.83	4,936.67	7,225.51	9,714.19

现金流量模拟测算表 (续)

单位：人民币万元

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
一、经营活动现金流量										
运营收入收到的现金	5,218.19	5,218.19	5,218.19	5,473.33	5,473.33	5,473.33	5,740.82	5,740.82	5,740.82	70,885.70
运营成本费用支付的现金	416.51	416.51	416.51	429.27	429.27	429.27	442.64	442.64	442.64	5,642.66
经营活动支付税费	1,509.21	1,509.21	1,509.21	1,585.17	1,585.17	1,585.17	2,021.94	2,133.47	2,133.47	21,799.11
经营活动现金净流量	3,292.47	3,292.47	3,292.47	3,458.89	3,458.89	3,458.89	3,276.24	3,164.71	3,164.71	43,443.93
二、投资活动现金流量										0.00
投资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49,213.64
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-49,213.64
三、筹资活动现金流量										0.00
投入的资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,888.64
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00
市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	3,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	3,000.00	30,000.00
偿还债券利息支付的现金	645.00	645.00	645.00	612.75	516.00	387.00	258.00	129.00	32.25	8,385.00
偿还市场化融资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.00
筹资活动现金净流量	-645.00	-645.00	-645.00	-3,612.75	-6,516.00	-6,387.00	-6,258.00	-6,129.00	-3,032.25	11,473.64
四、本年现金净流量	2,647.47	2,647.47	2,647.47	-153.86	-3,057.11	-2,928.11	-2,981.76	-2,964.29	132.46	5,703.93
五、累计现金净流量	12,361.66	15,009.13	17,656.60	17,502.74	14,445.63	11,517.52	8,535.76	5,571.47	5,703.93	

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于 0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
湖北建始工业园区硅基新材料产业园基础设施建设项目	6,534.69	38,385.00	30,000.00	**1.17**	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
44,274.69	38,385.00	0	1.15	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	**65,090.70**	**68,706.85**	**72,323.00**	**75,939.15**	**79,555.30**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.10	1.15	1.21	1.27
综合利率变动	1.94%	2.04%	2.15%	2.26%	2.37%

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.17	1.15	1.14	1.13

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的湖北建始工业园区硅基新材料产业园基础设施建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.15 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

经上述测算，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 44,274.69 万元，累计需要偿还本金 30,000.00 万元，债券利息 38,385.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为

1.15。因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡

项目各项收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制的过程和依据准确、合理、完整。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

签署日期：2025 年 10 月 27 日

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）

1-1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平；

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

成立日期　2012年04月06日

合伙期限　长期

主要经营场所　洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2022年　01月　07日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

证书序号：0012817

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年　月　十七日

中华人民共和国财政部制

王英镇污水处理项目（三期）

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 23 日

目录

一、项目概况.....1
（一）区域概况.....1
（二）项目背景.....1
二、项目收益及现金流入预测.....2
（一） 资金充足性.....3
（二） 收益预测.....5
三、项目收益和融资自求平衡测算.....14
（一） 平衡方案现金流量表.....14
（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....18
四、风险分析.....18
五、结论.....19

王英镇污水处理项目（三期）

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致：阳新县财政局

我们接受阳新县住房和城乡建设局委托担任本期发行的财务评估咨询服务并出具财务评估咨询报告。委托方为阳新县住房和城乡建设局，报告接收方为武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）。

一、项目概况

（一）区域概况

阳新县，隶属湖北省黄石市，位于黄石市东南部，东南紧邻江西省瑞昌市，西南接通山县和江西省武宁县，西北连咸宁市咸安区、大冶市，东北与蕲春县、武穴市隔江相望。

（二）项目背景

随着人口的增长和人们生活水平的提高，污水排放总量将不断增加，不完善的排水工程及处理工程必将致使居民不能安居乐业，破坏当地的招商引资环境，制约社会经济的可持续发展，也将对下游城市的用水安全造成威胁，加剧水体的污染。启动王英镇污水处理项目（三期）、改善人居环境、保障人民身体健康成了阳新人民的强烈愿望和迫切要求，已是人心所向，刻不容缓。

（三）建设规模及内容

拟建王英镇污水处理项目（三期），项目主要建设内容及规模：

主要涉及 6 个部分，分别如下:1、对住户现状雨水立管接入污水检查井、现状路面雨水接入污水检查井、山水接入污水管等，采取雨

污分流措施;具体为建筑立管改造、路面雨水支管改造接入现状雨水管或者雨水盖板沟，对山水混错接改造，将山水接入现状雨水管或者雨水盖板沟。2、对堵塞管道进行清淤、清除杂物障碍物等工作。本次项目为管道等清淤，拟采用人机配合方式清淤疏通，淤泥应妥善进行处理。3、对破损、渗漏的污水检查井及管道进行改造，根据现场实际情况破损管道考虑开挖修复，更换相同管径管道，同时对渗漏检查井进行改造，根据其渗漏的情况，暂考虑新建，新建污水检查井为混凝土检查井。4、对镇区进行雨污分流改造设计，暂考虑利用现有合流管，清淤疏通后作为雨水管使用;对已建污水管进行混错接改造;新建污水管线，将居民、餐馆、机关单位、学校等污水接入新建污水管线，汇合至泵站提升至污水处理厂;对部分漏损、破损严重的检查井进行修复或者新建。对餐馆新建隔油池，定时定期进行清理。5、运营单位对现状泵站进行维护，保证泵站正常运行。6、对未接户污水进行接户，新建污水管。

二、项目收益及现金流入预测

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

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

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，经专项审核，我们认为，本项目实施单位阳新县住房和城乡建设局确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.43 倍，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

依据项目初步设计批复，经调整后本项目总投资 2,783.12 万元，其中：建设工程费用 2,122.39 万元，占比 76.26%；建设工程其他费用 501.17 万元，占比 18.01%；预备费 131.18 万元，占比 4.71%，静态总投资 2,754.74 万元，建设期利息 26.88 万元；债券发行兑付费用 1.50 万元。

具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程名称	估算价值	占比

		建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计	
1	工程费用	2,107.07	15.32	0.00	2,122.39	76.26%
2	工程建设其他费用			501.17	501.17	18.01%
3	预备费			131.18	131.18	4.71%
4	建设投资	2,107.07	15.32	632.35	2,754.74	98.98%
5	债券发行费			1.50	1.50	0.054%
6	建设期利息			26.88	26.88	0.97%
7	项目总投资	2,107.07	15.32	660.73	2,783.12	100.00%

2.资金筹措

本项目总投资2,783.12万元，其中1,500.00万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由自筹解决,自筹为自有资金。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2025	2026	合计
1	**资本金**			
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	996.90	286.22	1283.12
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**			
2.1	专项债券资金	1500.00	0.00	1500.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	**其他资金**			
	合计	2496.90	286.22	2783.12

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.运营收入

根据项目可研报告、运营计划基础数据，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，根据谨慎性原则最后一年按半年计算，本项目收益预测期间为2026年5月至2040年6月。债券存续期内项目总收入为4,079.14万元。

（1）改造居民污水处理收入

1）收入测算公式=处理规模×污水处理单价×污水处理效率

2）处理规模：根据项目可研报告，本项目改造工程可覆盖58981人，根据官方公开的最新数据即黄石市生态环境局发布的《2022年黄石市生态环境统计公报》2022年生活污水排放量9,102.25万吨，2022年黄石市总人口为244.4万人，日均每人排放污水0.102吨，计算每天污水处理规模为6016.06吨，天数按365天计算。

3）污水处理单价：根据阳发改发[2022]16号文件《关于动态调整收费标准清单的通知》指出阳新县污水处理费收费标准为居民每吨0.85元，非居民每吨1.2元，本项目按0.85元/吨计。

4）污水处理效率：考虑损耗量，出于谨慎性原则，本项目污水处理率按照95%计算。

（2）污水提升处理收入

1）收入测算公式=处理规模×污水处理单价×污水处理效率

2）处理规模：根据项目可研报告，本项目每天污水提升处理规模为3000m³，天数按365天计算。

3）污水处理单价：根据阳发改发[2022]16号文件《关于动态调整收费标准清单的通知》指出阳新县污水处理费收费标准为居民每吨0.85元，非居民每吨1.2元，本项目按0.925元/吨计。

4）污水处理效率：考虑损耗量，出于谨慎性原则，本项目污水处理率按照95%计算。

附件2

阳新县实行政府定价的涉企收费标准清单

一、涉企行政事业性收费标准清单

	中央立项	6	污水处理费	居民每吨0.85元，非居民每吨1.2元	发改价格〔2015〕119号，鄂价环资〔2015〕70号,鄂价环资〔2017〕154号，黄价环资函[2016]2号、阳价费发[2016]26号、阳价费发[2016]48号	授权市(州)、县人民政府

2.税金及附加

债券存续期内税费合计预计0.00万元，其中增值税0.00万元，税金及附加0.00万元，所得税0.00万元。

（1）增值税

根据《中华人民共和国营业税暂行条例》、《财税[2016]36号财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）等有关规定，本项目运营收入应实行营改增政策，污水处理收费税率0%。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订）。固定资产（抵扣）进项税税率：建筑工程费按 9%计征，安装工程及设备购置费按 13%计征，工程建设其他费（除土地费用外）、基本预备费、发行费、建设期利息按 6%计征。维护费，以进项税为 13%计算，外购燃料及动力费、其他费用，以进项税为 9%计算。

（2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的 5%、3%、2%。

（3）所得税

本项目应纳所得额=（收入总额-不征税收入-免税收入）×应税所得税率，所得税率为 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	进项税	86.37	4.06	6.08	6.08	6.09	6.09	6.09	6.10
1.3	抵扣固定资产进项税额	213.14							
	固定资产进项税当期抵扣额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	结转未抵扣固定资产进项税额		213.14	213.14	213.14	213.14	213.14	213.14	213.14
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 4-3 项目预期税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期							
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	进项税	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10	6.11	6.11	3.06
1.3	抵扣固定资产进项税额								
	固定资产进项税当期抵扣额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	结转未抵扣固定资产进项税额	213.14	213.14	213.14	213.14	213.14	213.14	213.14	213.14
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

（1）经营成本

运营成本主要包括维护费、外购燃料及动力费、职工薪酬、其他费用等。全部计算期内，经营成本合计为 1,330.38 万元。

1）维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费用允许直接在成本中列支，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可按年折旧额的一定百分数估算项目修理费，百分数的选取应考虑行业和项目特点。本项目修理费按固定资产原值经直线法折旧后年折旧额的3%测算。项目运营期内修理费总额为 33.02 万元。

2）外购燃料及动力费

根据项目可研报告，运营期内燃料与动力消耗主要为污水处理相关的电费，本项目污水处理量每天 12024.093 立方米，根据《城市污水处理工程项目建设标准》第八十六条，本项目耗电量标准定为 0.28kwh/m^3。单价按《湖北省电网销售电价表》以 0.6907 元/千瓦时计。项目运营期内外购燃料及动力费总额为 901.57 万元。

最、施工条件较好、残损小等情况。

第八十六条 污水厂电耗不宜超过下列指标：达到一级B排放标准的污水厂处理每立方米污水的电耗为0.15kW·h～0.28kW·h，达到一级A排放标准的污水厂处理每立方米污水的电耗为0.28kW·h～0.4kW·h；处理每千克五日生化需氧量的电耗为1.5kW·h～2.0kW·h。

污水厂进水水质浓度较高或出水水质要求较高时，可适当增加电耗指标。

第八十七条 城市污水处理工程项目应按国家现行的有关规定进行经济评价。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

3）职工薪酬

本项目所需职工人数总计约3人，运营期员工工资4.8万元/年，福利费按照工资的12%计提，五险一金按照工资的20%计提，每三年上涨5%，运营期内工资及福利费合计为297.26万元。

表 6.2-1 污水厂人员编制表

	岗位	人员	备注	比例
生产人员（11 人）	污水处理工段	6 人	三班二运转，每班两人	67%
	污泥处理工段	1 人	每天一班	
	中控室及化验	2 人	每天两班	
	电气、仪表（含检修、值班）	2 人	每天两班	
技术人员	水处理工程师	1 人	兼工艺资料管理	19%

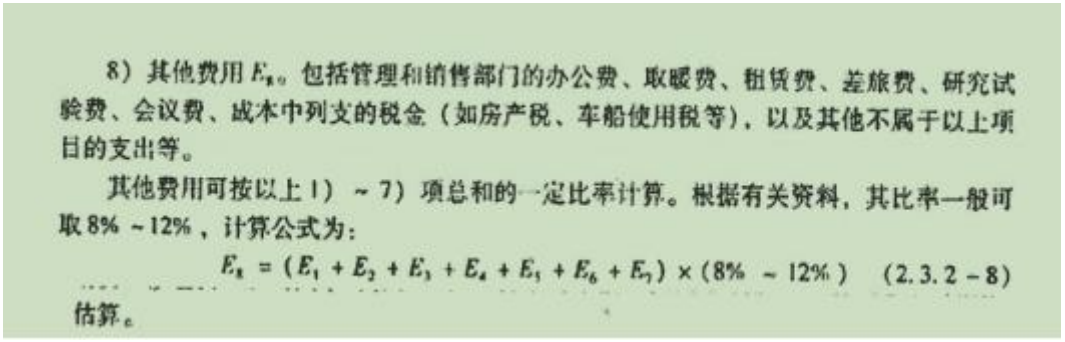
（3 人）	设备工程师	1 人	兼设备资料管理	
	电气工程师	1 人	兼电气资料管理	
管理人员（3 人）	厂长	1 人	兼总工	14%
	财务会计	1 人		
	出纳	1 人	兼后勤	
总计		17 人		



来源于 58 同城

4）其他费用

本项目其他费用为其他管理成本包括办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费等。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第 14 页及 77 页（见下图），计算标准为成本项中除其他费用以外的维护费、工资及福利费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按 8%测算，合计为 98.53 万元。



8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上 1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \quad (2.3.2-8)$$

估算。

（2）固定资产折旧

按照直线法折旧，房屋建筑原值 1933.09 万元，折旧年限 40 年，残值 5%，年折旧 45.91 万元；设备购置原值 13.56 万元，年限 20 年，不计残值，年折旧费用 0.68 万元。其他费用原值 623.33 万元，折旧年限 20 年，不计残值，年折旧费用 31.17 万元。预计固定资产年折旧额为 77.76 万元。

（3）无形资产摊销

项目无形资产（土地费用）按 50 年摊销，无形资产（土地费用）原值 0 万元，年摊销费用 0 万元，摊销费用 0.00 万元。

（4）利息支出

项目计划申请专项债1,500.00万元,其中2025年发行1,500.00万元。专项债利率按当前15年国债收益率1.85%加30个基点即2.15%考虑，采取半年支付利息和分年还本，在发行后的第11-第15年，每年等额偿还发行金额20%。则全部计算期内，本项目利息支出419.28万元，其中建设期利息为26.88万元。

专项债还本付息表

单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	0.00	1,500.00	0.00	1,500.00	16.13	16.13
2026年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2027年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2028年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2029年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2030年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2031年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2032年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2033年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2034年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2035年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2036年	1,500.00		300.00	1,200.00	29.03	329.03
2037年	1,200.00		300.00	900.00	22.58	322.58
2038年	900.00		300.00	600.00	16.13	316.13
2039年	600.00		300.00	300.00	9.68	309.68
2040年	300.00		300.00	0.00	3.23	303.23
合计		1,500.00	1,500.00		419.28	1,919.28

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	0.00	191.96	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94
运营成本费用支付的现金	0.00	61.19	91.78	91.78	92.80	92.80	92.80	93.88
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	0.00	130.77	196.16	196.16	195.14	195.14	195.14	194.06
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金	2479.27	275.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-2479.27	-275.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动现金流量								
投入的资本金	996.90	286.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资收到的现金								
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	16.13	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25
偿还市场化融资支付的现金								
偿还市场化融资利息支付的现金								
支付债券发行费用	1.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金净流量	2479.27	253.97	-32.25	-32.25	-32.25	-32.25	-32.25	-32.25
四、本年现金净流量	0.00	109.27	163.91	163.91	162.89	162.89	162.89	161.81
五、累计现金净流量	0.00	109.27	273.18	437.09	599.98	762.87	925.76	1087.57

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	143.96	4079.14
运营成本费用支付的现金	93.88	93.88	95.02	95.02	95.02	96.21	96.21	48.11	1330.38
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	194.06	194.06	192.92	192.92	192.92	191.73	191.73	95.85	2748.76
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2754.74
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2754.74
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1283.12
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1500.00
市场化融资收到的现金									
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	1500.00
偿还债券利息支付的现金	32.25	32.25	32.25	29.03	22.58	16.13	9.68	3.23	419.28
偿还市场化融资支付的现金									
偿还市场化融资利息支付的现金									
支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.50
筹资活动现金净流量	-32.25	-32.25	-32.25	-329.03	-322.58	-316.13	-309.68	-303.23	862.34
四、本年现金净流量	161.81	161.81	160.67	-136.11	-129.66	-124.40	-117.95	-207.38	856.36

五、累计现金净流量	1249.38	1411.19	1571.86	1435.75	1306.09	1181.69	1063.74	856.36	

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
王英镇污水处理项目（三期）	856.36	1,919.28	1,500.00	**1.45**	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
2,748.76	1,919.28	0	**1.43**	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	3,671.23	3,875.18	4,079.14	4,283.10	4,487.05
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.36	1.43	1.50	1.58
综合利率变动	1.94%	2.04%	2.15%	2.26%	2.37%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.45	1.43	1.42	1.40

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的王英镇污水处理项目（三期）通过发行债券能满足项目的融资平衡;项目收入、成本测算合理;项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息;本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.43 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

经上述测算，本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为2,748.76万元,累计需要偿还本金1,500.00万元,债券利息419.28万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.43。因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡

项目各项收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制的过程和依据准确、合理、完整。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

签署日期：2025 年 10 月 23 日

附表 1：项目总投资估算表

总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	2122.39	622.39		1500.00		
1	新建主管网	1408.35	0.00		1408.35		
2	新建三、四级管网	179.52	87.87		91.65		
3	建筑雨水立管改造	40.19	40.19		0.00		
4	建筑雨污水共用立管改造	15.47	15.47		0.00		
5	管网改造修复	392.86	392.86		0.00		
6	泵站维修改造	77.00	77.00		0.00		
7	格栅	9.00	9.00		0.00		
二	工程建设其它费用	501.17	501.17		0.00		
三	预备费	131.18	131.18		0.00		
四	建设投资	2754.74	1254.74		1500.00		
五	债券发行费	1.50	1.50		0.00		
六	建设期债券借款利息	26.88	26.88		0.00		
七	总投资	2783.12	1283.12		1500.00		

附表 2：专项债券还本付息表

专项债还本付息表

单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	0.00	1,500.00	0.00	1,500.00	16.13	16.13
2026 年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2027 年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2028 年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2029 年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2030 年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2031 年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2032 年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2033 年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2034 年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2035 年	1,500.00		0.00	1,500.00	32.25	32.25
2036 年	1,500.00		300.00	1,200.00	29.03	329.03
2037 年	1,200.00		300.00	900.00	22.58	322.58
2038 年	900.00		300.00	600.00	16.13	316.13
2039 年	600.00		300.00	300.00	9.68	309.68
2040 年	300.00		300.00	0.00	3.23	303.23
合计		1,500.00	1,500.00		419.28	1,919.28

附表 3：项目收入测算表

收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	营业收入	4,079.14	191.96	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94
1.1	改造居民污水处理收入	2,644.20	124.43	186.65	186.65	186.65	186.65	186.65	186.65
1.1.1	处理规模（吨/天）		6,016.06	6,016.06	6,016.06	6,016.06	6,016.06	6,016.06	6,016.06
1.1.2	污水处理单价(元/吨)		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1.1.3	污水处理效率		0.95	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	污水提升处理收入	1,434.94	67.5	101.3	101.3	101.3	101.3	101.3	101.3
1.2.1	处理规模（吨/天）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
1.2.2	污水处理单价(元/吨)		0.93	0.925	0.925	0.925	0.925	0.925	0.925
1.2.3	污水处理效率		0.95	95%	95%	95%	95%	95%	95%

收入测算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	运营期							
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	营业收入	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	143.96
1.1	改造居民污水处理收入	186.65	186.65	186.65	186.65	186.65	186.65	186.65	93.32
1.1.1	处理规模（吨/天）	6,016.06	6,016.06	6,016.06	6,016.06	6,016.06	6,016.06	6,016.06	6,016.06
1.1.2	污水处理单价(元/吨)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1.1.3	污水处理效率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	污水提升处理收入	101.3	101.3	101.3	101.3	101.3	101.3	101.3	50.6
1.2.1	处理规模（吨/天）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
1.2.2	污水处理单价(元/吨)	0.925	0.925	0.925	0.925	0.925	0.925	0.925	0.925
1.2.3	污水处理效率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

附表 4：项目成本测算表

成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期					
			2026.5-2026.12	2027	2028	2029	2030	2031
1	维护费	33.02	1.56	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
2	外购燃料及动力费	901.57	42.43	63.64	63.64	63.64	63.64	63.64
3	职工薪酬	297.26	12.67	19.01	19.01	19.96	19.96	19.96
4	其他费用	98.53	4.53	6.80	6.80	6.87	6.87	6.87
4.1	其他管理费用	98.53	4.53	6.80	6.80	6.87	6.87	6.87
5	经营成本（1~4 之和）	1,330.38	61.19	91.78	91.78	92.80	92.80	92.80
6	折旧额	1,101.60	51.84	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76
7	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	利息支出	392.40	21.50	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25
8.1	其中：专项债利息	392.40	21.50	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25
8.2	流动资金贷款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	总成本费用合计（5~8 之和）	2,824.38	134.53	201.79	201.79	202.81	202.81	202.81
9.1	其中：可变成本	1,297.36	59.63	89.45	89.45	90.47	90.47	90.47
9.2	固定成本	1,527.02	74.90	112.34	112.34	112.34	112.34	112.34

成本测算表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	运营期								
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	维护费	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	1.17
2	外购燃料及动力费	63.64	63.64	63.64	63.64	63.64	63.64	63.64	63.64	31.82
3	职工薪酬	20.96	20.96	20.96	22.01	22.01	22.01	23.11	23.11	11.56
4	其他费用	6.95	6.95	6.95	7.04	7.04	7.04	7.13	7.13	3.56
4.1	其他管理费用	6.95	6.95	6.95	7.04	7.04	7.04	7.13	7.13	3.56
5	经营成本（1~4 之和）	93.88	93.88	93.88	95.02	95.02	95.02	96.21	96.21	48.11
6	折旧额	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	38.88
7	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	利息支出	32.25	32.25	32.25	32.25	29.03	22.58	16.13	9.68	3.23
8.1	其中：专项债利息	32.25	32.25	32.25	32.25	29.03	22.58	16.13	9.68	3.23
8.2	流动资金贷款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	总成本费用合计（5~8 之和）	203.89	203.89	203.89	205.03	201.81	195.36	190.10	183.65	90.22
9.1	其中：可变成本	91.55	91.55	91.55	92.69	92.69	92.69	93.88	93.88	46.94
9.2	固定成本	112.34	112.34	112.34	112.34	109.12	102.67	96.22	89.77	43.28

附表 5：项目利润及利润分配表

利润及利润分配表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	营业收入（不含税）	4,079.14	191.96	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用（不含税）	2,738.01	130.47	195.71	195.71	196.72	196.72	196.72	197.79
4	利润总额（1-2-3-4）	1,341.13	61.49	92.23	92.23	91.22	91.22	91.22	90.15
5	弥补以前年度亏损								
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	1,341.13	61.49	92.23	92.23	91.22	91.22	91.22	90.15
9	期初未分配利润		0.00	52.27	130.67	209.07	286.61	364.15	441.69
10	可供分配的利润		61.49	144.50	222.90	300.29	377.83	455.37	531.84
11	提取法定盈余公积金		6.15	9.22	9.22	9.12	9.12	9.12	9.02
12	提取任意盈余公积金		3.07	4.61	4.61	4.56	4.56	4.56	4.51
13	未分配利润		52.27	130.67	209.07	286.61	364.15	441.69	518.31

利润及利润分配表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	营业收入（不含税）	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	143.96
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用（不含税）	197.79	197.79	198.93	195.71	189.26	183.99	177.54	87.16
4	利润总额（1-2-3-4）	90.15	90.15	89.01	92.23	98.68	103.95	110.40	56.80
5	弥补以前年度亏损								
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	90.15	90.15	89.01	92.23	98.68	103.95	110.40	56.80
9	期初未分配利润	518.31	594.93	671.55	747.21	825.61	909.49	997.84	1091.68
10	可供分配的利润	608.46	685.08	760.56	839.44	924.29	1013.44	1108.24	1148.48
11	提取法定盈余公积金	9.02	9.02	8.90	9.22	9.87	10.40	11.04	5.68
12	提取任意盈余公积金	4.51	4.51	4.45	4.61	4.93	5.20	5.52	2.84
13	未分配利润	594.93	671.55	747.21	825.61	909.49	997.84	1091.68	1139.96

附表 6：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	0.00	191.96	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94
运营成本费用支付的现金	0.00	61.19	91.78	91.78	92.80	92.80	92.80	93.88
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	0.00	130.77	196.16	196.16	195.14	195.14	195.14	194.06
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金	2479.27	275.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-2479.27	-275.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动现金流量								
投入的资本金	996.90	286.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场化融资收到的现金								
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	16.13	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25
偿还市场化融资支付的现金								
偿还市场化融资利息支付的现金								
支付债券发行费用	1.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金净流量	2479.27	253.97	-32.25	-32.25	-32.25	-32.25	-32.25	-32.25

四、本年现金净流量	0.00	109.27	163.91	163.91	162.89	162.89	162.89	161.81
五、累计现金净流量	0.00	109.27	273.18	437.09	599.98	762.87	925.76	1087.57

现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	287.94	143.96	4079.14
运营成本费用支付的现金	93.88	93.88	95.02	95.02	95.02	96.21	96.21	48.11	1330.38
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	194.06	194.06	192.92	192.92	192.92	191.73	191.73	95.85	2748.76
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2754.74
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2754.74
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1283.12
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1500.00
市场化融资收到的现金									
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	1500.00
偿还债券利息支付的现金	32.25	32.25	32.25	29.03	22.58	16.13	9.68	3.23	419.28
偿还市场化融资支付的现金									
偿还市场化融资利息支付的现金									
支付债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.50
筹资活动现金净流量	-32.25	-32.25	-32.25	-329.03	-322.58	-316.13	-309.68	-303.23	862.34
四、本年现金净流量	161.81	161.81	160.67	-136.11	-129.66	-124.40	-117.95	-207.38	856.36

五、累计现金净流量	1249.38	1411.19	1571.86	1435.75	1306.09	1181.69	1063.74	856.36	

附表 7：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	3,671.23	3,875.18	4,079.14	4,283.10	4,487.05
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.36	1.43	1.50	1.58
综合利率变动	1.94%	2.04%	2.15%	2.26%	2.37%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.45	1.43	1.42	1.40

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）

1-1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平；

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

成立日期　2012年04月06日

合伙期限　长期

主要经营场所　洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2022年　01月　07日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

经营场所：洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

证书序号：0012817

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年　月　十七日

中华人民共和国财政部制

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025年10月27日

目录

一、项目概况 2

（一）区域概况 2

（二）项目背景 2

（三）建设规模及内容 3

二、项目收益及现金流入预测 3

（一） 资金充足性 4

（二） 收益预测 6

三、项目收益和融资自求平衡测算 8

（一） 平衡方案现金流量 8

（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 12

四、风险分析 12

五、结论 13

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据对支持这些假设的证据审核，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本财务评价咨询报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测的各项前提下，本次评价的宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.73，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）区域概况

宣恩县地处鄂西南边陲，在恩施土家族苗族自治州南部，地理坐标介于东经109°11′—109°55′，北纬29°33′—30°12′，南北长73.9千米，东西宽71.5千米。东接鹤峰，西邻咸丰，东北、西北及北部与恩施市交界，西南同来凤毗连，东南与湖南省龙山、桑植等县接壤。全县国土总面积2737.17平方千米。

（二）项目背景

2024年2月，住房城乡建设部印发《推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案》（以下简称《实施方案》），部署各地以大规模设备更新为契机，加快行业领域设施设备补齐短板、升级换代、提质增效，提升设施设备整体水平，满足人民群众高品质生活需要，推动城市高质量发展。

《实施方案》坚持市场为主、政府引导，鼓励先进、淘汰落后，标准引领、有序提升原则，确定建筑和市政基础设施领域设备更新10项重点任务，明确：按照《城市给水工程项目规范》（GB 55026）、《城市供水系统反恐怖防范要求》（GA 1809）、《二次供水设施卫生规范》（GB 17051）等要求，更新改造存在影响水质达标、老旧破损、国家明令淘汰、能耗高、运行效率低等问题的自来水厂内及居民小区二次供水（加压调蓄）设施设备。自来水厂内设备包括水泵、电气设备、加药设备、检测及自控设备、闸阀及各类专用机械设备等；

居民小区二次供水（加压调蓄）设备包括成套设备、水箱、水泵及附属设施设备、自控设备、安全防范设备等。

4 月，湖北省住房和城乡建设厅下发《关于做好建筑和市政基础设施设备更新有关准备工作的通知》（〔2024〕711 号），要求各地梳理政策清单、摸底需求清单、确定供给清单。

宣恩县住房和城市建设局积极响应国家、湖北省关于设施设备更新工作的政策，对城区内二次供水设备情况进行了梳理，为解决城区内二次供水设施出现的老化、漏损严重、计量不规范以及水量、水压、水质达不到供水要求等现状，提出了本项目。项目建成后，可有效提升二次供水设备的整体水平，提高供水水质，满足人民群众高品质生活需要，推动城市高质量发展。

（三）建设规模及内容

1.对黄河沟片区、芋头沟片区、莲花坝片区、上湖塘片区、三河沟片区共 5 个片区老旧支管进行改造，改建支管 20994m;

2.对城区内 52 个小区的二次供水泵房进行成套设备改造升级，配套改造现状庭院管道 30565m，更换住户水表 220476 套。

二、项目收益及现金流入预测

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

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

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.73倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

根据初设批复，本项目概算总投资为12748.41万元，其中工程费用10355.92万元、工程建设其它费用1218.95万元、基本预备费1041.74万元、债券发行费及还本付息服务费11.30万元、建设期利息138.00万元。

经调整建设期利息及债券发行兑付费用后本项目总投资为12748.41万元，其中：工程费用为10355.92万元，占比81.23%；工程建设其他费用为1218.95万元，占比9.56%；预备费用为1041.74万元，占比8.17%；静态投资12616.61万元，建设期利息为120.50万元，债券发行兑付费用为11.30万元。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金	专项债券	市场	其他

				其中：专项债券用于资本金			
一	宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目						
1	**工程费用**	**10,355.92**	**355.92**		**10,000.00**		
1.1	改造工程	1,200.10	200.10		1,000.00		
1.2	配套工程	9,155.82	155.82		9,000.00		
2	**工程建设其他费用**	**1,218.95**	**1,218.95**		**-**		
2.1	建设单位管理费	143.56	143.56		-		
2.2	工程建设监理费	278.01	278.01		-		
2.3	建设项目前期工作咨询费	91.85	91.85		-		
2.4	工程勘察设计费	354.16	354.16		-		
2.5	场地准备及临时设施费	62.14	62.14		-		
2.6	工程保险费	62.14	62.14		-		
2.7	招标代理服务费	11.19	11.19		-		
2.8	造价咨询服务费	118.05	118.05	-	-	-	-
2.9	质量检测费	72.49	72.49		-		
2.10	环境影响评价费	25.36	25.36		-		
3	**预备费**	**1,041.74**	**1,041.74**		**-**		
4	**静态总投资**	**12,616.63**	**2,616.63**		**10,000.00**		
5	**建设期利息**	**120.50**	**120.50**				
6	**债券发行兑付费用**	**11.30**	**11.30**				
7	**合计**	**12,748.41**	**2,748.41**		**10,000.00**		

2.资金筹措

本项目总投资 12,748.41 万元，其中拟申请发行地方政府专项债券 10,000.00 万元（本次发行 5,000.00 万元），其余部分由地方政府安排资金解决。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2024 年	2025 年	合计
1	资本金	638.26	2,110.15	2,748.41

序号	资金来源	2024 年	2025 年	合计
1.1	财政安排资金	638.26	2,110.15	2,748.41
1.2	项目单位自筹资金			
1.3	专项债券			
1.3	其他资金			
2	融资资金	10,000.00		10,000.00
2.1	专项债券资金	10,000.00		10,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
2.2	其他资金			
3	其他资金			
	合计	10,638.26	2,110.15	12,748.41

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

1.收入估算

根据项目可研报告、运营计划，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为 2026 年 10 月至 2045 年 9 月。债券存续期内项目总收入为（含税）44678.40 万元，全部为供水收入，具体测算如下：

(1)供水量

①用水量需求

A.人口：根据《宣恩县城市总体规划（2017-2030 年）》，预计到 2025 年规划人口将达到 36 万人，到 2035 年人口将达到 41 万人。其中：至 2025 年，中心城区人口为 8.67 万；至 2030 年，中心城区人口为 10.00 万；至 2040 年，中心城区人口为 13.02 万；

B.供水普及率：目前，宣恩县的城区供水普及率已达到 99.8%以上，未来城市供水普及按 100%考虑；

C.综合用水量指标:《城市给水工程规划规范》(GB 50282- 2016）中对用水量的规定如下：

表 4.0.3-1　城市综合用水量指标 q_1[万 m^3/(万人・d)]

区域	城市规模						
	超大城市（$P\geqslant 1000$）	特大城市（$500\leqslant P<1000$）	大城市		中等城市（$50\leqslant P<100$）	小城市	
			Ⅰ型（$300\leqslant P<500$）	Ⅱ型（$100\leqslant P<300$）		Ⅰ型（$20\leqslant P<50$）	Ⅱ型（$P<20$）
一区	0.50～0.80	0.50～0.75	0.45～0.75	0.40～0.70	0.35～0.65	0.30～0.60	0.25～0.55
二区	0.40～0.60	0.40～0.60	0.35～0.55	0.30～0.55	0.25～0.50	0.20～0.45	0.15～0.40
三区	—	—	—	0.30～0.50	0.25～0.45	0.20～0.40	0.15～0.35

注：1　一区包括：湖北、湖南、江西、浙江、福建、广东、广西壮族自治区、海南、上海、江苏、安徽；

二区包括：重庆、四川、贵州、云南、黑龙江、吉林、辽宁、北京、天津、河北、山西、河南、山东、宁夏回族自治区、陕西、内蒙古河套以东和甘肃黄河以东地区；

三区包括：新疆维吾尔自治区、青海、西藏自治区、内蒙古河套以西和甘肃黄河以西地区。

2　本指标已包括管网漏失水量。

3　P 为城区常住人口，单位：万人。

宣恩县城区的人均综合生活用水量取值范围为 0.25 万～0.55 万立方米/(万人・d)。

根据《2022 年湖北省水资源公报》，恩施州人均水资源总量为 4037m³，属于水资源丰富区域，故人均综合用水量指标按照近期 0.3 万立方米/(万人・d)、远期 0.5 万立方米/(万人・d)进行考虑。

D.总需水量

综上，中心城区近期用水量为3万吨/日，远期用水量为6.51万吨/日。综合用水量预测如下：

项目	2030年	2040年
人口（万人）	10	13.02
供水普及率（%）	100%	100%
人均综合用水量指标（万立方米/(万人·d)）	0.3	0.5
综合用水量（万m^3/d）	3	6.51

②供水能力

宣恩县城区现有2座水厂，其中一水厂设计供水能力1.5万吨/天；二水厂设计2.5万吨/天，拟扩建至4万吨/天。

基于谨慎性考虑，结合项目覆盖范围，本项目供水规模按3万m^3/d计，项目建成后运营前三年负荷率分别按60%、70%、80%测算，第四年及以后年度按95%测算。

(2)供水价格

宣恩县目前供水价格执行《宣恩县发展和改革局关于城市规划区供水价格调整及建立居民生活用水阶梯价格制度的批复》（宣发改价格〔2016〕9号）文件标准，供水价格见下表。

序号	用水性质	自来水费(元/立方米)		污水处理费(元/立方米)	备注
1	低保优抚用水	1.22		0.85	
2	居民生活用水	第一阶梯	2.30	0.85	年用量1-300立方米
3		第二阶梯	3.45	0.85	年用量301-600立方米
4		第三阶梯	6.90	0.85	年用量600立方米以上
5	非居民用水	3.12		1.20	
6	公益类用水	2.40		0.85	

7	特种用水	4.00	1.20	

项目范围内设计用水主要为居民用水，其次为非居民用水。根据需水量预计，假设上述居民用水、非居民用水占比约为80%、20%，其中：居民用水一、二、三级水价用户分别占80%、15%、5%经测算，涉及区域内用水平均价格为3.2元/m^3。

自来水收费价格属于政府定价范畴，本次测算不考虑涨价。

(3)年供应天数

2026年供应天数为10月至12月，计90天；2040年供应天数为1月至9月，计270天；其他运营年份按365天计。

表 4-1 项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
供水收入	**518.40**	**2,452.80**	**2,803.20**	**3,153.60**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**
负荷率	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
供水能力（t/d)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
年供应天数(天）	90	365	365	365	365	365	365	365
单价	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
小计	**518.40**	**2,452.80**	**2,803.20**	**3,153.60**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
供水收入	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**2,462.40**	**44,678.40**
负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
供水能力（t/d)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	
年供应天数(天）	365	365	365	365	365	365	270	
单价	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	
小计	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**3,328.80**	**2,462.40**	**44,678.40**

2.税金及附加

债券存续期内税费合计预计 9342.41 万元，其中增值税 1616.07 万元，附加税 161.61 万元，企业所得税 7564.73 万元。

(1)销项税：本项目供水收入增值税率为 9%；

(2)建设期进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他费用以 6%的税率计算；预备费用按照 6%的税率计算；预计建设期进项税合计约 1041.74 万元，运营期内分年抵扣；

(3)运营期进项税：本项目运营期间药剂费、修理费增值税率取 6%、外购动力费增值税率取 13%；

(4)城市维护建设税：为应纳增值税额的 5%；

(5)教育费附加：为应纳增值税额的 3%；

(6)地方教育附加：为应纳增值税额的 2%；

(7)所得税：本项目所得税率为 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

税费种类	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销项税金	42.80	202.52	231.46	260.39	274.86	274.86	274.86	274.86
进项税金	17.95	72.80	72.80	73.23	73.23	73.23	73.67	73.67
建设期进项税分年抵扣	24.85	129.72	158.66	187.16	201.63	201.63	138.09	-
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	63.10	201.19
附加税	-	-	-	-	-	-	6.31	20.12
企业所得税	76.86	397.90	483.75	566.39	609.32	609.32	588.70	550.72
小计	76.86	397.90	483.75	566.39	609.32	609.32	658.11	772.03

（续表）

税费种类	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
销项税金	274.86	274.86	274.86	274.86	274.86	274.86	203.32	3,689.09
进项税金	73.67	74.16	74.16	74.16	74.66	74.66	55.23	1,031.28
建设期进项税分年抵扣	-	-	-	-	-	-	-	1,041.74
应缴增值税	201.19	200.70	200.70	200.70	200.20	200.20	148.09	1,616.07
附加税	20.12	20.07	20.07	20.07	20.02	20.02	14.81	161.61
企业所得税	550.72	547.25	547.25	547.25	543.71	543.71	401.88	7,564.73
小计	772.03	768.02	768.02	768.02	763.93	763.93	564.78	9,342.41

3.预期成本测算

本项目债券存续期内运营成本共计12641.90万元，其中药剂费为307.41万元，外购动力费7810.65万元，人员工资及福利费用为1592.87万元，修理费用为2037.36万元，管理及其他费用893.61万元。具体测算如下：

(1) 药剂费

根据宣恩县自来水公司的财务数据，2021年—2023年吨水药剂费分别为0.019元/立方米、0.016元/立方米、0.018元/立方米，本项目单位药剂成本按三年平均值取0.018元/立方米。价格增长率按每3年5%计。运营期内，药剂成本共计为307.41万元。

(2) 外购动力费

本项目运营期主要外购动力为电力。根据宣恩县自来水公司的财务数据，2021年—2023年吨水用电成本分别为0.44元/立方米、0.50元/立方米、0.57元/立方米，本项目单位吨水用电成本按三年平均值取0.51元/立方米。由于电费较为稳定，暂不考虑增长。经计算，运营期内，本项目电费合计为7810.65万元。

(3) 人员工资及福利费

根据《城镇供水定价成本监审办法》（国家发展改革委2021年第45号令），职工人数可以按照15人/万立方米（日生产能力）为定员参考上限。本项目供水量为3万m^3/d，拟设置劳动定员为30人，负责运行管理。按照《宣恩县2023年国民经济和社会发展统计公报》的城镇居民人均可支配收入23518元/人，考虑宣恩县市场行情趋势，

拟定运营期人员年薪均为3万元。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条，企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额14%的部分，准予扣除。本项目参考税法对社保及福利费按照工资的14%估算。经计算，运营期内，本项目人员工资及福利费合计为1592.87万元。

(4) 修理费

根据宣恩县自来水公司的财务数据，2021年—2023年吨水修理费分别为0.10元/立方米、0.11元/立方米、0.15元/立方米，本项目单位药剂成本按三年平均值取0.12元/立方米。价格增长率按每3年5%计。运营期内，修理费共计为2037.36万元。

(5) 管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），其他费用是指从制造费用、管理费用和营业费用中扣除了折旧费、摊销费、修理费、工资及福利费以后的其余部分，本项目实际产生的主要包括指标流转时预计会产生一些交易费用和管理费用，项目评价中通常按照营业收入的百分比估算，出于审慎原则，本项目管理及其他费用按营业收入的2%计取。经计算，运营期内，项目管理费用及其它费用总计为893.61万元。

项目预期成本测算表

单位：万元

成本类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
药剂费	4.86	19.71	19.71	20.81	20.81	20.81	21.9	21.9
单价（元/t)	0.018	0.018	0.018	0.019	0.019	0.019	0.02	0.02
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
处理天数(天）	90	365	365	365	365	365	365	365
外购动力费	137.70	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45
电费	137.70	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45
吨水电耗成本（元/m^3)	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
处理天数(天）	90	365	365	365	365	365	365	365
人员工资及福利费	25.65	102.6	102.6	107.73	107.73	107.73	113.13	113.13
数量（人）	30	30	30	30	30	30	30	30
单价（万元/人•年）	3.42	3.42	3.42	3.591	3.591	3.591	3.771	3.771
修理费	32.4	131.4	131.4	137.97	137.97	137.97	144.54	144.54
单价（元/t)	0.12	0.12	0.12	0.126	0.126	0.126	0.132	0.132
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
处理天数(天）	90	365	365	365	365	365	365	365
管理及其他费用	10.37	49.06	56.06	63.07	66.58	66.58	66.58	66.58
小计	**210.98**	**861.22**	**868.22**	**888.03**	**891.54**	**891.54**	**904.6**	**904.6**

（续表）

成本类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
药剂费	21.90	23.00	23.00	23.00	24.09	24.09	17.82	**307.41**
单价（元/t)	0.02	0.021	0.021	0.021	0.022	0.022	0.022	
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	
处理天数(天）	365	365	365	365	365	365	270	
外购动力费	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	413.1	**7,810.65**
电费	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	558.45	413.1	
吨水电耗成本（元/m^3)	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	
处理天数(天）	365	365	365	365	365	365	270	
人员工资及福利费	113.13	118.8	118.8	118.8	124.74	124.74	93.56	**1,592.87**
数量（人）	30	30	30	30	30	30	30	
单价（万元/人•年）	3.771	3.96	3.96	3.96	4.158	4.158	4.158	
修理费	144.54	152.21	152.21	152.21	159.87	159.87	118.26	**2,037.36**
单价（元/t)	0.132	0.139	0.139	0.139	0.146	0.146	0.146	
供水能力（t/d)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	
处理天数(天）	365	365	365	365	365	365	270	
管理及其他费用	66.58	66.58	66.58	66.58	66.58	66.58	49.25	**893.61**
小计	**904.60**	**919.04**	**919.04**	**919.04**	**933.73**	**933.73**	**691.99**	**12,641.90**

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量

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

现金流量测算表

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金	-	518.40	2,452.80	2,803.20	3,153.60	3,328.80	3,328.80	3,328.80	3,328.80
运营成本费用支付的现金	-	210.98	861.22	868.22	888.03	891.54	891.54	904.60	904.60
经营活动支付税费	-	76.86	397.90	483.75	566.39	609.32	609.32	658.11	772.03
经营活动现金净流量	-	230.56	1,193.68	1,451.23	1,699.18	1,827.94	1,827.94	1,766.09	1,652.17
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	10,638.26	2,127.65							
投资活动现金净流量	-10,638.26	-2,127.65							
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金	506.46	2,127.65							
发行债券收到的现金	10,000.00	-							
市场化融资收到的现金									
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券利息支付的现金	120.50	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00
偿还市场化融资支付的现金									
偿还市场化融资利息支付的现金									
支付债券发行费用	11.30	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	10,638.26	2,127.65							
四、本年现金净流量	-	4,485.86	1,193.68	1,451.23	1,699.18	1,827.94	1,827.94	1,766.09	1,652.17

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
五、累计现金净流量	-	4,485.86	5,679.54	7,130.77	8,829.95	10,657.89	12,485.83	14,251.92	15,904.09

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	3,328.80	3,328.80	3,328.80	3,328.80	3,328.80	3,328.80	2,462.40	44,678.40
运营成本费用支付的现金	904.60	919.04	919.04	919.04	933.73	933.73	691.99	12,641.90
经营活动支付税费	772.03	768.02	768.02	768.02	763.93	763.93	564.78	9,342.41
经营活动现金净流量	1,652.17	1,641.74	1,641.74	1,641.74	1,631.14	1,631.14	1,205.63	22,694.09
二、投资活动现金流量								-
投资支付的现金								12,765.91
投资活动现金净流量								-12,765.91
三、筹资活动现金流量								-
投入的资本金								2,634.11
发行债券收到的现金								10,000.00
市场化融资收到的现金								-
偿还债券本金支付的现金	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	10,000.00
偿还债券利息支付的现金	241.00	241.00	216.90	168.70	120.50	72.30	24.10	3,133.00

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
偿还市场化融资支付的现金								-
偿还市场化融资利息支付的现金								-
支付债券发行费用	-	-	-					11.30
筹资活动现金净流量								12,765.91
四、本年现金净流量	1,652.17	1,641.74	1,641.74	1,641.74	1,631.14	1,631.14	1,205.63	26,949.39
五、累计现金净流量	17,556.26	19,198.00	20,839.74	22,481.48	24,112.62	25,743.76	26,949.39	

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于 0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目	26,949.39	13,133.00	10,000	3.05	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
22,694.09	13,133.00	/	1.73	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	**20,424.68**	**21,559.39**	**22,694.09**	**23,828.79**	**24,963.50**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.59	1.66	1.73	1.80	1.87
债券利率变动	**2.17%**	**2.29%**	**2.41%**	**2.53%**	**2.65%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.79	1.76	1.73	1.70	1.67

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并耕地指标转让收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 22,694.09 万元，累计需要偿还本金 10,000.00 万元，债券利息 3,133.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.73。

经上述测算，本次评价的宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.73，综上所述宣恩县供水管网及二次供水设施改造项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

北京政德[illegible]计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京　　2025年10月27日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名 称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类 型 普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

经营范围 许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关 北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经 营 场 所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

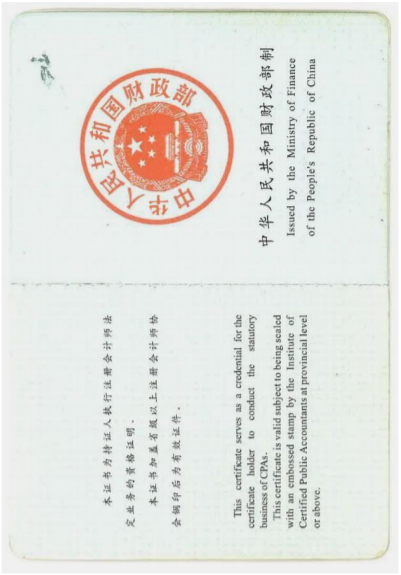
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制


中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.


仇凌 321000340042


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 仇凌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-04-12
工作单位 Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 321002730412303

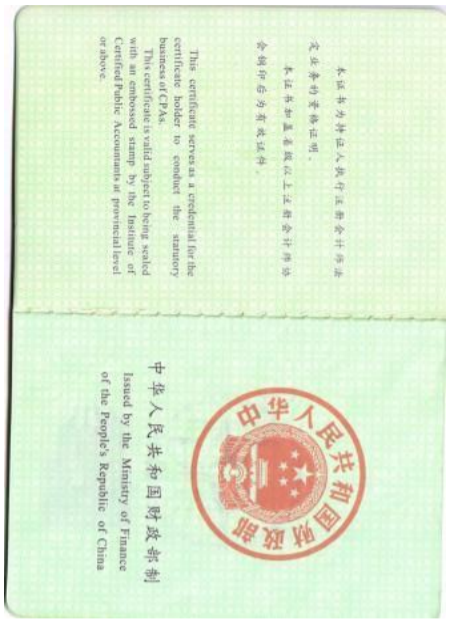

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号：321000340042
No. of Certificate
批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
姓名：仇凌
证书编号：321000340042


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

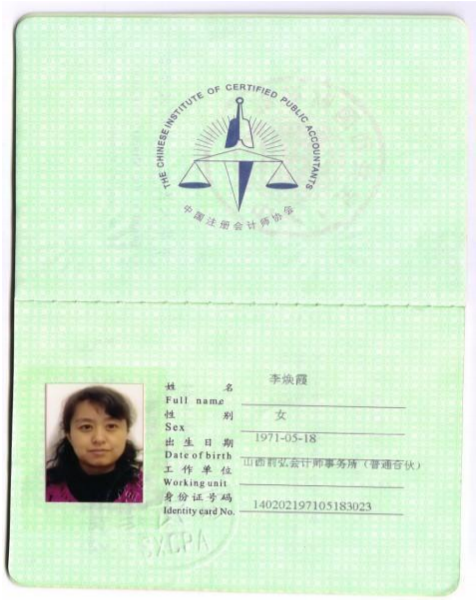

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
JICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

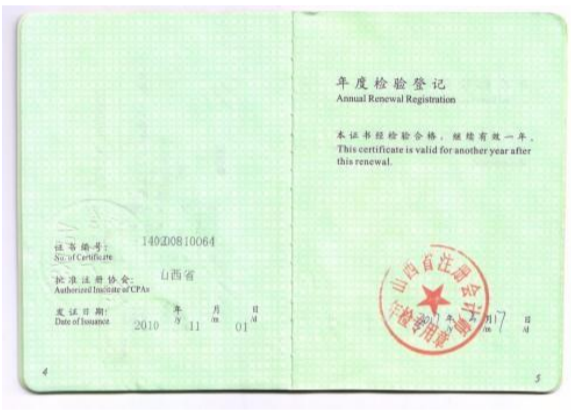

110106048341





李焕霞 140200810064













孝感市卫品之都电商产业园（一期）

建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506553 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目　录

一、项目资金平衡测算.....1
（一）项目实施单位基本情况.....1
（二）项目概况.....2
1.项目建设地点与内容.....2
2.项目建设期间.....2
（三）投资估算与资金筹措.....3
1.项目投资估算依据.....3
2.项目投资估算.....4
3.项目资金筹措.....5
（四）资金的充足性.....6
1.项目收入.....6
2.项目成本费用.....17
3.项目税费.....22
4.财务费用.....28
5.模拟利润表.....29
6.现金流模拟分析.....32
（五）资金的稳定性.....35
（六）压力测试.....35
二、评价结论.....36

孝感市卫品之都电商产业园（一期）建设项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506553 号

我们接受委托，对孝感市卫品之都电商产业园（一期）建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称	孝感市长兴投资有限公司
法定代表人/负责人	乐经超
注册资本	52,000.00万元人民币
地址	孝感市孝南经济开发区
统一社会信用代码	914209026703805838
单位性质	党政机关

业务范围	房地产开发经营；矿产资源（非煤矿山）开采；酒类经营；工程造价咨询业务；建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；水利工程建设监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；城乡市容管理；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；广告设计、代理；汽车零配件批发；金属材料销售；金属材料制造；工程管理服务；政府采购代理服务；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
行业主管部门	孝感市孝南区人民政府
建设单位名称	孝感市长兴投资有限公司

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

建设地点：本项目位于孝南区卧龙乡滨河村（东临杨树村，北临双河村，西靠白龙村，南临双龙村）。

建设规模与内容：本项目总用地面积94,980.00平方米（占地142.47亩），总建筑面积192,721.55平方米，其中：建设云仓库物流（14#、15#楼）116,813.70平方米，展销中心（3#楼）2,755.66平方米，配套生活用房（5#、6#楼）26,064.88平方米，综合服务楼（1#、2#楼）28,133.94平方米，地下建筑面积18,672.37平方米，开闭所建筑面积100平方米，门卫总建筑面积181平方米，以及园区道路广场、景观绿化、给排水、供配电等公用基础设施。

2.项目建设期间

根据同类项目实际实施周期和本项目实际需要，考虑到项目改造范围规模，以及用地方的实际用地需要，项目实施周期总体为2024年至2026年。

基于上述分析以及项目实际进度情况，结合项目招标、发债准备、

发债审核等时间，本次发债项目建设工期24个月，从2024年2月-2026年2月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

(1)《投资项目可行性研究指南（试用版）》（计办投资〔2002〕15号）；

(2)《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(3)《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司编著）；

(4)《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（湖北省建设厅2006年3月颁发）；

(5)《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）；

(6)《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）；

(7)《湖北省园林绿化工程消耗量定额及全费用基价表》(2018)；

(8)《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》(2018)；

(9)《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》（2018）；

(10)《湖北省施工机具使用费定额》（2018）；

(11)《湖北省建筑安装工程费用定额》（2018）；

(12)当地建构筑物工程造价指标及近期的主要材料价格信息；

(13)项目单位提供的有关技术、财务资料；

(14)其他费用根据国家、地方相关政策及市场行情估算。

2.项目投资估算

根据初设批复，本项目工程费用33,627.79万元，占比83.94%；工程建设其他费用4,518.68万元，占比11.28%；基本预备费1,907.32万元，占比4.76%，静态总投资40,053.79万元，另根据测算建设期利息0万元，债券发行兑付费用10.00万元，即调整后总投资40,063.79万元。具体投资概算明细如下表所示：

项目投资概算明细表

单位:万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
1	工程费用	33,627.79	23,627.79	--	10,000.00	--	--
1.1	地下室	6,335.84	5,335.84	--	1,000.00	--	--
1.1.1	地下室建筑装饰工程	5,639.12	4,639.12	--	1,000.00	--	--
1.1.2	地下室安装工程	696.72	696.72	--	0.00	--	--
1.2	1#2#3#综合服务楼及展销中心	6,037.47	4,537.47	--	1,500.00	--	--
1.2.1	1#2#3#综合服务楼及展销中心建筑装饰工程	5,162.66	3,662.66	--	1,500.00	--	--
1.2.2	1#2#3#综合服务楼及展销中心安装工程	874.81	874.81	--	0.00	--	--
1.3	5#配套生活用房	2,718.36	1,718.36	--	1,000.00	--	--
1.3.1	5#配套生活用房建筑装饰工程	2,163.90	1,163.90	--	1,000.00	--	--
1.3.2	5#配套生活用房安装工程	554.46	554.46	--	0.00	--	--
1.4	6#配套生活用房	2,718.36	1,718.36	--	1,000.00	--	--
1.4.1	6#配套生活用房建筑装饰工程	2,163.90	1,163.90	--	1,000.00	--	--
1.4.2	6#配套生活用房安装工程	554.46	554.46	--	0.00	--	--
1.5	14#云仓库物流用房	7,091.30	4,091.30	--	3,000.00	--	--
1.5.1	14#云仓库物流用房建筑装饰工程	6,261.17	3,261.17	--	3,000.00	--	--
1.5.2	14#云仓库物流用房安装工程	830.13	830.13	--	0.00	--	--
1.6	15#云仓库物流用房	6,041.56	3,541.56	--	2,500.00	--	--
1.6.1	15#云仓库物流用房建筑装饰	5,332.54	2,832.54	--	2,500.00	--	--

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			自有资金	其中：专项债券用于资本金			
	工程						
1.6.2	15#云仓库物流用房安装工程	709.02	709.02	--	0.00	--	--
1.7	室外配套	2,684.90	2,684.90	--	0.00	--	--
1.7.1	室外配套	2,684.90	2,684.90	--	0.00	--	--
2	工程建设其他费用	4,518.68	4,518.68	--	--	--	--
3	预备费用	1,907.32	1,907.32	--	--	--	--
4	静态总投资	40,053.79	30,053.79	--	10,000.00	-	-
5	建设期利息	0.00	0.00	--	--	--	--
6	债券发行兑付费用	10.00	10.00	--	--	--	--
7	**合计**	**40,063.79**	**30,063.79**	**--**	**10,000.00**	**--**	**--**

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 40,063.79 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 30,063.79 元、专项债券资金 10,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前项目单位自筹资本金已到位 20,000.00 万元，专项债券资金 0.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

序号	项目	合计	计算期（年）		
			2024 年 2-12 月	2025 年	2026 年 1-2 月
1	总投资使用计划	40,063.79	12,016.14	24,042.27	4,005.38
1.1	建设投资	40,053.79	12,016.14	24,032.27	4,005.38
1.2	建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	债券发行费用	10.00	0.00	10.00	0.00
2	资金筹措及使用	40,063.79	12,016.14	24,042.27	4,005.38
2.1	自有资金	30,063.79	12,016.14	14,042.27	4,005.38
2.1.1	用于建设投资	30,053.79	12,016.14	14,032.27	4,005.38
2.1.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.3	用于债券发行费用	10.00	0.00	10.00	0.00
2.2	债券资金	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00

序号	项目	合计	计算期（年）		
			2024 年 2-12 月	2025 年	2026 年 1-2 月
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资金余额（1-2）	0.00	0.00	0.00	0.00

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 30,063.79 万元，已到位资本金 20,000.00 万元，主要用于本项目建设投资，目前已使用资本金 20,000.00 万元。

（3）项目融资计划

1）专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	10,000.00	0	15	2.31	每半年付息一次	第 11-15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

2）已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 0 万元，已使用专项债券资金 0 万元。

3）项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目收入

本项目收益预测期间为 2026 年 3 月至 2040 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 40,754.83 万元，其中厂房租赁收入 26,276.05 万

元、充电桩服务费 7,265.28 万元、停车费收入 7,213.50 万元。具体测算如下：

（1）厂房租赁收入

根据初设批复，本项目云仓库物流（14#、15#楼）116,813.70 平方米（其中常温 113,893.36 平方米、冷库 2,920.34 平方米），展销中心（3#楼）2,755.66 平方米，配套生活用房（5#、6#楼）26,064.88 平方米，综合服务楼（1#、2#楼）28,133.94 平方米，总计 173,768.18 平方米，拟对外出租。

根据孝感及周边地区的工业园招商信息，厂房及配套用房租金价格区间在 10 元/㎡/月—20 元/㎡/月之间（网址及截图详见下表）、冷库价格区间在 15 元/㎡/月—48 元/㎡/月之间（网址及截图详见下表）。本项目租金租金暂按综合服务楼 12 元/㎡/月、配套生活用房 12 元/㎡/月、展销中心 12 元/㎡/月、常温仓库物流用房 10 元/㎡/月、冷库 15 元/㎡/月计，租金按年支付，暂不设租金增长率。出租率取运营期第 1 年 70%，以后每年递增 5%直至达到 80%后保持不变。

厂房租金案例



网址：https://xiaogan.58.com/fangchan/82816237779035x.shtml?prd=tj%



网址：https://xg.toodc.cn/project/detail/987331/u53104129?fromType=u1



网址：https://xg.toodc.cn/project/detail/172398/u1718372?fromType=u1



网址：https://xg.toodc.cn/project/detail/997832/u86121548?fromType=u1

冷库租金案例



网址：https://xg.cangxiaoer.com/cangku/6258cc0f4f0a6c05c54be837



网址：https://xg.toodc.cn/project/detail/67080/u4014633?fromType=u1



网址：https://xg.toodc.cn/project/detail/67080/u3914639?fromType=u1

（2）停车费收入

根据可研报告，本项目共设置 1,392.00 个停车位，当前以车代步已成为都市的常态，而本项目车位较少，预计从项目建成所有车位即可实现满负荷使用，甚至是供不应求。但秉承保守原则，财务测算中仍按照经营期首年停车位使用率 70%，每年增长 5%，增长至 80%后趋于稳定。本次测算暂定 20%为固定停车位，其余 80%为流动停车位。

停车位收费根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价

工服〔2016〕151 号）和《孝感市停车管理办法》，参考《孝感市城区道路（临时）停车泊位特许经营实施方案》有关收费标准，结合区域实际情况（本项目位于城南中心位置，人员活动流量大），停车位的收费参考路边停车一类区域路段收费标准，每天累计最高不超过 20 元/天，本项目流动车位拟定一个车位一天封顶价格为 16 元，固定停车位采用包月收费，按流动车位每日最高限价的 50%测算，即运营初年每月收费 240 元/月，暂不设停车收入增长率。本项目每年按 300 天计算。

停车收费标准

一类区域路段	停车时长	收费标准
北京路（一期）、长征路、航空路、城站路、黄陂路、体育路、交通路、文化路（中）、槐荫大道、建设路、玉泉路；	30分钟内（含30分钟）	免费
	1小时内	3元
	1小时至2小时	5元
	2小时至3小时	10元
	3小时至5小时	15元
	5小时以上，当天同一车辆在同一泊位连续停车	收费最高不超过20元
二类区域路段	**停车时长**	**收费标准**
天仙路（一期）、董永路、孝汉大道、乾坤大道；	30分钟内（含30分钟）	免费
	1小时内	2元
	1小时至2小时	4元
	2小时至3小时	8元
	3小时至5小时	12元
	5小时以上，当天同一车辆在同一泊位连续停车	收费最高不超过15元

（3）充电桩服务费

随着国家节能减排政策推进，新能源汽车在运输业中得到越来越多的使用，为了响应国家及孝感市节能减排政策，根据可研报告本项目设置 172 座充电桩。

服务费根据《国家发改委关于电动汽车用电政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《湖北省充电设施建设运营管

理办法》并参照《关于孝感市电动汽车充换电服务收费有关事项的通知》（孝发改〔2020〕2号）等相关文件精神，电动汽车充换电服务费实行政府指导价，按充电千瓦时收取费用，本项目按照审慎原则参照周边充电桩服务费收费标准取0.4元/千瓦时（微信小程序-e充电），服务费暂不设增长率，电费由国家电网收取，使用率取运营期第1年70%，以后每年递增5%直至达到80%后保持不变，每年按300天计算。

项目周边充电桩服务费收费标准




自营 湖北省孝感市孝南区长征路体育中心东侧城市公共充电站
47分钟前有人充电
正常运营 开放时间：周一至周日 00:00-23:59
运营商：国家电网
资质公示
对外开放 空闲多 即插即充 自营 充电速度快
孝感市孝南区体育中心东侧公共停车场
距您1.8km
快 空闲7/共8
更多
充电价格
价格详情
充电时段 价格(元/度) = 电费 + 服务费
当前时段
16:00-18:00 1.2577 0.8577 0.4
18:00-20:00 1.3949 0.9949 0.4
自营 湖北省孝感市孝南区槐荫大道孝感一中停车场城市公共充电站
正常运营 开放时间：周一至周日 00:00-23:59
运营商：国家电网
资质公示
对外开放 空闲多 即插即充 自营 充电速度快
湖北省孝感市孝南区孝南区广场街街道槐荫大道湖北孝感一中
距您2.5km
快 空闲7/共8
更多
充电价格
价格详情
充电时段 价格(元/度) = 电费 + 服务费
当前时段
16:00-18:00 1.2577 0.8577 0.4
18:00-20:00 1.3949 0.9949 0.4

项目收入明细详见下表：

运营收入一览表

单位：万元

序号	项　　目	合　计	运营期							
			2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	经营收入	40,754.83	2,026.15	2,605.06	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74
1	租赁收入	26,276.05	1,306.33	1,679.57	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55
1.1	综合服务楼租赁收入	4,753.48	236.33	303.85	324.10	324.10	324.10	324.10	324.10	324.10
1.1.1	面积（平方米）		28,133.94	28,133.94	28,133.94	28,133.94	28,133.94	28,133.94	28,133.94	28,133.94
1.1.2	月租单价（元/m²·月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.3	年运营月数		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.4	出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	配套生活用房租赁收入	4,403.95	218.94	281.50	300.27	300.27	300.27	300.27	300.27	300.27
1.2.1	面积（平方米）		26,064.88	26,064.88	26,064.88	26,064.88	26,064.88	26,064.88	26,064.88	26,064.88
1.2.2	月租单价（元/m²·月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.3	年运营月数		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.4	出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	展销中心租赁收入	465.66	23.15	29.76	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75
1.3.1	面积（平方米）		2,755.66	2,755.66	2,755.66	2,755.66	2,755.66	2,755.66	2,755.66	2,755.66
1.3.2	月租单价（元/m²·月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3.3	年运营月数		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3.4	出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	常温仓库物流用房租赁收入	16,036.23	797.25	1,025.04	1,093.38	1,093.38	1,093.38	1,093.38	1,093.38	1,093.38
1.4.1	面积（平方米）		113,893.36	113,893.36	113,893.36	113,893.36	113,893.36	113,893.36	113,893.36	113,893.36
1.4.2	月租单价（元/m²·月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.4.3	年运营月数		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	项　　目	合　计	运营期							
			2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.4.4	出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.5	冷库租赁收入	616.73	30.66	39.42	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05
1.5.1	面积（平方米）		2,920.34	2,920.34	2,920.34	2,920.34	2,920.34	2,920.34	2,920.34	2,920.34
1.5.2	月租单价（元/㎡·月）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.5.3	年运营月数		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.5.4	出租率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	停车场收入	7,213.50	358.62	461.09	491.83	491.83	491.83	491.83	491.83	491.83
2.1	固定车位收入	939.40	46.70	60.05	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05
2.1.1	停车位数量		278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00
2.1.2	年运营月数		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.1.3	单价（元/个·月）		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2.1.4	使用率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.2	流动车位收入	6,274.10	311.92	401.04	427.78	427.78	427.78	427.78	427.78	427.78
2.2.1	停车位数量		1,114.00	1,114.00	1,114.00	1,114.00	1,114.00	1,114.00	1,114.00	1,114.00
2.2.2	年运营天数		250.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.2.3	单价（元/个·天）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
2.2.4	使用率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	充电桩收入	7,265.28	361.20	464.40	495.36	495.36	495.36	495.36	495.36	495.36
3.1	服务费（元/度·个）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
3.2	数量		172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00
3.3	电量（度/天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.4	年运营天数		250.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.5	利用率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

（续上表）

序号	项　　目	合　计	运营期						
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	经营收入	40,754.83	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74
1	租赁收入	26,276.05	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55
1.1	综合服务楼租赁收入	4,753.48	324.10	324.10	324.10	324.10	324.10	324.10	324.10
1.1.1	面积（平方米）		28,133.94	28,133.94	28,133.94	28,133.94	28,133.94	28,133.94	28,133.94
1.1.2	月租单价（元/m²·月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.3	年运营月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.4	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	配套生活用房租赁收入	4,403.95	300.27	300.27	300.27	300.27	300.27	300.27	300.27
1.2.1	面积（平方米）		26,064.88	26,064.88	26,064.88	26,064.88	26,064.88	26,064.88	26,064.88
1.2.2	月租单价（元/m²·月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.3	年运营月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.4	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	展销中心租赁收入	465.66	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75
1.3.1	面积（平方米）		2,755.66	2,755.66	2,755.66	2,755.66	2,755.66	2,755.66	2,755.66
1.3.2	月租单价（元/m²·月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3.3	年运营月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.3.4	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	常温仓库物流用房租赁收入	16,036.23	1,093.38	1,093.38	1,093.38	1,093.38	1,093.38	1,093.38	1,093.38
1.4.1	面积（平方米）		113,893.36	113,893.36	113,893.36	113,893.36	113,893.36	113,893.36	113,893.36
1.4.2	月租单价（元/m²·月）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.4.3	年运营月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.4.4	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.5	冷库租赁收入	616.73	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05

序号	项　　目	合　计	运营期						
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.5.1	面积（平方米）		2,920.34	2,920.34	2,920.34	2,920.34	2,920.34	2,920.34	2,920.34
1.5.2	月租单价（元/m²·月）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.5.3	年运营月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.5.4	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	停车场收入	7,213.50	491.83	491.83	491.83	491.83	491.83	491.83	491.83
2.1	固定车位收入	939.40	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05	64.05
2.1.1	停车位数量		278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00	278.00
2.1.2	年运营月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.1.3	单价（元/个·月）		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
2.1.4	使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.2	流动车位收入	6,274.10	427.78	427.78	427.78	427.78	427.78	427.78	427.78
2.2.1	停车位数量		1,114.00	1,114.00	1,114.00	1,114.00	1,114.00	1,114.00	1,114.00
2.2.2	年运营天数		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.2.3	单价（元/个·天）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
2.2.4	使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	充电桩收入	7,265.28	495.36	495.36	495.36	495.36	495.36	495.36	495.36
3.1	服务费（元/度·个）		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
3.2	数量		172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00	172.00
3.3	电量（度/天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.4	年运营天数		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.5	利用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

2.项目成本费用

本项目债券存续期内运营成本共计 13,558.50 万元，其中：外购燃料及动力费用 4,254.50 万元，人员工资及福利费 1,796.72 万元，维修费 5,469.50 万元，管理费 2,037.78 万元，具体测算如下：

（1）外购燃料及动力费用

年耗电量：依据可研，本项目用电主要为园区设备及照明用电，对外出租区域用电由各承租方承担。经测算本项目的年用电量预计为 370.00 万 kWh。

电费单价标准：根据湖北省发展和改革委员会文件《省发展改革委关于进一步降低一般工商业电价等有关事项的通知》鄂发改价格〔2019〕175 号，本项目属于“工商业及其他用电，单一制”的用电类型，因此电费单价按照 0.69 元/千瓦时。

湖北省电网销售电价表(2021年1月1日起执行)

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

湖北省电网销售电价表截图

年耗水量：根据初设和项目实际情况，项目主要水消耗为管理人员生活用水、场地用水以及未预见用水量等。本项目年耗水量为 7.88

万 m³。

水费单价标准：根据孝感城区供水价格和代征费用项目及标准公示，用水收费标准暂按 4 元/m³，详见下图。

孝感城区供水价格和代征费用项目及标准公示

来源：孝感自来水　发布时间：2016/9/26 17:22:29

收费项目	收费标准		收费依据	备注
水费	居民生活用水	一级1.52元/m^3 二级2.28元/m^3 三级3.04元/m^3	鄂价环资规〔2013〕205号 孝价发〔2013〕123号	按用水类别计收。 其中居民生活用水第一级水量基数为20 m^3及以下，第二级水量基数为20 m^3至25 m^3（含25 m^3），第三级水量基数为25 m^3以上。
	非居民生活用水	2.60元/m^3		
	特种用水	9.00元/m^3		
污水处理费	居民生活用水	0.95元/m^3	孝价发〔2015〕99号	行政事业性收费。 对公共自来水用户随水费按月代征并上缴财政。
	非居民（含特种）用水	1.40元/m^3		
生活垃圾处理费	城市居民（终端收费用户，含暂住人口）	4元/户.月	孝感政办电〔2017〕64号 孝价房服〔2005〕58号	行政事业性收费。 主城区范围内由我公司终端收费的城区居民用户随水费按月代征并上缴财政；其他用户由环卫部门核定应缴额，委托我公司代收或由环卫部门自行征收。
	其他用户（一表多户、总表居民户；单位、团体；各类经营场所等）	按孝价房服〔2005〕58号文执行		

孝感城区供水价格和代征费用项目及标准公示

（2）人员工资及福利费

本项目定员 20 人，根据《孝南区 2024 年国民经济和社会发展统计数据》孝南区城镇常住居民人均可支配收入 49,491 元，农村常住居民人均可支配收入 27,908 元，本项目基层人员居多，因此人员初期年薪均为 5.00 万元。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十条，企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14%的部分，准予扣除。本项目参考税法对社保及福利费按照工资的 14%估算，运营期内每三年上涨 3%。

（3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资

产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。参考湖北省内类似已发行项目，维修费用按固定资产原值0.5%-2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目维修费按项目固定资产原值的1%估算。

（4）管理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。”

考虑行业和本项目特点，本项目管理及其他费用按照营业收入5%估算。

（5）折旧摊销费用估算

固定资产采用分类折旧，建筑物残值率为5%，按30年折旧，建筑物原值为36,873.35万元，年折旧额为1,168.89万元，债券存续期内，合计折旧17,338.53万元。

综上，整个债券存续期内，本项目运营成本详见下表所示:

项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营成本	13,558.50	742.61	899.80	908.49	911.91	911.91	911.91	915.43	915.43
1.1	人员工资及福利费	1,796.72	95.00	114.00	114.00	117.42	117.42	117.42	120.94	120.94
1.2	维修费	5,469.50	307.28	368.73	368.73	368.73	368.73	368.73	368.73	368.73
1.3	管理费	2,037.78	101.31	130.25	138.94	138.94	138.94	138.94	138.94	138.94
1.4	外购燃料及动力费	4,254.50	239.02	286.82	286.82	286.82	286.82	286.82	286.82	286.82
1.4.1	水费	467.55	26.27	31.52	31.52	31.52	31.52	31.52	31.52	31.52
1.4.2	电费	3,786.95	212.75	255.30	255.30	255.30	255.30	255.30	255.30	255.30
2	财务费用	3,003.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00
3	折旧费	17,338.53	974.07	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89
4	总成本	33,900.03	1,947.68	2,299.69	2,308.38	2,311.80	2,311.80	2,311.80	2,315.32	2,315.32

（续上表）

序号	项目	合计	运营期						
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	13,558.50	915.43	919.06	919.06	919.06	922.80	922.80	922.80
1.1	人员工资及福利费	1,796.72	120.94	124.57	124.57	124.57	128.31	128.31	128.31
1.2	维修费	5,469.50	368.73	368.73	368.73	368.73	368.73	368.73	368.73
1.3	管理费	2,037.78	138.94	138.94	138.94	138.94	138.94	138.94	138.94
1.4	外购燃料及动力费	4,254.50	286.82	286.82	286.82	286.82	286.82	286.82	286.82
1.4.1	水费	467.55	31.52	31.52	31.52	31.52	31.52	31.52	31.52
1.4.2	电费	3,786.95	255.30	255.30	255.30	255.30	255.30	255.30	255.30

序号	项目	合计	运营期						
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
2	财务费用	3,003.00	231.00	231.00	231.00	184.80	138.60	92.40	46.20
3	折旧费	17,338.53	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89
4	总成本	33,900.03	2,315.32	2,318.95	2,318.95	2,272.75	2,230.29	2,184.09	2,137.89

3.项目税费

本项目债券存续期内税费合计预计2,892.72万元，其中增值税0万元、附加税0万元、房产税2,892.72万元；另外企业所得税453.68万元。

（1）增值税费=销项税-进项税，其中：

1）销项税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），明确了自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），明确了自2019年4月1日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为，不动产租赁增值税率为9%，本项目运营期，停车费收入按9%税率，充电桩服务费按13%税率计算销项税。

2）进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；工程建设其他费、发行费用产生的进项税以6%的税率计算；预备费用按照9%的税率估算。运营期内经营成本中电费成本税率按照13%计取；水费成本税率按照9%计取；维修成本税率按照9%计取；管理费支出税率按照6%计取。

（2）城市维护建设税：为增值税的7%；

（3）教育费附加：为增值税的3%；

（4）地方教育费附加：为增值税的2%；

（5）企业所得税：为应纳税所得额的25%；

（6）房产税：采用从租计征方式，以租金收入（不含增值税）为房产税的计税依据，按出租收入的12%征收房产税。

具体测算如下表所示：

税费计算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期							
				2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	销项税合计		3,176.50	157.92	203.04	216.58	216.58	216.58	216.58	216.58	216.58
1.1	租赁收入	9%	26,276.05	1,306.33	1,679.57	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55
	销项税额		2,169.63	107.86	138.68	147.93	147.93	147.93	147.93	147.93	147.93
1.2	停车场收入	9%	7,213.50	358.62	461.09	491.83	491.83	491.83	491.83	491.83	491.83
	销项税额		595.61	29.61	38.07	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61
1.3	充电桩收入	6%	7,265.28	361.20	464.40	495.36	495.36	495.36	495.36	495.36	495.36
	销项税额		411.26	20.45	26.29	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04
2	进项税合计		3,176.50	157.92	203.04	216.58	216.58	216.58	216.58	216.58	216.58
2.1	工程费用支出	9%	33,627.79								
	进项税额		2,776.61								
2.2	建设工程其他费、发行费	6%	4,528.68								
	进项税额		256.34								
2.3	预备费	9%	1,907.32								
	进项税额		157.49								
2.4	维修费	9%	5,017.83	281.91	338.28	338.28	338.28	338.28	338.28	338.28	338.28
	进项税额		451.67	25.37	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45
2.5	管理费	6%	1,922.50	95.58	122.88	131.08	131.08	131.08	131.08	131.08	131.08
	进项税额		115.28	5.73	7.37	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86
2.6	水费	6%	441.14	24.78	29.74	29.74	29.74	29.74	29.74	29.74	29.74
	进项税额		26.41	1.49	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78

序号	项目	税率	合计	运营期							
				2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2.7	电费	13%	3,351.29	188.27	225.93	225.93	225.93	225.93	225.93	225.93	225.93
	进项税额		435.66	24.48	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37
2.8	进项税额（建设期抵扣）		2,147.48	100.85	134.07	147.12	147.12	147.12	147.12	147.12	147.12
2.9	待抵扣固定资产进项税额		3,190.44	3,089.59	2,955.52	2,808.40	2,661.28	2,514.16	2,367.04	2,219.92	2,072.80
3	实缴增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	计算附加税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	城市建设维护税	7%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	地方教育附加	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税	12%	2,892.72	143.82	184.91	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23
6	合计	--	2,892.72	143.82	184.91	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23

（续上表）

序号	项目	税率	合计	运营期						
				2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	销项税合计		3,176.50	216.58	216.58	216.58	216.58	216.58	216.58	216.58
1.1	租赁收入	9%	26,276.05	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55	1,791.55
	销项税额		2,169.63	147.93	147.93	147.93	147.93	147.93	147.93	147.93
1.2	停车场收入	9%	7,213.50	491.83	491.83	491.83	491.83	491.83	491.83	491.83
	销项税额		595.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61	40.61
1.3	充电桩收入	6%	7,265.28	495.36	495.36	495.36	495.36	495.36	495.36	495.36
	销项税额		411.26	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04
2	进项税合计		3,176.50	216.58	216.58	216.58	216.58	216.58	216.58	216.58
2.1	工程费用支出	9%	33,627.79							
	进项税额		2,776.61							
2.2	建设工程其他费、发行费	6%	4,528.68							
	进项税额		256.34							
2.3	预备费	9%	1,907.32							
	进项税额		157.49							
2.4	维修费	9%	5,017.83	338.28	338.28	338.28	338.28	338.28	338.28	338.28
	进项税额		451.67	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45	30.45
2.5	管理费	6%	1,922.50	131.08	131.08	131.08	131.08	131.08	131.08	131.08
	进项税额		115.28	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86	7.86
2.6	水费	6%	441.14	29.74	29.74	29.74	29.74	29.74	29.74	29.74
	进项税额		26.41	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78	1.78
2.7	电费	13%	3,351.29	225.93	225.93	225.93	225.93	225.93	225.93	225.93

序号	项目	税率	合计	运营期						
				2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	进项税额	--	435.66	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37	29.37
2.8	进项税额（建设期抵扣）	--	2,147.48	147.12	147.12	147.12	147.12	147.12	147.12	147.12
2.9	待抵扣固定资产进项税额	--	3,190.44	1,925.68	1,778.56	1,631.44	1,484.32	1,337.20	1,190.08	1,042.96
3	实缴增值税	--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	计算附加税	--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	城市建设维护税	7%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	地方教育附加	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税	12%	2,892.72	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23
6	合计	--	2,892.72	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23

4.财务费用

本项目财务费用为专项债券建设期利息和运营期利息。

本项目拟于2025年申请10,000.00万元专项债券资金，15年期债券发行利率参考已发行的2025年湖北省政府专项债券（十一期）票面利率2.06%，再上浮25BP即2.31%进行测算。还本付息方式，采用按半年付息一次，分期还款，第11-15年每年等额偿还发行金额20%。

债券存续期内，合计债券利息为3,003.00万元，其中：建设期内债券利息0万元，运营期内债券利息为3,003.00万元；债券发行费用按照发行额度的0.1%进行估算，为10.00万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
孝感市卫品之都电商产业园（一期）建设项目	2025	0	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
	2026	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	231.00	231.00
	2027	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	231.00	231.00
	2028	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	231.00	231.00
	2029	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	231.00	231.00
	2030	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	231.00	231.00
	2031	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	231.00	231.00
	2032	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	231.00	231.00
	2033	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	231.00	231.00
	2034	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	231.00	231.00
	2035	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	231.00	231.00
	2036	10,000.00	0.00	2,000.00	8,000.00	231.00	2,231.00
	2037	8,000.00	0.00	2,000.00	6,000.00	184.80	2,184.80
	2038	6,000.00	0.00	2,000.00	4,000.00	138.60	2,138.60
	2039	4,000.00	0.00	2,000.00	2,000.00	92.40	2,092.40
	2040	2,000.00	0.00	2,000.00	0.00	46.20	2,046.20
合计		-	10,000.00	10,000.00	-	3,003.00	13,003.00

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测运营收入（不含税）合计 37,578.33 万元，预测总成本费用（不含税）合计 32,871.01 万元，税金及附加合计 2,892.72 万元，利润总额合计 1,814.60 万元，应纳所得税 453.68 万元，净利润合计 1,360.92 万元。

利润测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营收入不含税	37,578.33	1,868.23	2,402.02	2,562.16	2,562.16	2,562.16	2,562.16	2,562.16	2,562.16
2	税金及附加	2,892.72	143.82	184.91	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23
3	总成本费用	32,871.01	1,890.61	2,230.72	2,238.92	2,242.34	2,242.34	2,242.34	2,245.86	2,245.86
3.1	经营成本（不含税）	12,529.48	685.54	830.83	839.03	842.45	842.45	842.45	845.97	845.97
3.2	财务费用	3,003.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00
3.3	折旧摊销	17,338.53	974.07	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89
4	利润总额（1-2-3）	1,814.60	-166.20	-13.61	126.01	122.59	122.59	122.59	119.07	119.07
5	弥补以前年度亏损	179.81			126.01	53.80				
6	应纳所得税额	1,814.60	0.00	0.00	0.00	68.79	122.59	122.59	119.07	119.07
7	企业所得税(25%)	453.68	0.00	0.00	0.00	17.20	30.65	30.65	29.77	29.77
8	净利润（4-7）	1,360.92	-166.20	-13.61	126.01	105.39	91.94	91.94	89.30	89.30
9	息税前利润	4,817.60	64.80	217.39	357.01	353.59	353.59	353.59	350.07	350.07
10	息税折旧摊销前利润	22,156.13	1,038.87	1,386.28	1,525.90	1,522.48	1,522.48	1,522.48	1,518.96	1,518.96

（续上表）

序号	项目	合计	运营期						
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营收入不含税	37,578.33	2,562.16	2,562.16	2,562.16	2,562.16	2,562.16	2,562.16	2,562.16
2	税金及附加	2,892.72	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23
3	总成本费用	32,871.01	2,245.86	2,249.49	2,249.49	2,203.29	2,160.83	2,114.63	2,068.43
3.1	经营成本（不含税）	12,529.48	845.97	849.60	849.60	849.60	853.34	853.34	853.34
3.2	财务费用	3,003.00	231.00	231.00	231.00	184.80	138.60	92.40	46.20
3.3	折旧摊销	17,338.53	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89	1,168.89
4	利润总额（1-2-3）	1,814.60	119.07	115.44	115.44	161.64	204.10	250.30	296.50
5	弥补以前年度亏损	179.81							
6	应纳所得税额	1,814.60	119.07	115.44	115.44	161.64	204.10	250.30	296.50
7	企业所得税(25%)	453.68	29.77	28.86	28.86	40.41	51.03	62.58	74.13
8	净利润（4-7）	1,360.92	89.30	86.58	86.58	121.23	153.07	187.72	222.37
9	息税前利润	4,817.60	350.07	346.44	346.44	346.44	342.70	342.70	342.70
10	息税折旧摊销前利润	22,156.13	1,518.96	1,515.33	1,515.33	1,515.33	1,511.59	1,511.59	1,511.59

6.现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2024 年 2-12 月	2025 年	2026 年 1-2 月	2026 年 3-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入总额										
1.1	项目资本金投入	30,063.79	12,016.14	14,042.27	4,005.38						
1.2	专项债券投入	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00						
1.3	经营收入	40,754.83				2,026.15	2,605.06	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74
1.4	现金流入总额	80,818.62	12,016.14	24,042.27	4,005.38	2,026.15	2,605.06	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74
二	现金流出										
2.1	建设投资	40,053.79	12,016.14	24,032.27	4,005.38						
2.2	经营成本	13,558.50				742.61	899.80	908.49	911.91	911.91	911.91
2.3	偿还债券本息	13,003.00	0.00	0.00	0.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00
2.4	债券发行费用	10.00	0.00	10.00	0.00						
2.5	增值税与税金及附加	2,892.72				143.82	184.91	197.23	197.23	197.23	197.23
2.6	所得税	453.68				0.00	0.00	0.00	17.20	30.65	30.65
2.7	现金流出总额	69,971.69	12,016.14	24,042.27	4,005.38	1,117.43	1,315.71	1,336.72	1,357.34	1,370.79	1,370.79
三	净现金流量										
3.1	当年净现金流量	10,846.93	0.00	0.00	0.00	908.72	1,289.35	1,442.02	1,421.40	1,407.95	1,407.95
3.2	累计盈余资金	10,846.93		0.00	0.00	908.72	2,198.07	3,640.09	5,061.49	6,469.44	7,877.39

（续上表）

序号	项目	合计	运营期								
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	现金流入总额										
1.1	项目资本金投入	30,063.79									
1.2	专项债券投入	10,000.00									
1.3	经营收入	40,754.83	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74
1.4	现金流入总额	80,818.62	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74	2,778.74
二	现金流出										
2.1	建设投资	40,053.79									
2.2	经营成本	13,558.50	915.43	915.43	915.43	919.06	919.06	919.06	922.80	922.80	922.80
2.3	偿还债券本息	13,003.00	231.00	231.00	231.00	231.00	2,231.00	2,184.80	2,138.60	2,092.40	2,046.20
2.4	债券发行费用	10.00									
2.5	增值税与税金及附加	2,892.72	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23	197.23
2.6	所得税	453.68	29.77	29.77	29.77	28.86	28.86	40.41	51.03	62.58	74.13
2.7	现金流出总额	69,971.69	1,373.43	1,373.43	1,373.43	1,376.15	3,376.15	3,341.50	3,309.66	3,275.01	3,240.36
三	净现金流量										
3.1	当年净现金流量	10,846.93	1,405.31	1,405.31	1,405.31	1,402.59	-597.41	-562.76	-530.92	-496.27	-461.62
3.2	累计盈余资金	10,846.93	9,282.70	10,688.01	12,093.32	13,495.91	12,898.50	12,335.74	11,804.82	11,308.55	10,846.93

（五）资金的稳定性

本项目偿债资金来源为厂房租赁收入、充电桩服务费收入、停车费收入。项目预期收入总额为40,754.83万元，扣除运营成本及相关税费后，预计用于资金平衡相关收益为23,849.93万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.83倍（本息覆盖倍数=（运营期收入-运营期成本）/（债券还本+建设期债券付息+运营期债券付息））。

项目收益能够完全覆盖发行债券本息，可以实现项目收益与资金自求平衡，具有可实施性。债券项目收益覆盖情况详见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
孝感市卫品之都电商产业园（一期）建设项目	23,849.93	13,003.00	10,000.00	1.83

（六）压力测试

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

压力测试表

单因素敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.92	1.98	2.03	2.08	2.14	2.19	2.25
债券本息资金覆盖率	1.71	1.75	1.79	1.83	1.88	1.92	1.96
债券本息资金覆盖倍数	1.56	1.65	1.74	1.83	1.93	2.02	2.11
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	2.28	2.21	2.15	2.08	2.02	1.95	1.89

债券本息资金覆盖率	2.16	2.04	1.93	1.83	1.75	1.67	1.59
债券本息资金覆盖倍数	2.16	2.04	1.93	1.83	1.75	1.67	1.59

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的孝感市卫品之都电商产业园（一期）建设项目项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.83倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025年10月23日



统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

营业执照

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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

负　责　人　何培刚

成立日期　2022年10月18日

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

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 5 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]042 号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]042 号

湖北西塞山工业园区管理委员会：

我们接受委托，对西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.77 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国・武汉　　二〇二五年五月

西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目总体概述

黄石属于湖北省地级市，位于长江中游，是我国中部重要的原材料工业基地和港口城市。1950 年建市，为当时湖北省两个省辖市之一。1993 年，被国务院批准为沿江对外开放城市，此后相继开港、开口、开关。1996 年，又被国家批准为全国优化资本结构比照试点城市。全国“双拥模范城”、“城市社区建设示范市”、省级文明城市。现辖一市一县四区，总面积 4630 平方公里，其中，市区面积 234 平方公里，总人口 252 万，其中城市人口 70 万。

为了应对工业园区新的发展形势和发展需求，西塞山工业园区化工园新扩规片区基础设施建设项目正是基于《全国安全生产专项整治三年行动计划》、《化工园区安全风险排查治理导则（试行）》、《化工园区开发和建设导则总纲》（T/CPCIF0054-2020）、《湖北省化工园区建设标准和认定管理实施细则》等关于化工园区标准化建设的要求及通知建设，它的规划建设将有利于西塞山工业园区化工园内上下游企业间原料、工业产品及企业污水的输送，有利于对园区内的公用物料进行集中式的输送，有利于园区环境监管及治理，利于园区的管理和发展。为了适应城市高速发展的需求，亟需完善工业园区化工园基础设施建设，保障化工园区的运行，促进黄石市西塞山区的经济发展，湖北西塞山工业园区管理委员会拟建设本项目。

成功报告附件 专用章

本项目总投资为51,141.14万元，自有资金（资本金）32,141.14万元；通过发行地方政府专项债券筹集19,000.00万元。本项目计划发行总额19,000.00万元的专项债，其中：2025年计划发行8,000.00万元，2026年计划发行11,000.00万元，期限15年。按照2025年2月中债网公布的相同期限国债收益率的1.2倍作本次发行债券的测算利率，即15年期债券发行利率为2.09%，每半年支付一次利息，第11年至15年每年等额偿还本金的20%。

黄石，湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。

黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市，黄石市国土总面积4583平方公里。

表1-1 黄石市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	2041.51	2108.96	2305.80
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44417.00	46794.00	48993.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	20127.00	21757.00	23041.00
4.地方财政总收入			

武汉市功报告附件 专用章

项目	2022 年	2023 年	2024 年
4.1 地方公共预算收入	136.75	169.37	190.03
其中：税收收入	20.68	23.99	30.28
非税收入	11.74	23.30	22.51
4.2 政府性基金收入	84.32	111.00	113.71
其中：国有土地使用权出让收益	35.51	32.20	42.02
5.地方财政总支出			
5.1 一般公共预算支出	279.00	322.00	334.06
5.2 政府性基金支出	227.80	231.58	113.71
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	32.00		42.67

表 1-2 本地区专项债务情况表

单位：亿元

地区	合计	一般债务限额	专项债务限额
西塞山区	130450	13000	117450

二、基本假设

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

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为停车场服务收入、广告牌出租收入、公共管廊管理费收入、物业管理费收入等。

（二）债券年利率

根据中国债券信息网查询结果，从客观、谨慎角度出发，本项目按照 2025 年 2 月中债网公布的相同期限国债收益率的 1.2 倍作本次发行债券的测算利率，即 15 年期债券发行利率为 2.09%。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

四、项目资金平衡测算

（一）项目基本情况

本项目由湖北西塞山工业园区管理委员会负责建设运营。湖北西塞山工业园区管理委员会主要负责项目前期准备、投资、筹融资等方面的工作，项目运营收入将全部归集于湖北西塞山工业园区管理委员会，项目收入将作为政府专项收入纳入政府性基金管理，专项用于偿还债券本息。

项目建设单位：湖北西塞山工业园区管理委员会

1、建设规模及内容

项目名称：西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程（以下简称“本项目”）

建设内容及规模：

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程	西塞山工业园区	该项目主要建设内容包括化工园智慧化平台改造提升、园区气防站（消防站）、生态环境管理监控系统、空气质量监测站、封闭管理整治提升系统、雨污收集池、危化品停车场、工业污水处理厂及配套污水管网等；完善园区周边基础设施，建设排洪港3公里、生态廊道5.3公里、张志和大道三期、大排山路、二港路南段等6公里道路建设路边停车位1500个、灯杆广告1700个。	该项目主要建设内容包括化工园智慧化平台改造提升、园区气防站（消防站）、生态环境管理监控系统、空气质量监测站、封闭管理整治提升系统、雨污收集池、危化品停车场、工业污水处理厂及配套污水管网等；完善园区周边基础设施，建设排洪港3公里、生态廊道5.3公里、张志和大道三期、大排山路、二港路南段等6公里道路建设路边停车位1500个、灯杆广告1700个。

项目建设期：整个项目建设工期约为32个月，其中施工期于2025年4月开工建设，计划于2027年12月完工。

项目审批情况：

项目取得的行政审批以及核准和备案情况如下：

审批情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2024.3.28	黄石市西塞山区发展和改革局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告的批复	西发改[2024]41号

武汉复功报告附件 专用章

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审和选址意见书	2024. 8. 27	黄石市西塞山区自然资源和规划局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程用地审查及规划预审的回复函	黄西自然规划函[2024]16号
建设用地规划许可证	2024. 8. 27	黄石市西塞山区自然资源和规划局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程选址意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的回复函	黄西自然规划函[2024]17号
国有土地使用证	2024. 8. 27	黄石市西塞山区自然资源和规划局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程选址意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的回复函	黄西自然规划函[2024]17号
环评批复/备案登记	2024.8.26	黄石市生态环境局西塞山区分局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程环保意见的回复	西环函[2024]12号
初步设计批复	2024. 4. 2	黄石市西塞山区发展和改革局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程初步设计的批复	西发改[2024]42号
建设工程规划许可证	2024. 8. 27	黄石市西塞山区自然资源和规划局	关于西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程选址意见书、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的回复函	黄西自然规划函[2024]17号
建筑工程施工许可证	2025.5.12	黄石市西塞山区城乡建设局	建筑工程施工许可证	420203202505120202

项目现状：目前已编制《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告》，并取得区发改局的批复。办理了建设项目用地预审与选址意见书、初步设计等报批手续，本项目子项黄石市西塞山工业园区工业污水处理厂项目已开工建设。

3、项目总投资

（1）不含利息的总投资

本项目静态投资为50,358.75万元，其中：工程费用45,208.84万元、工程建设其他费用2,751.87万元、预备费2,398.04万元。

（2）建设期利息

项目计划发行专项债券19,000.00万元。建设期利息763.39万元。

（3）发行费用

债券发行费用按总债券金额的0.1%计算，合计发行费用为19.00万元。

（4）项目总投资

根据本项目初设批复，同时结合债券发行优化的需求，对项目总投资和其他资金相应进行调整。本项目调整后估算总投资为51,141.14万元，详见下表：

武汉设计报告附件 专用章

项目总投资表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**45208.84**	**26208.84**		**19000**		
1	化工园智慧化平台改造提升	1100.00	600.00		500		
2	园区气防站（消防站）建设项目	985.99	585.99		400		
3	生态环境管理监控系统项目	2990.00	1490.00		1500		
4	化工园空气质量监测站	507.92	207.92		300		
5	化工园封闭管理整治提升系统项目	1667.39	667.39		1000		
6	雨水收集池	870.49	470.49		400		
7	西塞山工业园区化工园危化品停车场建设	1278.48	678.48		600		
8	污水处理厂及配套污水管网	4215.74	1915.74		2300		
8.1	日处理量 500m³/d 污水处理厂	1069.58	769.58		300		
8.2	配套污水管网	1723.52	1023.52		700		
8.3	污泥转运站	1422.64	122.64		1300		
9	园区基础设施建设	31592.83	19592.83		12000		
9.1	张志和大道排洪港建设项目	9281.15	5781.15		3500		
9.2	夏浴湖周边区域王家湾泵站排水能力提升项目	2216.08	1516.08		700		
9.3	化工园区公共管廊以及附属设施建设	834.93	534.93		300		
9.4	道路工程	10844.73	7844.73		3000		
9.5	化工园基础设施土方平整工程	1470.93	970.93		500		
9.6	化工园基础设施生态廊道工程	2046.04	1346.04		700		
9.7	配套用房	370.29	70.29		300		
9.8	园区输变线路迁移	4528.68	1528.68		3000		
二	**工程建设其他费用**	**2751.87**	**2751.87**				
三	**预备费用**	**2398.04**	**2398.04**				
1	基本预备费	2398.04	2398.04				
四	**建设投资（一+二+三）**	**50358.75**	**31358.75**		**19000.00**		
五	**建设期利息**	763.39	763.39				
六	**铺底流动资金**	0.00	0.00				

武汉发功报告所有 专用章

七	债券发行费用	19.00	19.00				
八	总投资（四+五+六+七）	51,141.14	32,141.14	0.00	19000.00		

4、建设资金筹措方案

（1）项目资本金情况

本项目总投资为51,141.14万元，自筹32,141.14万元，剩下19,000.00万元通过发行地方政府专项债券筹集。

（2）专项债券

本项目计划发行总额19,000.00万元的专项债，其中2025年计划发行8,000.00万元，2026年计划发行11,000.00万元，期限15年。按照2025年2月中债网公布的相同期限国债收益率的1.2倍作本次发行债券的测算利率，即15年期债券发行利率为2.09%，每半年支付一次利息，第11年至15年每年等额偿还本金的20%。专项债资金用于本项目建设。

项目分年投资表

金额单位：万元

序号	资金来源	2025年	2026年	2027年	合计
1	项目投资（不含息）	**15,107.62**	**20,143.50**	**15,107.63**	**50,358.75**
	建设期利息及发行费用	**91.66**	**293.35**	**397.38**	**782.39**
	利息	83.66	282.35	397.38	**763.39**
	发行费用	8.00	11.00		**19.00**
2	总投	**15,199.28**	**20,436.85**	**15,505.01**	**51,141.14**

序号	资金来源	2025 年	2026 年	2027 年	合计
3	资金筹措	**15,199.28**	**20,436.85**	**15,505.01**	**51,141.14**
	其中：自有资金投入	7,199.28	9,436.85	15,505.01	**32,141.14**
	专项债券发行	8,000.00	11,000.00		**19,000.00**

5、经营收入及计算过程

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

根据《西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告》等资料，本项目主要包含停车场服务收入、广告牌出租收入、公共管廊管理费收入、物业管理费收入。本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2041 年 12 月。项目由湖北西塞山工业园区管理委员会负责建设运营，专项用于本项目的还本付息。

债券存续期内项目（含增值税）总收入为 57,107.56 万元。

（1）停车场服务收入

根据本项目已批复的《可行性研究报告》项目路边停车场停车位 1500 个，危化品停车场停车位 50 个。项目危化品停车场单价参考《黄冈化工园危化品车辆停车场机动车停放服务收费标准定价方案（征求

意见稿）》，临时车位本项目采用保守估计不计算停车位 24 小时的周转次数，仅按每个停车位 24 小时最高收入 40 元作为收费标准进行测算，月租车位按照每个车位 600 元/月的收费标准进行测算。项目路边停车场《关于西塞山区公安路停车场停车服务收费标准（试行）的批复》本项目采用保守估计不计算停车位 24 小时的周转次数，仅按每个停车位 24 小时最高收入 10 元作为收费标准进行测算。

本项目第一年出租负荷 75%，往后每年增长 5%，上限 80%。运营期停车场服务费总收入为 6,753.56 万元。

黄冈化工园危化品车辆停车场机动车停放服务收费标准定价方案（征求意见稿）

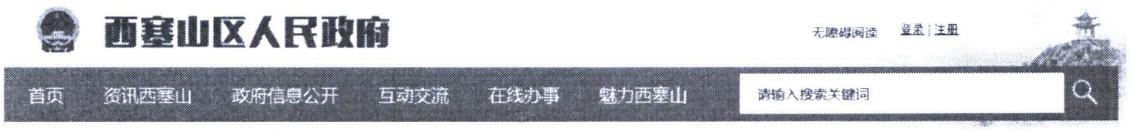
根据《湖北省定价目录》、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》等规定，结合黄冈实际，市发改委拟定了黄冈化工园危化品车辆停车场制定收费标准定价方案（试行）。

一、停车服务收费标准

1. 危化品车辆停车服务实行计时收费。新能源汽车停放2小时以内（含2小时）免收机动车停放服务费，其余危化品车辆进入危化停车场30分钟（含30分钟）以内免收停车服务费。

2. 危化品车辆首次计费每小时10元，不足1小时按1小时计收，每增加1小时加收5元；连续停车24小时以内，最高不超过50元，超过24小时按上述规定再次计收。

3. 实行长期租赁车位的计费，由承租双方协商确定。



关于西塞山区公安路停车场停车服务收费 标准（试行）的批复

作者： 来源：西塞山区政府 时间：2023-04-25 09:10

黄发改价管〔2023〕72号

黄石市城市发展投资集团有限公司：

你公司《关于对西塞山区公安路停车场收费定价的申请》收悉，根据《湖北省定价目录》（2021年版）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）和《黄石市物价局关于贯彻湖北省机动车停放服务收费管理办法的通知》（黄价工服发〔2017〕47号）有关规定。经研究，现将西塞山区公安路停车场停车服务收费标准（试行）批复如下：

一、收费标准

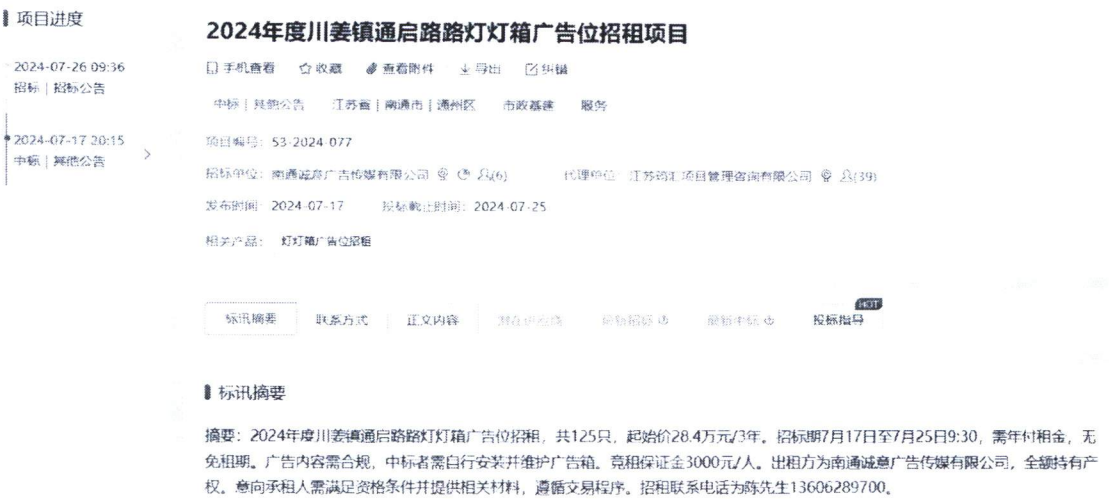
（一）中小型车辆停放，第一小时收费2元，后每半小时收费1元，不足半小时按半小时收费，连续停放24小时每辆车每次最高收费10元，超过24小时重新计费。

（二）大型车辆停放按实际占用车位数量计费。

武汉废功报告附件 专用章

（2）广告牌收入

根据本项目已批复的《可行性研究报告》灯杆广告牌位 1700 个。根据同类型广告位价格，本项目出于谨慎考虑本项目广告牌按 4 元/个/天计算，使用率按运营期第一年 70%计算，以后每年使用率按 5%上涨，满负荷使用率为 90%。参考近十年中国通货膨胀率，预计价格每年上涨 1%。运营期总收入为 3,213.61 万元。



项目进度

2024-07-26 09:36
招标 | 招标公告

2024-07-17 20:15
中标 | 其他公告

2024年度川姜镇通启路路灯灯箱广告位招租项目

手机查看　收藏　查看附件　导出　纠错

中标 | 其他公告　江苏省 | 南通市 | 通州区　市政基建　服务

项目编号：53-2024-077

招标单位：南通诚意广告传媒有限公司　代理单位：江苏鸿江项目管理咨询有限公司

发布时间：2024-07-17　投标截止时间：2024-07-25

相关产品：灯灯箱广告位招租

标讯摘要　联系方式　正文内容　投标指导

标讯摘要

摘要：2024年度川姜镇通启路路灯灯箱广告位招租，共125只，起始价28.4万元/3年。招标期7月17日至7月25日9:30，需年付租金，无免租期。广告内容需合规，中标者需自行安装并维护广告箱。竞租保证金3000元/人。出租方为南通诚意广告传媒有限公司，全额持有产权。意向承租人需满足资格条件并提供相关材料，遵循交易程序。招租联系电话为陈先生13606289700。



58同城·本地服务

首页 > 钟祥商务服务 > 钟祥广告位招租 > 钟祥市路灯灯旗广告位招租，5000元/个/年

钟祥市路灯灯旗广告位招租，5000元/个/年

2023-12-11 更新　265次浏览

类　别：广告位招租

小　类：车站广告

服务区域：钟祥城区 其他

联 系 人：李先生

商家地址：钟祥城区 - 钟祥市区 - 雅斯国际广场

（3）公共管廊管理费收入

本项目收入主要为综合管廊入廊费及日常维护费，入廊费单价和

日，综合管廊入廊费收益预测基本思路：在管廊设计寿命周期内，各管线在不进入管廊情况下所需的重复单独敷设成本核算收益额，各管线在不进入管廊情况下所需的重复单独敷设成本包括给水干管成本、给水配水管成本、高压电力线缆成本、中压电力线缆成本、通信线缆成本及再生水成本等成本。根据本项目已批复的《可行性研究报告》公共管廊长度为5000m。参考《襄市地下管廊入廊费和日常维护费成本调查情况》按照20年入廊管理费收取，综合单价（包含入廊费用及管理费用）5300元/m/年计算。按运营期第一年70%计算，以后每年入廊率按5%上涨，入廊率为90%为最大。运营期总收入为32,065.45万元。

（4）物业管理费收入

根据本项目已批复的《可行性研究报告》项目区租赁面积为703,800.00㎡。参照周边价格以及其他产业园项目收费标准，物业费单价按1.5元/月/平方米计算，使用率按运营期第一年60%计算，以后每年使用率按5%上涨，满负荷使用率为95%。运营期物业费总收入为15,075.40万元。

太原市工业园区物业费：

根据《太原市物业管理条例》第三十二条规定，工业园区物业服务收费实行政府指导价与市场调节价相结合的管理机制。收费项目分为基础物业服务费、能源消耗费、专项服务费及其他代收代缴费用四类。

武汉收功报告附件 专用章

基础物业服务费包含园区公共区域安保、清洁、绿化养护和共用设施维护。依据并价服字[2020]123 号文件，一类工业园区基准价每月每平方米 3.2-4.5 元，配备智能安防系统的项目可上浮 15%;二类园区执行 2.8-3.6 元标准:三类老旧园区按 2.2-3.0 元收取。

江夏区五星级物业最高收费标准为 2.4 元/平米 •月，可上浮 20%，即最高不超过 2.88 元/平米 • 月。新洲区五星级物业最高收费标准为 2.3 元/平米 • 月，上浮后最高为 2.76 元/平米 • 月。

运营期各年收入情况详见下表：

表 5-1 项目预期收入测算表（一）

单位：万元

序号	项目 \ 年份	单位	合计	建设期			经营期							
				2025	202	2027	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**营业收入**		**57, 107. 56**				**3, 243. 12**	**3, 483. 52**	**3, 693. 90**	**3, 904. 55**	**4, 115. 48**	**4, 181. 15**	**4, 246. 84**	**4, 312. 55**
1	**停车场服务收入**		**6, 753. 56**				**454. 28**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**	**484. 56**
	路边停车场						410. 63	438	438	438	438	438	438	438
	车位	个	1, 500. 00				1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00	1, 500. 00
	单价	元/小					10	10	10	10	10	10	10	10
	每天可利用时长	小时					-	-	-	-	-	-	-	-
	车位使用率						75. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%
	危化品停车场						43. 65	46. 56	46. 56	46. 56	46. 56	46. 56	46. 56	46. 56
	月租车位	个	20				20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00	20. 00
	单价	元/小	600				600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00	600. 00
	临时车位	个	30				30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00	30. 00
	单价	元/小	40				40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00
	每天可利用时长	小时					-	-	-	-	-	-	-	-
	车位利用率						75. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%	80. 00%
2	**广告牌收入**		**3, 213. 61**				**173. 74**	**188. 01**	**202. 55**	**217. 36**	**232. 45**	**234. 77**	**237. 12**	**239. 49**
	广告牌数量	个	1, 700. 00				1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00	1, 700. 00
	单价	元/	4				4	4. 04	4. 08	4. 12	4. 16	4. 2	4. 25	4. 29
	出租率						70. 00%	75. 00%	80. 00%	85. 00%	90. 00%	90. 00%	90. 00%	90. 00%
3	**公共管廊入廊费、管理费**		**32, 065. 00**				**1, 855. 00**	**1, 987. 50**	**2, 120. 00**	**2, 252. 50**	**2, 385. 00**	**2, 385. 00**	**2, 385. 00**	**2, 385. 00**

武汉竣功报告附件 专用章

	公共管廊长度	m	5,000.00				5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	综合单价	元/m	5,300.00				5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00
	管道入廊率						70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	**物业管理费**		15,075.40				760.1	823.45	886.79	950.13	1,013.47	1,076.81	1,140.16	1,203.50
	面积	㎡	703,800.00											
	单价	元/㎡	1.5				1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	出租率						0.6	0.65	0.7	0.75	0.8	0.85	0.9	0.95
	增值税	0.09					267.78	287.63	305	322.39	339.81	345.23	350.66	356.08
二	**补贴收入**		-					-	-	-	-	-		-
三	**税金及附加**													
1	**增值税（当年应交）**		312.26				-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金						267.78	287.63	305.00	322.39	339.81	345.23	350.66	356.08
1.2	项目进项税金（经营成本）		87.19				6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
1.3	固定资产进项税抵扣		31,717.58				4,315.85	4,054.30	3,772.90	3,474.13	3,157.96		2,485.37	2,140.95
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额		4,315.85				261.55	281.40	298.77	316.17	333.58	339.00	344.43	349.85
1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税		27,401.77				4,054.30	3,772.90	3,474.13	3,157.96	2,824.38		2,140.95	1,791.09
2	**附加税**		31.23				-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（5%）		15.61				-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）		9.37				-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）		6.25				-	-	-	-	-	-	-	-

武汉设功报告附件 专用章

表 5-1 项目预期收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目 \ 年份	单位	经营期					
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**营业收入**		**4,314.95**	**4,317.37**	**4,319.81**	**4,322.28**	**4,324.77**	**4,327.29**
1	**停车场服务收入**		**484.56**	**484.56**	**484.56**	**484.56**	**484.56**	**484.56**
	路边停车场		**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**	**438.00**
	车位	个	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价	元/小时	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	每天可利用时长	小时	-	-	-	-	-	-
	车位使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%
	危化品停车场		46.56	46.56	46.56	46.56	46.56	46.56
	月租车位	个	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价	元/小时	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	临时车位	个	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价	元/小时	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	每天可利用时长	小时	-	-	-	-	-	-
	车位利用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	**广告牌收入**		**241.89**	**244.31**	**246.75**	**249.22**	**251.71**	**254.23**
	广告牌数量	个	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00

武汉报功报告软件 专用章

	单价	元/个·日	4.33	4.37	4.42	4.46	4.51	4.55
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	**公共管廊入廊费、管理费**		**2,385.00**	**2,385.00**	**2,385.00**	**2,385.00**	**2,385.00**	**2,385.00**
	公共管廊长度	m	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	综合单价	元/m	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00
	管道入廊率		90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**物业管理费**		**1,203.50**	**1,203.50**	**1,203.50**	**1,203.50**	**1,203.50**	**1,203.50**
	面积	m^2	703,800.00	703,800.00	703,800.00	703,800.00	703,800.00	703,800.00
	单价	元/m^2	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%
	增值税	0.09	356.28	356.48	356.68	356.89	357.09	357.30
二	**补贴收入**		-	-	-	-	-	-
三	**税金及附加**							
1	**增值税（当年应交）**		-	-	-	-	-	**312.26**
1.1	项目销项税金		356.28	356.48	356.68	356.89	357.09	357.30
1.2	项目进项税金（经营成本）		6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
1.3	固定资产进项税抵扣		1,791.09	1,441.04	1,090.79	740.33	389.68	38.81
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额		350.05	350.25	350.45	350.66	350.86	38.81

武汉投功报告附件 专用章

1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税		1,441.04	1,090.79	740.33	389.68	38.81	-
2	**附加税**		-	-	-	-	-	**31.23**
2.1	城市维护建设税（5%）		-	-	-	-	-	15.61
2.2	教育费附加（3%）		-	-	-	-	-	9.37
2.3	地方教育费附加（2%）		-	-	-	-	-	6.25

6、运营成本费用测算基础

本项目成本费用主要为总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出、税金与附加等组成。其中：经营成本主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、管理及其它费用、其他运行费用等。估算说明如下：

（1）工资及福利费

本本项目劳动定员暂定新增 50 人，本用工成本参考黄石市市人民政府公布的 2023 年黄石市城镇居民人均可支配收入 46794 元，本项目人均工资与薪酬按 6 万元/年，运营期内每年上涨 1%。

（2）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括项目正常运作所需要的水费及电费等成本，根据《可行性研究报告》，项目运营期正常年耗电量 60.70 万 kw·h，水 2.46 万 t。根据湖北省电网销售价格，电费单价为 0.75 元/kw·h，由于水电费较为稳定，暂不考虑增长；根据湖北省自来水销售价格，非居民生活用水单价为 3.50 元/立方米，由于水电费较为稳定，暂不考虑增长。合计需支出 757.89 万元。

（3）修理费：修理费是经营者为维持正常生产运行需要发生的大修理费和日常维护费用，原则上据实核定，但最高不得超过核定的固定资产原值的 2%。参照湖北西塞山工业园区管理委员会现有工业园区的运行成本分析，本项目的修理费暂取项目固定资产原值的 0.3%

武汉设功报告附件 专用章

计取，按照每年增长2%上涨，即有修理费为2166.49万元。

（4）管理及其它费用：参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取5%-12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的8%计取。

（5）其他运行费用

结合湖北西塞山工业园区管理委员会现有的运行成本分析，运行实际中可能产生计量器具检定与更换费用等其他的费用，本项目取10万元/年考虑计算。

（6）折旧费

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值取原值的5%，房屋及建筑物的折旧年限为40年，设备的折旧年限为15年。

（7）无形资产摊销

无形资产及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，无形资产的折旧年限为40年，其他资产的折旧年限为15年。

（8）财务费用

专项债利率按当前15年国债收益率1.74%（2025年2月）上浮20%即2.09%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第11-15年每年偿还本金的20%，则全部计算期内，本项目专项债券利

息总支出 5,364.65 万元，其中建设期利息为 763.39 万元，运营期利息为 4601.26 万元。

（5）税金及附加

包括增值税、城建税、地方教育费、地方教育费及附加等。

①增值税：本项目营业收入增值税税率为 9%。

进项税：建设期，建筑工程费按照 9%的税率进行抵扣；设备购置及安装费按照 13%的税率进行抵扣。运营期，材料费按照 9%的税率进行抵扣；动力费、修理费按照 13%的税率进行抵扣，其他运行费用按照 5%的税率进行抵扣，原水及水资源费按照 3%的税率进行抵扣。

②城建税及附加费：城市建设维护税为增值税款的 5%，教育费附加为增值税款的 3%，地方教育费附加为增值税款的 2%。

③企业所得税

企业所得税按照应纳税所得额的 25.00%计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

债券存续期内，项目成本估算如下表：

武汉验功报告附件 专用章

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	建设期			经营期							
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	经营成本	8,141.29				538.94	545.11	551.37	557.73	564.17	570.72	577.35	584.09
1.1	工资及福利费	4,484.23				300.00	303.00	306.03	309.09	312.18	315.30	318.46	321.64
1.2	修理费	2,166.49				135.63	138.34	141.11	143.93	146.81	149.74	152.74	155.79
1.3	管理及其它费用	592.69				39.18	39.64	40.10	40.57	41.05	41.53	42.03	42.53
1.4	其他运行费用	140.00				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.5	水费	120.54				8.61	8.61	8.61	8.61	8.61	8.61	8.61	8.61
1.6	电费	637.35				45.53	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53
2	折旧费	17,467.91				1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71
3	摊销费	4,476.40				319.74	319.74	319.74	319.74	319.74	319.74	319.74	319.74
4	利息支出	4,601.26				397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38
4.1	债券利息	4,601.26				397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38
5	总成本费用合计 (1+2+3+4)	34,686.86				2,503.77	2,509.94	2,516.20	2,522.56	2,529.00	2,535.55	2,542.19	2,548.92

项目预期成本测算表--续

单位：万元

序号	年份 项目	经营期					
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	经营成本	590.93	597.87	604.92	612.07	619.32	626.69
1.1	工资及福利费	324.86	328.11	331.39	334.70	338.05	341.43
1.2	修理费	158.91	162.09	165.33	168.63	172.01	175.45
1.3	管理及其它费用	43.03	43.55	44.07	44.60	45.14	45.68
1.4	其他运行费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.5	水费	8.61	8.61	8.61	8.61	8.61	8.61
1.6	电费	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53	45.53
2	折旧费	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71	1,247.71
3	摊销费	319.74	319.74	319.74	319.74	319.74	319.74
4	利息支出	397.38	363.92	284.44	204.97	125.49	46.01
4.1	债券利息	397.38	363.92	284.44	204.97	125.49	46.01
5	总成本费用合计(1+2+3+4)	2,555.76	2,529.24	2,456.81	2,384.48	2,312.26	2,240.15

武汉经功报告附件 专用章

项目预期税费分析表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期			经营期							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	**税金**	**5,862.79**											
1	**增值税（当年应交）**	312.26				-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金	4,715.30				267.78	287.63	305.00	322.39	339.81	345.23	350.66	356.08
1.2	项目进项税金（经营成本）	87.19				6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
1.3	固定资产进项税抵扣	31,717.58				4,315.85	4,054.30	3,772.90	3,474.13	3,157.96	2,824.38	2,485.37	2,140.95
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额	4,315.85				261.55	281.40	298.77	316.17	333.58	339.00	344.43	349.85
1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税	27,401.77				4,054.30	3,772.90	3,474.13	3,157.96	2,824.38	2,485.37	2,140.95	1,791.09
2	**附加税**	31.23				-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（5%）	15.61				-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	9.37				-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）	6.25				-	-	-	-	-	-	-	-
3	**所得税**	5,519.30				184.84	243.39	294.42	345.50	396.62	411.40	426.16	440.91

项目预期税费分析表--续

单位：万元

序号	年份 项目	经营期					
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一	**税金**						
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	**312.26**
1.1	项目销项税金	356.28	356.48	356.68	356.89	357.09	357.30
1.2	项目进项税金（经营成本）	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
1.3	固定资产进项税抵扣	1,791.09	1,441.04	1,090.79	740.33	389.68	38.81
1.3.1	固定资产进项税当期抵扣额	350.05	350.25	350.45	350.66	350.86	38.81
1.3.2	结转未抵扣固定资产进项税	1,441.04	1,090.79	740.33	389.68	38.81	-
2	**附加税**	-	-	-	-	-	**31.23**
2.1	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	15.61
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	9.37
2.3	地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	6.25
3	**所得税**	**439.80**	**447.03**	**465.75**	**484.45**	**503.13**	**435.91**

武汉轻功报告附件 专用章

7、项目收入及支出汇总

根据西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程可行性研究报告并结合实际情况进行测算，本项目在债券存续期内预计产生运营收入 57,107.56 万元，预计产生运营成本及税费支出 14,004.08 万元，可用于还本付息的净收益合计为 43,103.48 万元。

项目模拟利润表如下：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期			经营期							
			2025 年	2025 年	2026 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入（含税）	57,107.56				3,243.12	3,483.52	3,693.90	3,904.55	4,115.48	4,181.15	4,246.84	4,312.55
2	增值税	312.26				-	-	-	-	-	-	-	-
3	营业收入（不含税）	56,795.30				3,243.12	3,483.52	3,693.90	3,904.55	4,115.48	4,181.15	4,246.84	4,312.55
4	税金及附加	31.23				-	-	-	-	-	-	-	-
5	总成本费用（不含税）	34,686.86				2,503.77	2,509.94	2,516.20	2,522.56	2,529.00	2,535.55	2,542.19	2,548.92
6	其他收入	-				-	-	-	-	-	-	-	-
7	补贴收入	-				-	-	-	-	-	-	-	-
8	利润总额（3-4-5+6+7）	22,077.22				739.34	973.57	1,177.69	1,382.00	1,586.48	1,645.60	1,704.65	1,763.63
9	弥补前年度亏损					-	-	-	-	-	-	-	-
10	应纳所得税额（8-9）	22,077.22				739.34	973.57	1,177.69	1,382.00	1,586.48	1,645.60	1,704.65	1,763.63
11	所得税	5,519.30				184.84	243.39	294.42	345.50	396.62	411.40	426.16	440.91
12	税后利润	16,557.91				554.51	730.18	883.27	1,036.50	1,189.86	1,234.20	1,278.49	1,322.72

武汉多功报告附件 专用章

项目模拟利润表--续

单位：万元

序号	年份 项目	经营期					
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	营业收入（含税）	4,314.95	4,317.37	4,319.81	4,322.28	4,324.77	4,327.29
2	增值税	-	-	-	-	-	312.26
3	营业收入（不含税）	4,314.95	4,317.37	4,319.81	4,322.28	4,324.77	4,015.03
4	税金及附加	-	-	-	-	-	31.23
5	总成本费用（不含税）	2,555.76	2,529.24	2,456.81	2,384.48	2,312.26	2,240.15
6	其他收入	-	-	-	-	-	-
7	补贴收入	-	-	-	-	-	-
8	利润总额（3-4-5+6+7）	1,759.18	1,788.12	1,863.00	1,937.79	2,012.50	1,743.65
9	弥补前年度亏损	-	-	-	-	-	-
10	应纳所得税额（8-9）	1,759.18	1,788.12	1,863.00	1,937.79	2,012.50	1,743.65
11	所得税	439.80	447.03	465.75	484.45	503.13	435.91
12	税后利润	1,319.39	1,341.09	1,397.25	1,453.34	1,509.38	1,307.74

武汉俊功报告附件 专用章

（二）债券还本付息情况

本项目拟通过发行债券融资 19,000.00 万元，其中：2025 年计划发行 8,000.00 万元，2026 年计划发行 11,000.00 万元，期限 15 年。按照 2025 年 2 月中债网公布的相同期限国债收益率的 1.2 倍作本次发行债券的测算利率，即 15 年期债券发行利率为 2.09%，每半年支付一次利息，第 11 年至 15 年每年等额偿还本金的 20%。债券还本付息情况详见下表：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	期初债券余额	本期发行金额	债券利息	偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025 年		8,000.00	83.66	0.00	83.66	8,000.00
2026 年	8,000.00	11,000.00	282.35	0.00	282.35	19,000.00
2027 年	19,000.00		397.38	0.00	397.38	19,000.00
2028 年	19,000.00		397.38	0.00	397.38	19,000.00
2029 年	19,000.00		397.38	0.00	397.38	19,000.00
2030 年	19,000.00		397.38	0.00	397.38	19,000.00
2031 年	19,000.00		397.38	0.00	397.38	19,000.00
2032 年	19,000.00		397.38	0.00	397.38	19,000.00
2033 年	19,000.00		397.38	0.00	397.38	19,000.00
2034 年	19,000.00		397.38	0.00	397.38	19,000.00
2035 年	19,000.00		397.38	0.00	397.38	19,000.00
2036 年	19,000.00		397.38	1,600.00	1,997.38	17,400.00
2037 年	17,400.00		363.92	3,800.00	4,163.92	13,600.00
2038 年	13,600.00		284.44	3,800.00	4,084.44	9,800.00
2039 年	9,800.00		204.97	3,800.00	4,004.97	6,000.00
2040 年	6,000.00		125.49	3,800.00	3,925.49	2,200.00
2041 年	2,200.00		46.01	2,200.00	2,246.01	0.00
合计		**19,000.00**	**5,364.65**	**19,000.00**	**24,364.65**	

（三）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目总投资额 51,141.14 万元，拟发债总金额 19,000.00 万元。

按资金筹措及建设计划投入使用，本项目整体债券存续期内可实现累计项目收支结余 43,103.48 万元，需支付的累计本息 24,364.65 万元，项目在债券存续期末累计现金结余 19,502.22 万元，本息覆盖倍数 1.77（本息覆盖倍数=项目预期收益 43,103.48/债券融资本息和 24,364.65=1.77）。

经上述测算，在债券存续期内，本次评价的项目收益对债务本息（含贷款本息和债券本息）覆盖倍数为 1.77。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目债券存续期内的收益与融资平衡情况详见下表：

债券存续期内项目收益与融资平衡测算表—整体

序号	项目名称	项目收入结余（万元）	计划发行额（万元）	需偿还的本息（万元）	资金覆盖倍数
1	西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程	43,103.48	19,000.00	24,364.65	1.77
	合 计	43,103.48	19,000.00	24,364.65	1.77

本息资金覆盖倍数=项目预期收益÷债券融资本息和

（四）项目现金流量模拟测算分析

项目在债券存续期末累计现金结余 19,502.22 万元，项目存续期现金流量模拟测算如下：

武汉发功报告附件 专用章

现金流量测算表

金额单位：人民币万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、现金流入									
项目资本金投入	7,199.28	9,436.85	15,505.01						
专项债券投入	8,000.00	11,000.00	0.00						
经营收入				3,243.12	3,483.52	3,693.90	3,904.55	4,115.48	4,181.15
现金流入总额	**15,199.28**	**20,436.85**	**15,505.01**	**3,243.12**	**3,483.52**	**3,693.90**	**3,904.55**	**4,115.48**	**4,181.15**
二、现金流出									
建设投资	15,107.62	20,143.50	15,107.63						
经营成本				538.94	545.11	551.37	557.73	564.17	570.72
缴纳的税费				184.84	243.39	294.42	345.50	396.62	411.40
偿还债券本金									
偿还债券利息	83.66	282.35	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38	397.38
债券发行费用	8.00	11.00	0.00						
现金流出总额	**15,199.28**	**20,436.85**	**15,505.01**	**1,121.16**	**1,185.88**	**1,243.17**	**1,300.61**	**1,358.17**	**1,379.50**
三、当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	2,121.96	2,297.64	2,450.73	2,603.94	2,757.31	2,801.65
四、期末项目累计现金结存额	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,121.96**	**4,419.60**	**6,870.33**	**9,474.27**	**12,231.57**	**15,033.22**

武汉发功报告附件 专用章

现金流量测算表-续

金额单位：人民币万元

年份/项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
一、现金流入									
项目资本金投入									32,141.14
专项债券投入									19,000.00
经营收入	4,246.84	4,312.55	4,314.95	4,317.37	4,319.81	4,322.28	4,324.77	4,327.29	57,107.56
现金流入总额	**4,246.84**	**4,312.55**	**4,314.95**	**4,317.37**	**4,319.81**	**4,322.28**	**4,324.77**	**4,327.29**	**108,248.70**
二、现金流出									
建设投资									50,358.75
经营成本	577.35	584.09	590.93	597.87	604.92	612.07	619.32	626.69	8,141.28
缴纳的税费	426.16	440.91	439.80	447.03	465.75	484.45	503.13	779.40	5,862.80
偿还债券本金			1,600.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	2,200.00	19,000.00
偿还债券利息	397.38	397.38	397.38	363.92	284.44	204.97	125.49	46.01	5,364.65
债券发行费用									19.00
现金流出总额	**1,400.89**	**1,422.38**	**3,028.11**	**5,208.82**	**5,155.11**	**5,101.49**	**5,047.94**	**3,652.10**	**88,746.48**
三、当年项目现金净流入	2,845.95	2,890.17	1,286.84	-891.45	-835.30	-779.21	-723.17	675.19	19,502.22
四、期末项目累计现金结存额	**17,879.17**	**20,769.34**	**22,056.18**	**21,164.73**	**20,329.43**	**19,550.23**	**18,827.06**	**19,502.22**	

武汉绩功报告附件 专用章

（五）资金稳定性

本项目专项债券以充电桩服务收入为基础，自 2028 年起有稳定的现金流入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在偿还所有债券本金后仍有 19,502.22 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

五、压力测试

根据项目情况，就项目运营收入及债券利率等影响因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力：

经营净收益变动情况敏感性分析表

序号	单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
一	经营活动现金净流量	38793.13	40948.30	43103.48	45258.65	47413.82
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.59	1.68	1.77	1.86	1.95
二	债券利率变动	1.88	1.99	2.09	2.20	2.42
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.82	1.80	1.77	1.76	1.72

六、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的西塞山工业园区化工园基础设施完善提升工程通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益

（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.77 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

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

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

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



年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

7

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

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

事务所
CPAs

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

再次复印无效

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

事务所
CPAs

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

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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



裘新成 420000993223

年
after

经办人：郭诗勇

年 月 日
/y /m /d

2008年 5月 2 日

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

再次复印无效

鸦鹊岭青宜产业园基础设施建设项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月 30 日

目录

一、项目概况 1
（一）区域概况 1
（二）项目背景 2
（三）建设规模及内容 4
二、项目收益及现金流入预测 4
（一） 资金充足性 5
（二） 收益预测 8
三、项目收益和融资自求平衡测算 29
（一） 平衡方案现金流量表 29
（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 32
四、风险分析 32
五、结论 32

鸦鹊岭青宜产业园基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

宜昌市位于湖北西南部，地处长江上游与中游的结合部，鄂西山区向江汉平原的过渡地带，“上控巴蜀，下引荆襄”。地跨东经 110° 15′ ～112° 04′ 、北纬 29° 56′ ～31° 34′ 之间，东西最大横距 174.08km，南北最大纵距 180.6km。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄樊市。城市面积 540km^2，水能、矿产、旅游资源丰富，是湖北乃至华中地区最具发展潜质的地区之一。宜昌市城市区位条件优越，现状城区位于长江三峡西陵峡东口，长江穿城而过，对外交通便利，318 国道、荆宜高速公路和焦柳铁路纵贯南北，沪蓉高速公路及在建的宜万铁路横贯东西，西距重庆市水路 648km。宜昌市城区包括西陵区、伍家岗区、点军区、夷陵区、猇亭区五个部分，

夷陵区位于长江西陵峡畔、长江中上游的分界处，属鄂西山区向江汉平原的过渡地带，是三峡工程所在地，全国知名的桔都茶乡、桃源酒城。作为湖北省域副中心城市——宜昌市唯一的县级体制区，夷陵是宜昌市人口数量最多、版图面积最大的市辖区，区域面积 3439 平方公里，辖 11 个乡镇、1 个街道、1 个省级经济开发区、1 个城乡统筹发展试验区，户籍人口 52.6 万人，常住人口 60 万人，拥有一座

坝（三峡大坝）、一座矿（磷矿和石墨矿）、一杯茶（峡州茶）、一枚果（宜昌蜜橘）、一瓶酒（稻花香）、一条鱼（中华鲟）、一个家（三峡人家）、一棵树（山楂树）、一块石（金钉子）、一支烟（黄鹤楼雪茄）等十张夷陵“名片”。

本项目选址位于夷陵区，2022年，夷陵区全区生产总值为742.08亿元，比上年增长6.5%，全区人均地区生产总值132621元，增长10.5%。其中，第一产业96.75亿元，增长3.9%；第二产业301.78亿元，增长12.4%，第三产业343.55,亿元，增长2.5%。三次产业结构由上年的13.2%：37.7%：49.1%调整为13%：40.7%：46.3%。

（二）项目背景

党的二十大报告指出，全面建设社会主义强国；要坚持国家“一带一路”建设、西部大开发和长江经济带战略，实施区域协调发展战略，建立更加有效的区域协调发展新机制，以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局。

产业园区是工业企业相对聚集、有较完善的基础设施和较高效齐全配套服务体系的工业制造生产区域。我国的产业园区包括各种类型的开发区，如国家级经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区、出口加工区以及省级各类产业园区等。

国家“十四五”规划纲要就积极完善区域协调发展的体制与机制提出了明确的指导：优化格局、促进区域协调发展和城镇化健康发展，积极推进重点地区的区域规划和主体功能区规划编制工作。有重点地开展具有全国战略意义经济圈、经济带、城市群、特殊类型区区域规

划的编制工作，积极推进已有区域规划的贯彻实施，促进重点地区开发开放。积极推进主体功能区规划工作，鼓励开展省级主体功能区规划的编制工作，支持各地区探索适宜不同地区特点的功能区划方案。

“十四五”时期，西部开发、东北振兴、中部崛起、东部率先发展为内容的区域发展总体战略将进一步推进，同时根据中央总体部署和区域发展的阶段特征，区域发展的总体战略部署也将相应调整和完善，老、少、边、穷、枯（资源枯竭地区）、库（区）等特殊类型地区的发展将进一步得到重视。随着工业化和城镇化的加速推进，重点区域开发开放在区域发展中的核心作用日益凸显，城市

群、经济圈（带）对区域经济的辐射带动作用将明显增强，地区结构在四大板块的基础上，将呈现出明显的多极优化趋向。

深入贯彻落实科学发展观，坚持走新型工业化道路，坚持集聚发展、高端发展、绿色发展，创新发展、可持续发展，按照“扩区升位一批、绿色发展一批，开工建设一批”的思路，着力推进大企业、大项目向园区集聚发展，着力推进中小企业、非公经济企业在园区形成产业集群，着力推进产业园区规范化、集约化、特色化发展，着力提高产业园区的产业集聚能力和承载能力，把产业园区建成经济结构调整和发展方式转变的重要载体和主导力量，为我省实施工业强省战略提供有力支撑。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办法（暂行）>的通知》（鄂财债发〔2019〕18号）文传规定，根据《宜

昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《鸦鹊岭青宜产业园基础设施建设项目实施方案》，

（三）建设规模及内容

该项目新建青宜产业园基础设施及征迁收储土地，具体为：

1、园区基础设施：标准化厂房建设20000平方米；污水处理站1座(5000吨/日)；工业用水供水系统1个(50000立方/日)；人才公寓10000平方米；智能停车场3个。

2、园区征迁：新材料产业园1000亩征迁；装备制造产业园360亩征迁；双创科技园300亩征迁。

3、园区场平：新材料产业园1000亩场平；装备制造产业园360亩场平；双创科技园300亩场平。

4、园区道路：双创路1km；明珠路延伸段1km；中岗路2.5 km；新材料产业园主干道2km升级改造；园区支路4km。

5、园区电力：新建5条企业电力专线(宏裕、城东、华耀雅田、双元)；新建园区及集镇10KV供电线路7km；改造集镇380V低压线路；新建汉宜路10KV架空供电线路8km、新材料产业园10KV架空供电线路6km、双创科技园10KV架空供电线路3km。

二、项目收益及现金流入预测

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金

收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.27倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目总投资为54,507.67万元，其中第一部分工程费28,891.98万元，第二部分工程建设其他费2,417.50万元，基本预备费2,520.47万元，征地补偿费19100万元，建设期利息1,557.72万元，债券发行费用20.00万元，具体金额详见下表。

概算结构表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额					占总投资的比例	备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其它费用	合　计		
1	工程费用	28,891.98				28,891.98	53.01%	
2	工程建设其他费用				2,417.50	2,417.50	4.44%	
3	基本预备费				2,520.47	2,520.47	4.62%	
4	征地拆迁费用					19,100.00		
5	**建设投资**					**52,929.95**	**97.11%**	1+2+3+4
6	建设期利息				1,557.72	1,557.72	2.86%	
7	债券发行费用				20.00	20.00	0.04%	
8	**总投资**					**54,507.67**	**100.00%**	5+6+7

项目投资概算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
一	**工程费用**	**28,891.98**	**8,891.98**		**20,000.00**	
1	道路工程	13,000.84	5,000.84		8,000.00	
2	场平工程	4,979.34	2,479.34		2,500.00	
3	供电工程	3,828.05	828.05		3,000.00	
4	园区基础设施建设工程	7,083.75	583.75		6,500.00	
二	**工程建设其他费用**	**2,417.50**	**2,417.50**			
三	**基本预备费**	**2,520.47**	**2,520.47**			
四	**征地拆迁费用**	**19,100.00**				
五	**建设投资（一+二+三+四）**	**52,929.95**	**32,929.95**		**20,000.00**	
六	**建设期利息**	**1,557.72**	**1,557.72**			
七	**债券发行费用**	**20.00**	**20.00**			
八	**总投资（五+六+七）**	**54,507.67**	**34,507.67**	-	**20,000.00**	-

2. 资金筹措

本工程项目总投资 54,507.67 万元，资金来源拟申请专项债券及业主自筹等，其中，专项债资金 20,000.00 万元，其余资金为业主自筹，本项目未申请成功国债（包括抗疫特别国债增发国债或超长期国债）。本项目建设期利息计算时，专项债利率按当前 15 年国债收益率 1.7782%（2025 年 6 月 20 日）上浮 10%即 1.95602%考虑，建设资金来源如下：

(1)项目自有资金筹措

项目自有资金为 34,507.67 万元，项目自有资金占项目总投资比例约为 63.31%。

(2) 债务资金筹措

申请专项债券资金共计 20,000.00 万元，其中 2020 年已发行金额为 4,000.00 万元，2023 年已发行金额为 5,000.00 万元，2025 年计划申请发行金额为 8,000.00 万元，2026 年计划申请发行金额为 3,000.00 万元，建设期利息为 1,557.72 万元，专项债券资金占项目总投资比例约为 36.69%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	**总投资**	**54,507.67**	**8,898.50**	**4,770.30**	**4,770.30**	**10,744.89**	**5,814.90**	**14,280.38**	**5,228.40**
1.1	工程费用	28,891.98	4,333.80	2,311.36	2,311.36	5,778.40	1,444.60	8,667.59	4,044.87
1.2	工程建设其它费用	2,417.50	362.63	193.40	193.40	483.50	120.88	725.25	338.44
1.3	基本预备费	2,520.47	378.07	201.64	201.64	504.09	126.02	756.14	352.87
1.4	征地拆迁费用	19,100.00	3,820.00	1,910.00	1,910.00	3,820.00	3,820.00	3,820.00	
1.5	建设期利息	1,557.7	-			153.90		303.40	

序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
		2		153.90	153.90		303.40		489.22
1.6	债券发行费用	20.00	4.00	-	-	5.00	-	8.00	3.00

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

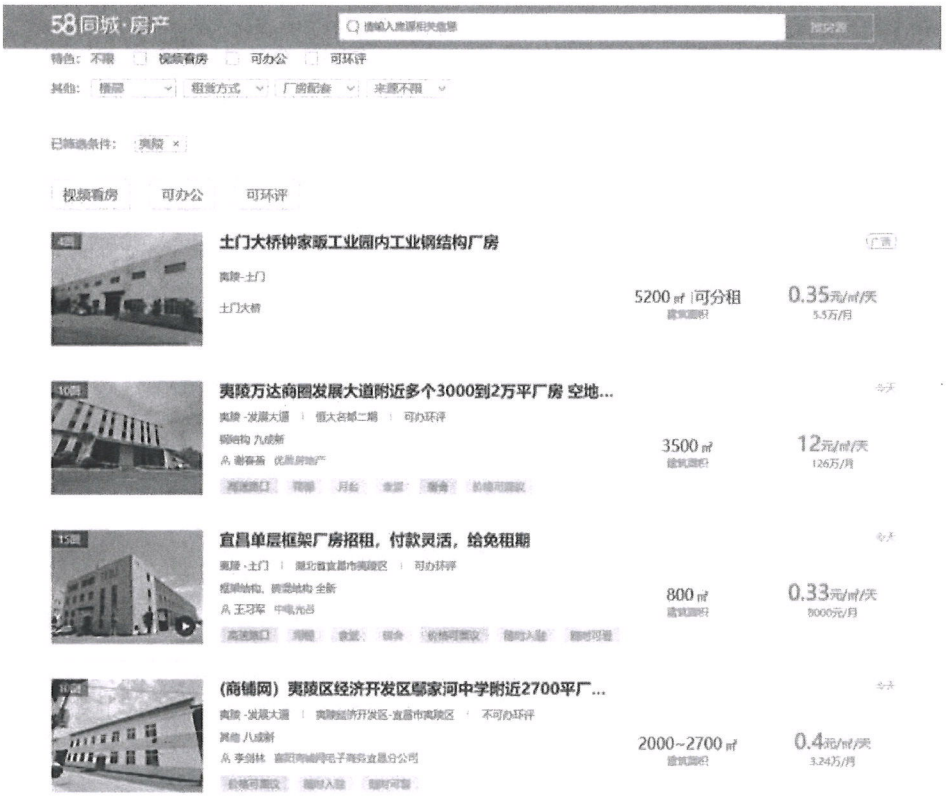
（二）收益预测

1.营业收入估算

根据本项目已批复的《可行性研究报告》，结合实际情况，本项目的收入主要来源为：厂房租赁收入、人才公寓租赁收入、物业收入、停车位收入、充电桩收入和污水处理费收入。

（1）厂房租赁收入

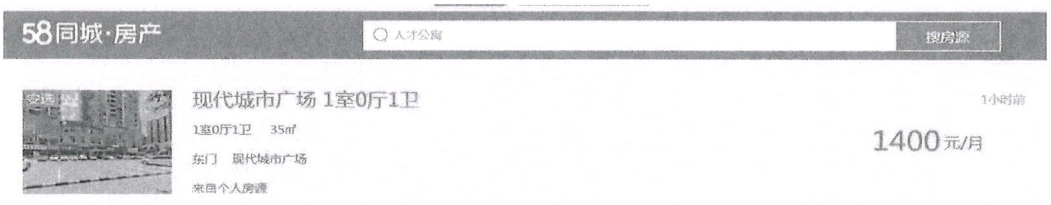
本项目厂房建设总面积为20000平方米，参考58同城相似厂房出租单价0.33元/㎡·天~12元/㎡·天不等，结合地区市场行情以及地理位置，本项目出租租金暂按0.4元/㎡·天测算，全年按照365日计算，考虑物价与经济发展，投入运营后，单价每5年按2%的增长考虑。运营期首年出租率按80%考虑，随着后期企业入驻率的增加，投入运营后出租率每年增加2%，出租率逐年提升至90%后保持不变。

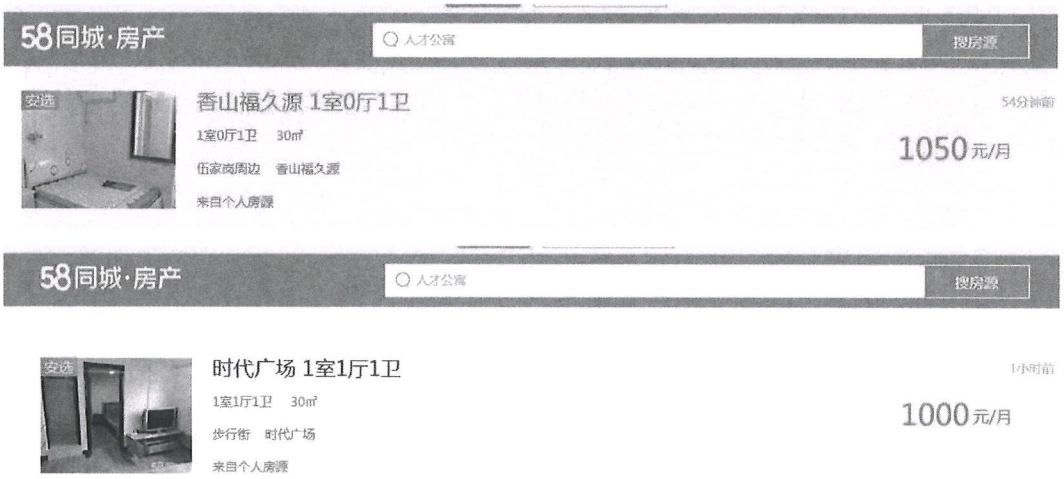


经测算，债券存续期内厂房租赁收入共计 3,933.77 万元。

（2）人才公寓租赁收入

本项目建设人才公寓作租赁用途，该公寓为全精装房，可拎包入住，建设总面积为 10000 平方米，参考 58 同城相似房屋租赁单价 1.11 元/㎡·天~1.33 元/㎡·天，出租租金保守估计暂按 1 元/㎡·天测算，全年按照 365 日计算，考虑物价与经济发展，投入运营后，单价每 5 年按 2%的增长考虑。运营期首年出租率按 80%考虑，随着后期企业入驻率的增加，投入运营后出租率每年增加 2%，出租率逐年提升至 90%后保持不变。





经测算，债券存续期内人才公寓租赁收入共计 4,917.21 万元。

（3）物业收入

根据宜发改价调函〔2023〕6 号 http://www.yichang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=1&id=229240，同时参照当地小区其他物业标准，物业费价格为 1.7 元/平方米·月，按照谨慎原则，本项目物业费价格按 1.6 元/平方米·月测算，暂不考虑增长率。由于租赁考虑全年按照 365 日计算，即按 12 个月计算。

恒大林溪郡住宅小区

小区前期物业服务收费标准按不动产登记建筑面积计收，具体标准为：**1.7**元/平方米·月（含电梯运行维护费）。

万佳半山学府住宅小区

小区前期物业服务收费标准按不动产登记建筑面积计收，具体标准为：**1.7**元/平方米·月（含电梯运行维护费）。

经测算，债券存续期内物业收入共计 760.32 万元。

（4）停车位收入

按照原发改批复版本可研报告，停车场共计停车位 300 个。停车

位收入主要为日间公共停车，参照类似项目停车场收费情况，平均收入按每车位 8 元/日，全年按照 365 日计算，根据审慎性原则，运营期内不考虑收费上浮情况，停车费收费标准参考“夷陵区城区公共停车场及道路临时泊位机动车停放服务收费标准”（http://xxgk.10.gov.cn/show.html?aid=3&id=88657）中的最低收费标准：半小时内免费，2 个小时内收费 3 元，超过 2 小时的每增加 1 小时加收 1 元，全天 24 小时累计最高不超过 12 元/辆。（新能源汽车 2 小时内（含）免收停放服务费）。项目车位利用率第 1 年按 80%，此后逐年增加 2%，最终达到 90%的饱和使用率。

附件一　　夷陵区城区公共停车场及道路临时泊位机动车停放服务收费标准

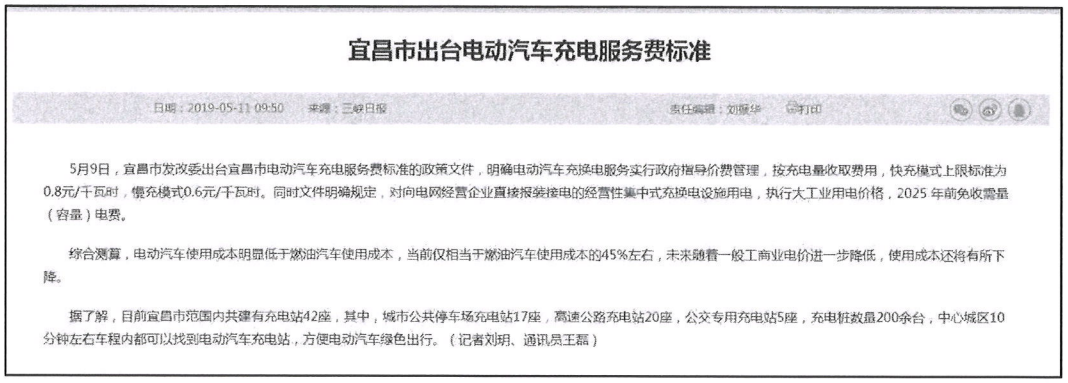
停车区域 / 收费标准 / 停车时长	发展大道片区、黄金路片区公共停车场（元）	长江市场片区、夷兴路商业区片区、丁家坝片区公共停车场（元）	黄金路片区道路临时泊位（元）	长江市场片区、夷兴路商业区片区道路临时泊位（元）
30 分钟——120 分钟	3	5	3	5
120 分钟以上	每增加 1 小时加收 1 元，全天 24 小时累计最高不超过 12 元/辆。包月费用 240 元/月/车。	每增加 1 小时加收 1 元，全天 24 小时累计最高不超过 15 元/辆。包月费用 240 元/月/车。	每增加半小时加收 1 元，全天 24 小时累计最高不超过 12 元/辆。	每增加半小时加收 1 元，全天 24 小时累计最高不超过 15 元/辆。
免费时段			22：00——次日 7：00	22：00——次日 7：00
新能源汽车 2 小时内（含）免收停放服务费。				
小型以上汽车停车服务收费以实际占用车位数按上述标准累计计算 。				

经测算，债券存续期内停车位收入共计 962.88 万元。

（5）充电桩收入

本项目建成后预计在停车场内按照 20%配比充电桩，即共安装充电桩数量为 60 个，考虑设置的充电桩均为双枪 120KW 快充充电桩，宜昌市出台电动汽车充电服务费标准，快充模式上限标准为 0.8 元/

千瓦时。



宜昌市出台电动汽车充电服务费标准

日期：2019-05-11 09:50　来源：三峡日报　责任编辑：刘振华　[打印]

5月9日，宜昌市发改委出台宜昌市电动汽车充电服务费标准的政策文件，明确电动汽车充换电服务实行政府指导价费管理，按充电量收取费用，快充模式上限标准为0.8元/千瓦时，慢充模式0.6元/千瓦时。同时文件明确规定，对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2025年前免收需量（容量）电费。

综合测算，电动汽车使用成本明显低于燃油汽车使用成本，当前仅相当于燃油汽车使用成本的45%左右，未来随着一般工商业电价进一步降低，使用成本还将有所下降。

据了解，目前宜昌市范围内共建有充电站42座，其中，城市公共停车场充电站17座，高速公路充电站20座，公交专用充电站5座，充电桩数量200余台，中心城区10分钟左右车程内都可以找到电动汽车充电站，方便电动汽车绿色出行。（记者刘明、通讯员王磊）

根据市场调查，宜昌市充电桩收费单价为1~1.65元/kw·h，电价按照国家发改委批准的《湖北省电网销售电价表》执行；综合电价：1-10KV：0.6117 元/KW.h；20-35KV：0.6069 元/KW.h；35-110KV 以下0.5919元/KW.h；110KV：0.5738 元/KW.h；220KV：0.5548 元/KW.h；基本电费：42 元/KW·月（最大需量计费方式）；28 元/KVA·月（变压器容量计费方式）；分时电价，高峰时段：10：00-12：00、18：00-22：00，为平段电价的180%；低谷：00：00-8：00，为平段电价的48%；其余为平段时段。

综合来看，服务费单价为0.3~0.8元/kw·h。

名称	运营方	充电桩数量
宜昌市环保局充电站	**国家电网**	**2**
【地址】湖北省宜昌市胜利四路48号		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		

宜昌楠木溪村充电站	**特来电**	**7**
【地址】湖北省宜昌市点军区湖北省宜昌市点军区联棚乡040乡道		
【收费标准】停车费免费，综合电费：1.86元/度。		
【充电桩数量】直流7个，交流0个		
湖北省宜昌市点军区土城公交充电站	**国家电网**	**8**
【地址】点军区土城乡财政所附近		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.37元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北宜昌市点军区土城乡车溪民俗风景区停车场充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北宜昌市点军区土城乡车溪民俗风景区停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.65元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
宜昌市猇亭区猇亭大道六泉湖广场公共充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省宜昌市猇亭区猇亭大道六泉湖市民广场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.25元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
宜昌市夷陵区锦江充电站	**国家电网**	**2**
【地址】湖北省宜昌市夷陵区锦江大道东湖雅居B区		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		
宜昌市西陵区国宾花园充电站	**国家电网**	**3**
【地址】宜昌市西陵区城东大道40号		
【收费标准】停车费30分钟内免费，1小时5元。超过30分钟加收1元，超过30分钟不足1小时按1小时收费。（新能源免费2小时）（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流3个，交流0个		
宜昌市西陵区国宾充换电2号充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省宜昌市西陵区南苑街道国宾花园酒店		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.25元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

根据审慎性原则，本项目取服务费单价为0.6元/kw·h，全年365日。充电桩从项目投入运行开始对外使用，根据目前宜昌市电动汽车普及率，考虑园区为24小时且对外开放，园区所在鸦鹊岭镇新

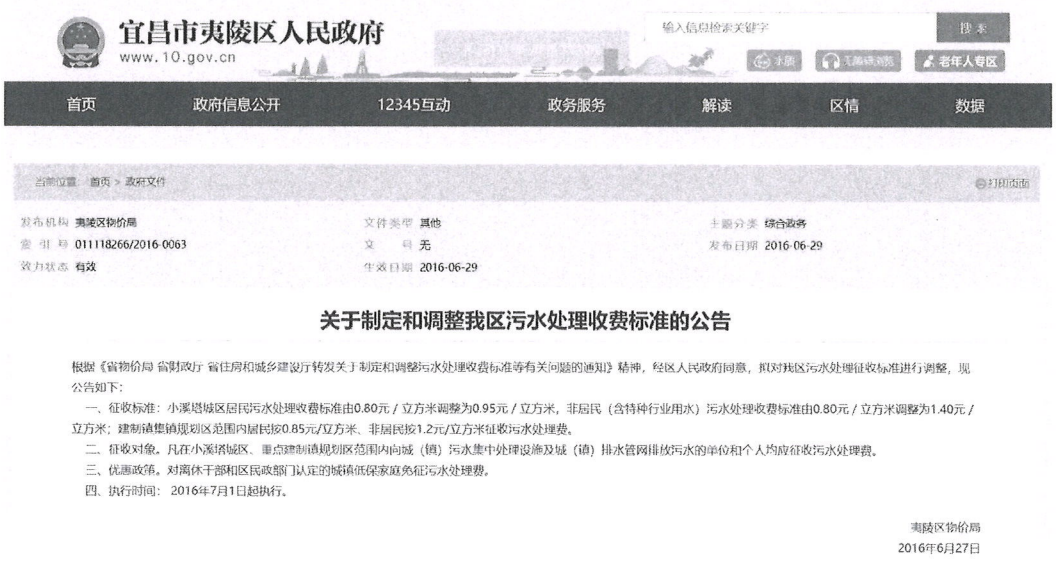
能源充电桩数量较少，外来人员也可使用，故每日每个充电桩有效充电时间以 12 小时计，充电桩使用率第 1 年按 40%，此后逐年增加 2%，最终达到 50%的饱和使用率。

经测算，债券存续期内，充电桩收入共计 27,247.10 万元。

（6）污水处理费收入

本项目建设污水处理站 1 座，污水处理量 5000 吨/日，全年 365 日，根据夷陵区物价局出台的《关于制定和调整我区污水处理收费标准的公告》

（http://www.10.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=3&id=39886&t=4），建制镇集镇规划区范围内居民按 0.85 元/立方米、非居民按 1.2 元/立方米征收污水处理费；污水处理率第 1 年按 90%，此后逐年增加 2%，最终达到 100%的饱和处理率。



宜昌市夷陵区人民政府
www.10.gov.cn

输入信息检索关键字 搜索

首页 政府信息公开 12345互动 政务服务 解读 区情 数据

当前位置：首页 > 政府文件

发布机构 夷陵区物价局　文件类型 其他　主题分类 综合政务
索 引 号 011118266/2016-0063　文　　号 无　发布日期 2016-06-29
效力状态 有效　生效日期 2016-06-29

关于制定和调整我区污水处理收费标准的公告

根据《省物价局 省财政厅 省住房和城乡建设厅转发关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》精神，经区人民政府同意，拟对我区污水处理征收标准进行调整，现公告如下：

一、征收标准：小溪塔城区居民污水处理收费标准由0.80元/立方米调整为0.95元/立方米，非居民（含特种行业用水）污水处理收费标准由0.80元/立方米调整为1.40元/立方米；建制镇集镇规划区范围内居民按0.85元/立方米、非居民按1.2元/立方米征收污水处理费。

二、征收对象。凡在小溪塔城区、重点建制镇规划区范围内向城（镇）污水集中处理设施及城（镇）排水管网排放污水的单位和个人均应征收污水处理费。

三、优惠政策。对离休干部和区民政部门认定的城镇低保家庭免征污水处理费。

四、执行时间：2016年7月1日起执行。

夷陵区物价局
2016年6月27日

经测算，债券存续期内，污水处理费收入共计 2,681.10 万元。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	单位	合计	经营期														
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**经营期收入**		**40,502.38**	**2,352.59**	**2,400.03**	**2,495.04**	**2,590.06**	**2,685.08**	**2,791.93**	**2,791.93**	**2,791.93**	**2,791.93**	**2,791.93**	**2,803.99**	**2,803.99**	**2,803.99**	**2,803.99**	**2,803.99**
1	**厂房出租收入**		**3,933.77**	**233.60**	**239.44**	**245.28**	**251.12**	**256.96**	**268.06**	**268.06**	**268.06**	**268.06**	**268.06**	**273.42**	**273.42**	**273.42**	**273.42**	**273.42**
	租赁面积	㎡		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	单价	元/㎡·日		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.42	0.42	0.42	0.42	0.42
	出租率	%		80%	82%	84%	86%	88%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增值税	9%	324.81	19.29	19.77	20.25	20.73	21.22	22.13	22.13	22.13	22.13	22.13	22.58	22.58	22.58	22.58	22.58
2	**人才公寓租赁收入**		**4,917.21**	**292.00**	**299.30**	**306.60**	**313.90**	**321.20**	**335.07**	**335.07**	**335.07**	**335.07**	**335.07**	**341.77**	**341.77**	**341.77**	**341.77**	**341.77**
	租赁面积	㎡		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	单价	元/㎡·日		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04
	出租率	%		80%	82%	84%	86%	88%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增值税	9%	406.01	24.11	24.71	25.32	25.92	26.52	27.67	27.67	27.67	27.67	27.67	28.22	28.22	28.22	28.22	28.22
3	**物业收入**		**760.32**	**46.08**	**47.23**	**48.38**	**49.54**	**50.69**	**51.84**	**51.84**	**51.84**	**51.84**	**51.84**	**51.84**	**51.84**	**51.84**	**51.84**	**51.84**
	面积	㎡		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	单价	元/㎡·月		1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	出租率	%		80%	82%	84%	86%	88%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增值税	6%	43.04	2.61	2.67	2.74	2.80	2.87	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93
4	**停车位收入**		**962.88**	**70.08**	**59.04**	**60.48**	**61.92**	**63.36**	**64.80**	**64.80**	**64.80**	**64.80**	**64.80**	**64.80**	**64.80**	**64.80**	**64.80**	**64.80**
	停车位数量	个		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单车位日收入	元/个·日		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	停车位使用率	%		80%	82%	84%	86%	88%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	增值税	9%	79.50	5.79	4.87	4.99	5.11	5.23	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35
5	**充电桩收入**		**27,247.10**	**1,513.73**	**1,589.41**	**1,665.10**	**1,740.79**	**1,816.47**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**
	充电桩数量	个		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩日使用小时数	h		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	充电桩使用率			40%	42%	44%	46%	48%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	充电桩单次能耗	kw.h		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	充电服务费	元/kw.h		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	增值税（服务费）	13%	1,542.29	85.68	89.97	94.25	98.54	102.82	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10
6	**污水处理费收入**		**2,681.10**	**197.10**	**165.60**	**169.20**	**172.80**	**176.40**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**	**180.00**
	污水处理量	立方米		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	收费标准	元/立方米		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	污水处理率	%		90%	92%	94%	96%	98%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

序号	项目 \ 年份	单位	合计	经营期														
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	增值税	9%	221.38	16.27	13.67	13.97	14.27	14.57	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86	14.86
二	**增值税（当年应交）**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	项目销项税金		2,617.02	153.75	155.67	161.52	167.37	173.22	180.05	180.05	180.05	180.05	180.05	181.05	181.05	181.05	181.05	181.05
2	项目进项税金（经营成本）		150.33	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02
3	固定资产进项税抵扣			2,730.53														
	固定资产进项税当期抵扣额		2,466.68	143.73	145.65	151.50	157.35	163.20	170.03	170.03	170.03	170.03	170.03	171.02	171.02	171.02	171.02	171.02
	结转未抵扣固定资产进项税额			2,586.80	2,441.15	2,289.65	2,132.30	1,969.10	1,799.07	1,629.04	1,459.02	1,288.99	1,118.96	947.94	776.91	605.89	434.87	263.84
三	**税金及附加**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	城市维护建设税（5%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	教育费附加（3%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	地方教育费附加（2%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计3,278.14万元，其中增值税0万元，税金及附加0万元，所得税3,278.14万元。

（1）增值税

项目建设期，建筑工程费按照9%的税率进行抵扣。运营期，外购燃料及动力费按照13%的税率进行抵扣；修理费按照6%的税率进行抵扣。

（2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、2%。

（3）所得税

本项目所得税率为25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	经营期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**税金**	**3,278.14**							
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金	2,617.02	153.75	155.67	161.52	167.37	173.22	180.05	180.05
1.2	项目进项税金（经营成本）	150.33	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02
1.3	固定资产进项税抵扣		2,730.53	-	-	-	-	-	-
	固定资产进项税当期抵扣额	2,466.68	143.73	145.65	151.50	157.35	163.20	170.03	170.03
	结转未抵扣固定资产进项税额		2,586.80	2,441.15	2,289.65	2,132.30	1,969.10	1,799.07	1,629.04
2	**税金及附加**	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**所得税**	**3,278.14**	**92.36**	**107.40**	**133.36**	**159.31**	**185.26**	**213.92**	**217.57**

序号	项目 \ 年份	经营期							
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	**税金**								
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金	180.05	180.05	180.05	181.05	181.05	181.05	181.05	181.05
1.2	项目进项税金（经营成本）	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02
1.3	固定资产进项税抵扣	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产进项税当期抵扣额	170.03	170.03	170.03	171.02	171.02	171.02	171.02	171.02
	结转未抵扣固定资产进项税额	1,459.02	1,288.99	1,118.96	947.94	776.91	605.89	434.87	263.84
2	**税金及附加**	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**所得税**	**221.23**	**232.35**	**243.48**	**262.81**	**280.84**	**298.87**	**309.42**	**319.97**

3.总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

（1）经营成本

经营成本主要包括外购燃料动力费、人工及福利费用、修理费、管理费用及其他等。本项目债券存续期内，经营成本合计为3,711.00万元。具体如下：

1）外购燃料动力费

本项目外购燃料及动力费包括物业、小区绿化浇洒、照明等正常运作所需要的水费及电费等成本。以节能年耗量为数据，依据《市物价局关于调整宜昌城区供水价格的通知》（宜价管〔2012〕96 号）文件、《宜昌市物价局关于创建节水型城市落实相关价格政策的通知》（宜价管〔2016〕62号）文件，宜昌浦华三峡水务有限公司从2012年8月1日起至今居民生活用水执行阶梯水价，目前居民生活用水价为第一级1.37元/立方米，第二级2.09元/立方米，第三级2.81元/立方米；非居民生活用水1.87 元/立方米；特种用水4.10元/立方米（以上价格均含水资源费0.05元/立方米，不含污水处理费）。

根据可研报告，本项目用水量2.42万立方米，根据宜昌市自来水公司价格，非居民生活用水价格1.87元/立方米，即水费年平均为4.53万元。

根据宜昌市电费收取，第一档：年用电 2160 千瓦时以内，不满1千伏为0.5580元/度。第二档：年用电2161至 4800 千瓦时，不满1千伏为0.6080元/度。第三档：年用电4800千瓦时以上，不满

1千伏为0.8580元/度。居民合表用电：不满1千伏为0.5800元/度、1-10千伏为0.5700元/度、20-35千伏以下为0.5700元/度、35-110千伏以下为0.5700元/度。

根据可研报告照明电费年耗量为13.41万kw.h。电费0.8580元/度，即电费年均为11.51万元。

经测算，债券存续期内外购燃料动力费成本共计240.60万元。

2）人工及福利费

本项目达到规模后，日常工作计划安排收费服务人员、保洁服务人员及保安服务人员等共计10人，用工成本参考宜昌市人民政府公布的2022年宜昌市城镇单位在岗职工年人均工资，即人员工资暂按7万元/年计算，薪资考虑每年上涨1%。经测算，债券存续期内工资及福利费共计1,126.78万元。

3）修理费

修理费是经营者为维持正常生产运行需要发生的大修理费和日常维护费用，原则上据实核定，但最高不得超过核定的固定资产原值的2%。本项目的修理费暂取项目固定资产原值的0.5%计取，即有修理费为144.46万元/年，即在本项目债券存续期内，修理费共计2,166.90万元。

4）管理费用及其他

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 5%-12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用

之和的5%计取，即有本项目债券存续期内，管理费用及其他共计176.71万元。

（2）固定资产折旧

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值取原值的5%，房屋及建筑物的折旧年限为50年，道路工程的折旧年限为30年，场平工程的折旧年限为50年，供电工程的折旧年限为20年。

（3）无形资产摊销

无形资产及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，无形资产的折旧年限为15年，其他资产的折旧年限为15年。

（4）利息支出

依据项目实施计划，当前已于2020年7月发行1,000.00万元，债券存续期15年，发行利率按实际发行3.75%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后第6-15年每年等额偿还本金的10%；2020年12月发行3,000.00万元，债券存续期15年，发行利率按实际发行3.88%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第6-15年每年等额偿还本金的10%；2023年12月发行5,000.00万元，债券存续期15年，发行利率按实际发行2.99%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第6-10年每年等额偿还本金的20%；计划2025年申请发行金额8,000.00万元，2026年申请发行金额3,000.00万元，债券存续期均为15年，利率均按当前15年国债收益率1.7782%（2025年6月20日）上浮10%即1.95602%考虑，均采

取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第 11-15 年每年等额偿还本金的 20%。则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出 6,356.56 万元，其中建设期利息为 1,557.72 万元，运营期利息为 4,798.84 万元。

总成本估算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	合计	经营期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**经营成本**	**3,711.00**	**242.02**	**242.76**	**243.50**	**244.25**	**245.01**	**245.77**	**246.55**
1.1	外购燃料及动力费	240.60	16.04	16.04	16.04	16.04	16.04	16.04	16.04
	水费	67.95	4.53	4.53	4.53	4.53	4.53	4.53	4.53
	电费	172.65	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51
1.2	人工及福利费	1,126.78	70.00	70.70	71.41	72.12	72.84	73.57	74.31
1.3	修理费	2,166.90	144.46	144.46	144.46	144.46	144.46	144.46	144.46
1.4	管理费用及其他	176.71	11.52	11.56	11.60	11.63	11.67	11.70	11.74
2	**折旧费**	**11,820.30**	**788.02**	**788.02**	**788.02**	**788.02**	**788.02**	**788.02**	**788.02**
3	**摊销费**	**4,593.02**	**306.20**	**306.20**	**306.20**	**306.20**	**306.20**	**306.20**	**306.20**
4	**利息支出**	**4,798.84**	**503.17**	**487.78**	**472.39**	**457.00**	**441.61**	**426.22**	**410.83**
4.1	债券利息	4,798.84	503.17	487.78	472.39	457.00	441.61	426.22	410.83
5	**总成本费用合计**	**24,923.15**	**1,839.42**	**1,824.76**	**1,810.12**	**1,795.48**	**1,780.84**	**1,766.22**	**1,751.60**

序号	项目 / 年份	经营期							
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**经营成本**	**247.33**	**248.11**	**248.91**	**249.71**	**250.53**	**251.35**	**252.17**	**253.01**
1.1	外购燃料及动力费	16.04	16.04	16.04	16.04	16.04	16.04	16.04	16.04
	水费	4.53	4.53	4.53	4.53	4.53	4.53	4.53	4.53
	电费	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51
1.2	人工及福利费	75.05	75.80	76.56	77.32	78.10	78.88	79.67	80.46
1.3	修理费	144.46	144.46	144.46	144.46	144.46	144.46	144.46	144.46
1.4	管理费用及其他	11.78	11.81	11.85	11.89	11.93	11.97	12.01	12.05
2	**折旧费**	**788.02**	**788.02**	**788.02**	**788.02**	**788.02**	**788.02**	**788.02**	**788.02**
3	**摊销费**	**306.20**	**306.20**	**306.20**	**306.20**	**306.20**	**306.20**	**306.20**	**306.20**
4	**利息支出**	**395.44**	**350.15**	**304.86**	**237.80**	**164.87**	**91.93**	**48.90**	**5.87**
4.1	债券利息	395.44	350.15	304.86	237.80	164.87	91.93	48.90	5.87
5	**总成本费用合计**	**1,736.99**	**1,692.49**	**1,647.99**	**1,581.73**	**1,509.61**	**1,437.50**	**1,395.30**	**1,353.10**

4.项目财务费用预测

（1）专项债券

本项目共拟发行专项债券20,000.00万元，其中，2020年已发行金额为4,000.00万元，2023年已发行金额为5,000.00万元，2025年计划申请发行金额为8,000.00万元，2026年计划申请发行金额为3,000.00万元，具体专项债券融资情况见下表。

表4-5 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当批次实际发行金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2020	4,000.00	1,000.00	15	按实际发行利率3.75%	在债券存续期内每半年付息一次	按实际发行方式，第6年-第15年，每年等额偿还发行金额10%。
2020	4,000.00	3,000.00	15	按实际发行利率3.88%	在债券存续期内每半年付息一次	按实际发行方式，第6年-第15年，每年等额偿还发行金额10%。
2023	5,000.00	5,000.00	15	按实际发行利率2.99%	在债券存续期内每半年付息一次	按实际发行方式，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。
2025	8,000.00	0	15	按当前15年国债收益率1.7782%(2025年6月20日)上浮10%即1.95602%考虑	在债券存续期内每半年付息一次	第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。
2026	3,000.00	0	15	按当前15年国债收益率1.7782%(2025年6月20日)上浮10%即	在债券存续期内每半年付息一次	第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。

年度	当年计划发行总金额	当批次实际发行金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
				1.95602%考虑		

2025 年 6 月 20 日，十五年期国债收益率为 1.7782%，本项目债券年利率按上浮 10%，即 1.95602%计算，利息按每半年支付，第 11-15 年每年等额偿还本金的 20%。本项目专项债券利息总支出 6,356.56 万元，其中建设期利息为 1,557.72 万元，运营期利息为 4,798.84 万元。

（2）市场化融资

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

项目专项债借贷与偿还表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 项目	合计	建设期							经营期			
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	政府债（利率1.95602%）												
1	期初债券余额			4,000.00	4,000.00	4,000.00	9,000.00	9,000.00	17,000.00	19,600.00	19,200.00	18,800.00	18,400.00
2	当期债券余额（期初）	20,000.00	4,000.00	-	-	5,000.00	-	8,000.00	3,000.00	-	-	-	-
3	当期应计利息	6,356.56	-	153.90	153.90	153.90	303.40	303.40	489.22	503.17	487.78	472.39	457.00
4	当期还本付息	26,356.56	-	153.90	153.90	153.90	303.40	303.40	889.22	903.17	887.78	872.39	857.00
4.1	当期偿还本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4.2	当期支付利息	6,356.56	-	153.90	153.90	153.90	303.40	303.40	489.22	503.17	487.78	472.39	457.00
5	期末债券余额		4,000.00	4,000.00	4,000.00	9,000.00	9,000.00	17,000.00	19,600.00	19,200.00	18,800.00	18,400.00	18,000.00

序号	年份 项目	经营期										
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
一	政府债（利率1.95602%）												
1	期初债券余额	18,000.00	17,600.00	17,200.00	16,800.00	15,400.00	14,000.00	11,400.00	8,200.00	5,000.00	2,800.00	600.00	
2	当期债券余额（期初）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	当期应计利息	441.61	426.22	410.83	395.44	350.15	304.86	237.80	164.87	91.93	48.90	5.87	
4	当期还本付息	841.61	826.22	810.83	1,795.44	1,750.15	2,904.86	3,437.80	3,364.87	2,291.93	2,248.90	605.87	
4.1	当期偿还本金	400.00	400.00	400.00	1,400.00	1,400.00	2,600.00	3,200.00	3,200.00	2,200.00	2,200.00	600.00	
4.2	当期支付利息	441.61	426.22	410.83	395.44	350.15	304.86	237.80	164.87	91.93	48.90	5.87	
5	期末债券余额	17,600.00	17,200.00	16,800.00	15,400.00	14,000.00	11,400.00	8,200.00	5,000.00	2,800.00	600.00	-	

5. 模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 项目	合计	经营期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入（不含税）	37,885.36	2,198.84	2,244.35	2,333.52	2,422.69	2,511.86	2,611.88	2,611.88
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用（不含税）	24,772.82	1,829.40	1,814.74	1,800.09	1,785.45	1,770.82	1,756.20	1,741.58
4	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-
5	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
6	利润总额（1-2-3+4+5）	13,112.54	369.44	429.61	533.43	637.24	741.04	855.68	870.30
7	弥补前年度亏损								
8	应纳所得税额（6-7）	13,112.54	369.44	429.61	533.43	637.24	741.04	855.68	870.30
9	所得税	3,278.14	92.36	107.40	133.36	159.31	185.26	213.92	217.57
10	税后利润	9,834.41	277.08	322.21	400.07	477.93	555.78	641.76	652.72
序号	年份 项目	经营期							
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	营业收入（不含税）	2,611.88	2,611.88	2,611.88	2,622.94	2,622.94	2,622.94	2,622.94	2,622.94
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用（不含税）	1,726.97	1,682.47	1,637.97	1,571.71	1,499.59	1,427.48	1,385.27	1,343.08
4	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-
5	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-
6	利润总额（1-2-3+4+5）	884.91	929.41	973.90	1,051.23	1,123.35	1,195.46	1,237.67	1,279.86
7	弥补前年度亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
8	应纳所得税额（6-7）	884.91	929.41	973.90	1,051.23	1,123.35	1,195.46	1,237.67	1,279.86
9	所得税	221.23	232.35	243.48	262.81	280.84	298.87	309.42	319.97
10	税后利润	663.68	697.06	730.43	788.42	842.51	896.60	928.25	959.90

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	年份 项目	合计	建设期							经营期			
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	40,502.38								2,352.59	2,400.03	2,495.04	2,590.06
1.1	营业收入	40,502.38								2,352.59	2,400.03	2,495.04	2,590.06
1.2	其他收入	-								-	-	-	-
1.3	补贴收入	-								-	-	-	-
2	现金流出	6,989.13								334.39	350.16	376.86	403.56
2.1	经营成本	3,711.00								242.02	242.76	243.50	244.25
2.2	增值税	-								-	-	-	-
2.3	附加税	-								-	-	-	-
2.4	所得税	3,278.14								92.36	107.40	133.36	159.31
	经营活动现金净流量	**33,513.25**								**2,018.20**	**2,049.86**	**2,118.19**	**2,186.50**
二	**投资活动产生的现金**												
1	购建固定资产支付的现金	54,507.67	8,898.50	4,770.30	4,770.30	10,744.89	5,814.90	14,280.38	5,228.40				
	投资活动现金净流量	**-54,507.67**	**-8,898.50**	**-4,770.30**	**-4,770.30**	**-10,744.89**	**-5,814.90**	**-14,280.38**	**-5,228.40**				
三	**融资活动产生的现金**												
1	融资活动现金流入	20,000.00	4,000.00	-	-	5,000.00	-	8,000.00	3,000.00				
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-				
1.2	专项债融资	20,000.00	4,000.00	-	-	5,000.00	-	8,000.00	3,000.00				
2	融资活动现金流出	26,376.56	4.00	153.90	153.90	158.90	303.40	311.40	892.22	903.17	887.78	872.39	857.00
2.1	支付利息（专项债融资）	6,356.56	-	153.90	153.90	153.90	303.40	303.40	489.22	503.17	487.78	472.39	457.00
2.2	偿还本金（专项债融资）	20,000.00	-	-	-	-	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2.3	债券发行费用	20.00	4.00	-	-	5.00	-	8.00	3.00				
	融资活动现金净流量	**-14,905.86**	**3,996.00**	**-153.90**	**-153.90**	**4,841.10**	**-303.40**	**7,688.60**	**2,107.78**	**-903.17**	**-887.78**	**-872.39**	**-857.00**
四	**本年现金净流入**	**-6,716.29**	**-4,902.50**	**-4,924.20**	**-4,924.20**	**-5,903.79**	**-6,118.30**	**-6,591.78**	**-3,120.62**	**1,115.03**	**1,162.08**	**1,245.79**	**1,329.50**
五	**累计现金净流量**		**-4,902.50**	**-9,826.70**	**-14,750.90**	**-20,654.69**	**-26,772.99**	**-33,364.77**	**-36,485.39**	**-35,370.36**	**-34,208.28**	**-32,962.49**	**-31,632.99**
六	**专项债融资本息**	**26,356.56**											
七	**本息覆盖倍数**	**1.27**											

续

序号	年份 项目	经营期											
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	2,685.08	2,791.93	2,791.93	2,791.93	2,791.93	2,791.93	2,803.99	2,803.99	2,803.99	2,803.99	2,803.99	
1.1	营业收入	2,685.08	2,791.93	2,791.93	2,791.93	2,791.93	2,791.93	2,803.99	2,803.99	2,803.99	2,803.99	2,803.99	
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	现金流出	430.27	459.69	464.12	468.55	480.47	492.39	512.52	531.36	550.21	561.59	572.98	
2.1	经营成本	245.01	245.77	246.55	247.33	248.11	248.91	249.71	250.53	251.35	252.17	253.01	
2.2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.3	附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.4	所得税	185.26	213.92	217.57	221.23	232.35	243.48	262.81	280.84	298.87	309.42	319.97	
	经营活动现金净流量	**2,254.81**	**2,332.23**	**2,327.80**	**2,323.37**	**2,311.46**	**2,299.54**	**2,291.47**	**2,272.62**	**2,253.78**	**2,242.40**	**2,231.01**	
二	**投资活动产生的现金**												
1	购建固定资产支付的现金												
	投资活动现金净流量												
三	**融资活动产生的现金**												
1	融资活动现金流入												
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入												
1.2	专项债融资												
2	融资活动现金流出	841.61	826.22	810.83	1,795.44	1,750.15	2,904.86	3,437.80	3,364.87	2,291.93	2,248.90	605.87	
2.1	支付利息（专项债融资）	441.61	426.22	410.83	395.44	350.15	304.86	237.80	164.87	91.93	48.90	5.87	
2.2	偿还本金（专项债融资）	400.00	400.00	400.00	1,400.00	1,400.00	2,600.00	3,200.00	3,200.00	2,200.00	2,200.00	600.00	
2.3	债券发行费用												
	融资活动现金净流量	**-841.61**	**-826.22**	**-810.83**	**-1,795.44**	**-1,750.15**	**-2,904.86**	**-3,437.80**	**-3,364.87**	**-2,291.93**	**-2,248.90**	**-605.87**	
四	**本年现金净流入**	**1,413.20**	**1,506.01**	**1,516.97**	**527.93**	**561.31**	**-605.32**	**-1,146.33**	**-1,092.24**	**-38.16**	**-6.50**	**1,625.14**	
五	**累计现金净流量**	**-30,219.79**	**-28,713.78**	**-27,196.81**	**-26,668.88**	**-26,107.57**	**-26,712.89**	**-27,859.23**	**-28,951.47**	**-28,989.62**	**-28,996.13**	**-27,370.98**	
六	**专项债融资本息**	**26,356.56**											
七	**本息覆盖倍数**	**1.27**											

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

收入总额	运营成本及相关税费	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
40502.38	6989.13	33513.25	26356.56	20000.00	1.27

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

压力测试表

序号	单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
一	**经营活动现金净流量**	**30161.92**	**31837.58**	**33513.25**	**35188.91**	**36864.57**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.21	1.27	1.34	1.40
二	**债券利率变动**	**1.760418**	**1.858219**	**1.956020**	**2.053821**	**2.151622**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.28	1.27	1.26	1.26

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以厂房租赁收入、人才公寓租赁收入、物业收入、停车位收入、充电桩收入和污水处理费

收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为40,502.38万元，经营成本3,711.00万元，税费3,278.14万元，预计用于资金平衡相关收益为33,513.25万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数1.27。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025年9月30日

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

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

此件再次复印无效

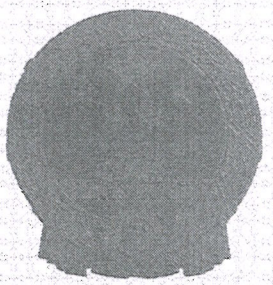
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

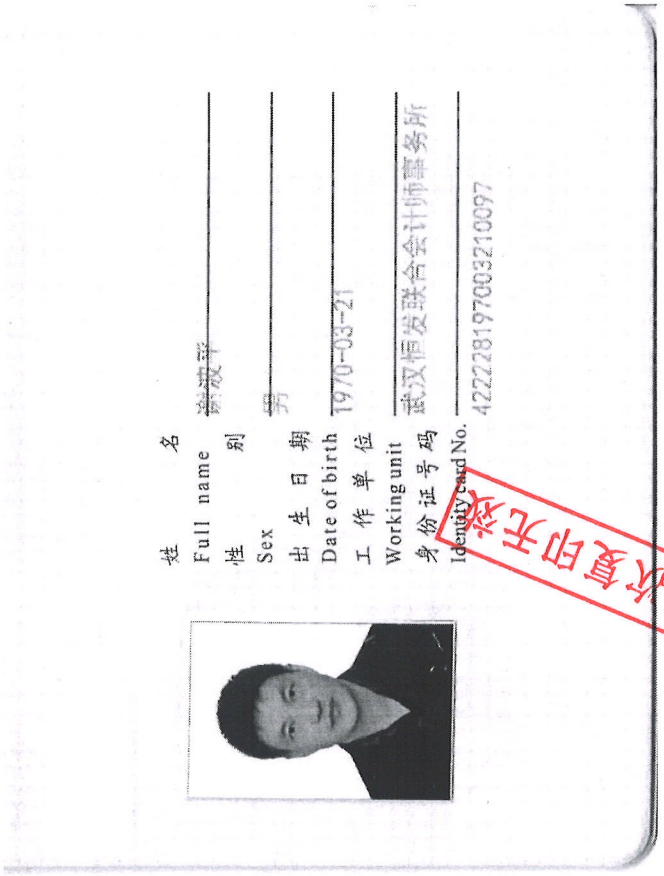
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



2025 年已通过

谢波平 420002043500







2025 年已通过

夏世华 420100430002

房县老县府片区老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡
财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0119 号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、区域概况 1
二、评价分析 5
（一）项目概况 6
（二）投资估算 7
（三）资金筹措 7
（四）债券应还本付息情况 8
（五）项目资金充足性 8
（六）压力测试 10
（七）项目资金稳定性 10
三、风险分析 10
四、评价结论 11
附件一：项目收入明细表 13
附件二：成本费用明细表 15
附件三：税费估算表 18
附件四：利润估算表 20
附件五：债券存续期现金流估算表 21

房县老县府片区老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0119 号

一、区域概况

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

1.中长期经济规划情况

“十四五”时期是十堰市全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化城市新征程的关键时期。《十堰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》主要阐明十堰市发展战略意图，明确十堰市经济社会发展目标、主要任务和重大举措。具体如下：

战略定位：围绕建设“现代新车城、绿色示范市”，努力在经济社会发展全面绿色转型中走在全省前列，结合“一核带动、两翼驱动、多点联动”区域发展布局，打造“两区两地两市”，进一步提升十堰在全省和区域发展中的地位,形成汉江生态经济带重要板块和湖北省高质量发展重要增长极，成为带动中部崛起和实现国家发展战略的重要支点城市。

发展目标：

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

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

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

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

——民生福祉跃上新高度。高质量就业更加充分，居民收入增长和经

济增长同步，城乡收入差距缩小，优质均衡的公共服务体系和覆盖城乡居民的社会保障体系更加健全，公共卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴全面推进，人民生活更有尊严、更加幸福。

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

2.经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

（1）十堰市

十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	2,304.68	2,359.03	2,565.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37,827.00	39,851.00	41,529.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,190.00	15,354.00	16,294.00
4.地方财政总收入	222.44	253.19	253.56
4.1地方公共预算收入	115.66	139.42	154.55
其中：税收收入	79.33	97.84	100.46
非税收入	36.33	41.59	54.09
4.2政府性基金收入	106.78	113.76	99.01
其中：国有土地使用权出让收益	104.01	108.56	91.08
5.地方财政总支出	589.96	599.71	715.05
5.1一般公共预算支出	408.13	458.61	519.11
5.2政府性基金支出	181.83	141.10	198.94

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	95.83	-	-

（2）房县

房县，古称房陵，隶属于湖北省十堰市，位于湖北省西北部、十堰市南部，属北亚热带季风气候，总面积 5110 平方千米。截至 2021 年 10 月，房县下辖 12 个镇、8 个乡， 县人民政府驻城关镇房陵西大道南侧。截至 2021 年末，房县总户籍人口为 46.6 万人，常住人口为 36.9 万人。

房县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	141.30	184.10	210.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,153.00	36,430.00	37,996.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,016.00	15,393.00	16,424.00
4.地方财政总收入	82.74	99.68	73.58
4.1地方公共预算收入	8.50	17.22	21.00
其中：税收收入	6.40	13.52	17.85
非税收入	2.10	2.71	3.15
4.2政府性基金收入	10.26	15.11	10.00
其中：国有土地使用权出让收益	10.21	14.72	9.97
5.地方财政总支出	82.74	97.26	73.58
5.1一般公共预算支出	60.81	59.30	64.73
5.2政府性基金支出	16.10	27.09	18.78
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.86	12.85	7.00

3.专项债务情况

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

专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024年限额	2024年余额
十堰市	544.27	523.48
其中：房县	47.80	65.20

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024年
1年期	-
2年期	-
3年期	0.67
5年期	3.14
7年期	1.26
10年期	14.43
15年期	5.77
20年期	8.57
30年期	4.58

二、评价分析

根据中央最新投向领域，基于房县老县府片区老旧小区改造项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号

附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位房县住房和城乡建设局确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的房县老县府片区老旧小区改造项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.15，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（一）项目概况

本项目建设地点：房县城关镇。

主要建设内容和建设规模：

该项目改造小区2个，改造480户。其中：老县府小区260户，顺城北路小区220户。

主要包括：改造供水管道2337.6米、供电管线1948.5米、供气管道2397.1米、雨污管道1171.3米、通信管线974.2米，道路4675.3平方米，增设充电桩78个、照明设施234盏、养老扶幼服务设施1498.8平方米、便民市场599.4平方米、公共场地建设1223.7平方米、无障碍环境改造699.3平方米以及小区智慧化改造等。

项目建设期12个月，2025年10月至2026年9月。

（二）投资估算

根据项目初设批复，项目总投资为2,260.20万元，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资2,309.70万元，其中工程费用1,982.38万元，占比85.83%%；工程建设其他费用190.89万元，占比8.26%；预备费86.93万元，占比3.76%；静态总投资2,260.20万元，建设期利息47.70万元，占比2.07%%，债券发行费用1.80万元，占比0.08%。投资估算如下：

投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	建筑工程	1,982.38	182.38		1,800.00		
1	供水管道	63.58	5.85		57.73		
2	供电管线	72.08	6.63		65.45		
3	供气管道	115.08	10.59		104.49		
4	雨污管道	187.01	17.21		169.80		
5	通信管线	37.01	3.40		33.61		
6	道路	271.17	24.95		246.22		
7	充电桩	273.00	25.12		247.88		
8	照明设施	140.40	12.92		127.48		
9	养老扶幼服务设施	479.52	44.12		435.40		
10	便民市场	167.83	15.44		152.39		
11	公共场地建设	63.64	5.85		57.79		
12	无障碍环境改造	37.06	3.41		33.65		
13	智慧化小区改造	75.00	6.89		68.11		

二	工程建设其他费用	190.89	190.89				
1	建设单位管理费	15.86	15.86				
2	工程监理费	19.82	19.82				
3	可行性研究	8.00	8.00				
4	工程勘察费	23.79	23.79				
5	工程设计费	59.47	59.47				
6	施工图预算编制费	5.95	5.95				
7	竣工图编制费	4.76	4.76				
8	环境影响评价费	4.47	4.47				
9	劳动安全卫生评审费	5.95	5.95				
10	场地准备费及临时设施费	15.86	15.86				
11	工程保险费	6.94	6.94				
12	招投标代理服务费	15.86	15.86				
13	施工图审查费	4.16	4.16				
三	预备费	86.93	86.93				
四	静态总投资	2,260.20	460.20		1,800.00		
五	建设期利息	47.70	47.70				
六	债券发行兑付费用	1.80	1.80				
七	项目总投资	2,309.70	509.70		1,800.00		

（三）资金筹措

本项目总投资 2,309.70 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 509.70 万元，发行专项债券融资 1,800.00 万元。

（四）债券应还本付息情况

本项目计划 2025 年发行专项债券融资 1,800.00 万元，债券期限 15 年。假设按照 2025 年 6 月 25 日中国债券信息网公布 2025 年湖北省政府专项债券（三十期）票面利率的 1.1 倍作为发行债券的测算利率，即 15 年期债券发行利率为 2.12%，每半年支付一次利息，第 11 年-第 15 年每

年等额偿还发行金额20%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	-	1,800.00		1,800.00	19.08	19.08
2026年	1,800.00			1,800.00	38.16	38.16
2027年	1,800.00			1,800.00	38.16	38.16
2028年	1,800.00			1,800.00	38.16	38.16
2029年	1,800.00			1,800.00	38.16	38.16
2030年	1,800.00			1,800.00	38.16	38.16
2031年	1,800.00			1,800.00	38.16	38.16
2032年	1,800.00			1,800.00	38.16	38.16
2033年	1,800.00			1,800.00	38.16	38.16
2034年	1,800.00			1,800.00	38.16	38.16
2035年	1,800.00			1,800.00	38.16	38.16
2036年	1,800.00		360.00	1,440.00	34.34	394.34
2037年	1,440.00		360.00	1,080.00	26.71	386.71
2038年	1,080.00		360.00	720.00	19.08	379.08
2039年	720.00		360.00	360.00	11.45	371.45
2040年	360.00		360.00		3.82	363.82
合计		1,800.00	1,800.00		496.08	2,296.08

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的	项目预计融资	其中：项目预计融资	项目相关收益对融

	相关收益	本息	本金	资本息覆盖倍数
房县老县府片区老旧小区改造项目	2,636.48	2,296.08	1,800.00	1.15

（六）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.09	1.15	1.21	1.26
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.16	1.15	1.14	1.12

（七）项目资金稳定性

房县老县府片区老旧小区改造项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为2,636.48万元，且在2040年债券本金偿还后仍有388.10万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保

障的。由于宏观经济环境和国家经济政策的变动，引起债务资本市场利率波动，对财务成本造成影响，进而将影响项目投资收益的平衡，但通过严格使用用途、加强财务管理、控制项目融资平衡风险等措施，项目收益整体风险是可控的。

四、评价结论

通过上述评价过程，得出评价结论如下：

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为2,636.48万元，对债券的本息覆盖倍数为1.15，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有388.10万元的期末结余。综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
充电服务费收入	46.12	215.23	245.98	258.28	258.28	258.28
数量	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
负荷率	60%	70%	80%	80%	80%	80%
单价（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63
日均充电量（度）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
销项税额	5.31	24.76	28.30	29.71	29.71	29.71
含税营业收入合计	**46.12**	**215.23**	**245.98**	**258.28**	**258.28**	**258.28**
不含税营业收入合计	**40.81**	**190.47**	**217.68**	**228.57**	**228.57**	**228.57**

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
充电服务费收入	270.58	270.58	270.58	282.88	282.88
数量	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
负荷率	80%	80%	80%	80%	80%
单价（元/度）	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69
日均充电量（度）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
销项税额	31.13	31.13	31.13	32.54	32.54
含税营业收入合计	**270.58**	**270.58**	**270.58**	**282.88**	**282.88**
不含税营业收入合计	**239.45**	**239.45**	**239.45**	**250.34**	**250.34**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
充电服务费收入	282.88	295.18	295.18	295.18	3,828.09
数量	78.00	78.00	78.00	78.00	
负荷率	80%	80%	80%	80%	
单价（元/度）	0.69	0.72	0.72	0.72	
日均充电量（度）	180.00	180.00	180.00	180.00	
销项税额	32.54	33.96	33.96	33.96	440.39

含税营业收入合计	282.88	295.18	295.18	295.18	3,828.09
不含税营业收入合计	250.34	261.22	261.22	261.22	3,387.70

说明：

本项目收入主要来源于充电服务费收入。预计 2026 年 10 月投入使用。因本次专项债发行期限为 15 年，债券本金于 2040 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 10 月至 2040 年。

根据项目建设规模，建设范围内拟设置 78 套新能源充电桩，充电桩均为快充桩，选用单次耗能为 30kw·h 的充电桩，日利用时长为 6 小时，则本项目充电桩日充电量=每个充电桩可充电量×日利用时长=30kw·h×6h=180.00 度。年运营天数为 365 天。

出于谨慎性原则，项目负荷率运营期首年为 60%，后每年增长 10%，增至 80%后保持稳定。

根据网站查询市场价格（https://www.modiauto.com.cn/cdz/c2043.html），本项目充电桩综合电费为 1.22 元/千瓦时，包含基础电费及服务费，目前房县 220 千伏及以上的单一制电价为 0.5548 元/度，则服务费约为 0.67 元/度，本项目按照 0.60 元/度进行计算。结合未来年份消费价格上升趋势（近六年，全国全年 CPI 同比涨幅分别为 2.10%、2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，则每 3 年滚动增长率为 5.58%），价格增长率按每 3 年 5%计。

房县黄公祠路西关印象停车场充电站	**国家电网**	**4**
【地址】房县黄公祠路西关印象停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.22元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		
房县供电公司停车场充电站	**国家电网**	**1**
【地址】十堰市房县警民街房县供电公司停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.22元/度。		
【充电桩数量】直流1个，交流0个		

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、付现运营成本	**9.91**	**40.22**	**40.84**	**42.32**	**42.32**	**42.32**
1.工资及福利费	6.16	24.62	24.62	25.85	25.85	25.85
2.设备更新成本	-	-	-	-	-	-
3.维修费用	2.83	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30
4.其他费用	0.92	4.30	4.92	5.17	5.17	5.17
二、固定资产折旧费用	35.71	142.85	142.85	142.85	142.85	142.85
三、税金及附加	-	-	-	-	-	-
四、财务费用	9.54	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16
含税总成本费用	**55.16**	**221.23**	**221.85**	**223.33**	**223.33**	**223.33**
不含税总成本费用	**54.93**	**220.30**	**220.92**	**222.40**	**222.40**	**222.40**

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、付现运营成本	**43.85**	**43.85**	**43.85**	**45.46**	**45.46**
1.工资及福利费	27.14	27.14	27.14	28.50	28.50
2.设备更新成本	-	-	-	-	
3.维修费用	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30
4.其他费用	5.41	5.41	5.41	5.66	5.66
二、固定资产折旧费用	142.85	142.85	142.85	142.85	136.91
三、税金及附加	-	2.36	3.02	3.16	3.16
四、财务费用	38.16	38.16	38.16	38.16	34.34
含税总成本费用	**224.86**	**227.22**	**227.88**	**229.63**	**219.87**
不含税总成本费用	**223.93**	**226.29**	**226.95**	**228.70**	**218.94**

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、付现运营成本	**181.96**	**183.63**	**47.13**	**47.13**	**900.25**
1.工资及福利费	28.50	29.93	29.93	29.93	389.66

2.设备更新成本	136.50	136.50	-	-	273.00
3.维修费用	11.30	11.30	11.30	11.30	161.03
4.其他费用	5.66	5.90	5.90	5.90	76.56
二、固定资产折旧费用	119.06	119.06	142.85	142.85	1,982.09
三、税金及附加	3.16	3.30	3.30	3.30	24.76
四、财务费用	26.71	19.08	11.45	3.82	448.38
含税总成本费用	**330.89**	**325.07**	**204.73**	**197.10**	**3,355.48**
不含税总成本费用	**329.96**	**324.14**	**203.80**	**196.17**	**3,342.23**

说明：

本项目总成本费用包括工资及福利费、设备更新成本、维修费用、其他费用、固定资产折旧费用。项目总成本费用参照项目可行性研究报告测算，其中各项成本费用预测如下：

1.工资及福利费

本项目需新增4名工作人员。参考房县统计局发布的《房县2024年国民经济和社会发展统计公报》（https://www.fangxian.gov.cn

/xxgk/fdzdgknr/tjxx/202503/t20250326_4716848.shtml），2024年,房县城镇常住居民人均可支配收入37996元，参考此标准，本项目工资按5.40万元/人/年计算，福利费按工资的14%计提。另外考虑通货膨胀因素，每3年增长5%。

2.设备更新成本

本项目充电桩设备采购价格273.00万元，使用年限10年，自2037年对设备进行更新，两年内更新完成，年均设备更新成本为136.50万元。

3.维修费用

维修费用主要包括更新、改造、维修设备产生的支出。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算，通常按照0.1%~1.5%估算。考虑行业和本项目特点，本项目年维修费用按项目总投资的0.5%估算。

4.其他费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，结合本项目的实际情况，本项目的管理及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的2%进行测算。

5.固定资产折旧费用

本项目固定资产投资中新增固定资产原值按照不含税项目总投资计，即为2,118.95万元，采用年限平均法计算折旧，其中充电桩设备、更新的充电桩设备原值均为250.46万元，折旧年限10年，残值率5%；其他固定资产原值1,879.83万元，折旧年限15年，残值率5%。

6.税金及附加

主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

7.财务费用

主要指项目运营期内所需支付的专项债券发行利息。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
增值税销项	5.31	24.76	28.30	29.71	29.71	29.71
增值税进项	0.23	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
建设期留抵进项税	174.33	150.50	123.13	94.35	65.57	36.79
增值税						
税金及附加						
城市维护建设税						
教育费附加（含地方教育附加）						

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税销项	31.13	31.13	31.13	32.54	32.54
增值税进项	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93
建设期留抵进项税	6.59				
增值税		**23.61**	**30.20**	**31.61**	**31.61**
税金及附加		**2.36**	**3.02**	**3.16**	**3.16**
城市维护建设税		1.18	1.51	1.58	1.58
教育费附加（含地方教育附加）		1.18	1.51	1.58	1.58

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
增值税销项	32.54	33.96	33.96	33.96	440.39
增值税进项	0.93	0.93	0.93	0.93	13.25
建设期留抵进项税					
增值税	**31.61**	**33.03**	**33.03**	**33.03**	**247.73**
税金及附加	**3.16**	**3.30**	**3.30**	**3.30**	**24.76**
城市维护建设税	1.58	1.65	1.65	1.65	12.38
教育费附加（含地方教育附加）	1.58	1.65	1.65	1.65	12.38

说明：

1.增值税

增值税销项税：根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定，充电桩收入销项税适用税率为13%；

增值税进项税：根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣，固定资产工程费用税率9%、其他费用税率6%。运营期维修费用进项税额按照9%测算、外购燃料和动力增值税进项税额按照13%测算。

2.增值税附加

城市维护建设税按已缴增值税的5%、教育费附加按3%、地方教育附加按2%计算。

附件四：利润估算表

利润估算表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
不含税营业收入	40.81	190.47	217.68	228.57	228.57	228.57
减：不含税总成本费用	54.93	220.30	220.92	222.40	222.40	222.40
利润总额	-14.12	-29.83	-3.24	6.17	6.17	6.17
所得税						
净利润	-14.12	-29.83	-3.24	6.17	6.17	6.17

（续）

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
不含税营业收入	239.45	239.45	239.45	250.34	250.34
减：不含税总成本费用	223.93	226.29	226.95	228.70	218.94
利润总额	15.52	13.16	12.50	21.64	31.40
所得税		2.48	3.13	5.41	7.85
净利润	15.52	10.68	9.37	16.23	23.55

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
不含税营业收入	250.34	261.22	261.22	261.22	3,387.70
减：不含税总成本费用	329.96	324.14	203.80	196.17	3,342.23
利润总额	-79.62	-62.92	57.42	65.05	45.47
所得税					18.87
净利润	-79.62	-62.92	57.42	65.05	26.60

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金						
1.经营活动现金流入	-	46.12	215.23	245.98	258.28	258.28
2.经营活动现金流出	-	9.91	40.22	40.84	42.32	42.32
经营活动现金净流量	**-**	**36.21**	**175.01**	**205.14**	**215.96**	**215.96**
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金	1,879.12	381.08				
投资活动现金净流量	**-1,879.12**	**-381.08**				
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	1,900.00	409.70				
项目资本金	100.00	409.70				
专项债融资	1,800.00	-				
2.融资活动现金流出	20.88	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16
支付利息	19.08	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16
偿还本金	-	-	-	-	-	-
债券发行手续	1.80	-				
融资活动现金净流量	**1,879.12**	**371.54**	**-38.16**	**-38.16**	**-38.16**	**-38.16**
四、本年现金净流量	**-**	**26.67**	**136.85**	**166.98**	**177.80**	**177.80**
五、累计现金净流量	**-**	**26.67**	**163.52**	**330.50**	**508.30**	**686.10**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
1.经营活动现金流入	258.28	270.58	270.58	270.58	282.88	282.88
2.经营活动现金流出	42.32	43.85	72.30	80.20	85.64	88.08
经营活动现金净流量	**215.96**	**226.73**	**198.28**	**190.38**	**197.24**	**194.80**
二、投资活动产生的现金						

购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
项目资本金						
专项债融资						
2.融资活动现金流出	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	394.34
支付利息	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	34.34
偿还本金	-	-	-	-	-	360.00
债券发行手续						
融资活动现金净流量	**-38.16**	**-38.16**	**-38.16**	**-38.16**	**-38.16**	**-394.34**
四、本年现金净流量	**177.80**	**188.57**	**160.12**	**152.22**	**159.08**	**-199.54**
五、累计现金净流量	**863.90**	**1,052.47**	**1,212.59**	**1,364.81**	**1,523.89**	**1,324.35**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动产生的现金					
1.经营活动现金流入	282.88	295.18	295.18	295.18	3,828.09
2.经营活动现金流出	216.73	219.96	83.46	83.46	1,191.61
经营活动现金净流量	**66.15**	**75.22**	**211.72**	**211.72**	**2,636.48**
二、投资活动产生的现金					-
购建固定资产支付的现金					2,260.20
投资活动现金净流量					**-2,260.20**
三、融资活动产生的现金					-
1.融资活动现金流入					2,309.70
项目资本金					509.70
专项债融资					1,800.00
2.融资活动现金流出	386.71	379.08	371.45	363.82	2,297.88
支付利息	26.71	19.08	11.45	3.82	496.08
偿还本金	360.00	360.00	360.00	360.00	1,800.00
债券发行手续					1.80

融资活动现金净流量	-386.71	-379.08	-371.45	-363.82	11.82
四、本年现金净流量	-320.56	-303.86	-159.73	-152.10	388.10
五、累计现金净流量	1,003.79	699.93	540.20	388.10	
六、本息覆盖倍数					1.15

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：郑鲁光

经营场所：湖北省武汉市江汉区万松街道 CBD 楚世家崇章中心 11、12 栋 11 号楼 12 层 1201-6 号

分所执业证书编号：110103754201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕46 号

批准执业日期：2022 年 11 月 25 日

证书序号：5005045

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四 年 七 月 九 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91420103MAC2BGPR4B

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：薪酬管理服务；资产评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；税务服务；财务咨询；咨询策划服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　郑鲁光

成立日期　2022年11月3日

经营场所　湖北省武汉市江汉区万松街道CBD楚世家崇章中心11、12栋11号楼12层1201-6号

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2024 年 7 月 8 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

监利市2025年老旧小区改造工程项目

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2025]第086号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目 录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 3
（五） 资金的稳定性 17
（六） 压力测试 15
二 、评价结论 16

监利市2025年老旧小区改造工程项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2025]第086号

我们接受委托，对监利市2025年老旧小区改造工程项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

监利市2025年老旧小区改造工程项目（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为监利市住房和城乡建设局，项目实施单位基本信息如下：

项目单位名称	监利市住房和城乡建设局
法定代表人/负责人	何劲松
地址	监利市红城乡杨铺村华容路与杨铺路交汇处西北角
统一社会信用代码	114210230114146981
单位性质	行政单位
宗旨和业务范围	/
实施单位	监利市住房和城乡建设局

主管部门	监利市住房和城乡建设局

（二）项目概况

1.项目建设地点

该项目建设地点位于监利市团结社区、国庆社区、茶庵社区、城南社区、前锋社区、顺城社区、赵夏社区。

2.项目建设规模及内容

本项目建设内容：改造团结社区等 7 个社区共 14 个老旧小区红线内基础设施总建筑面积约 5.9080 万㎡，涉及户数 606 户。主要建设内容为房屋公共区域修缮 33960 ㎡、建筑节能改造 9601 ㎡、道路改造 5925 ㎡、绿化 1028 ㎡，铺设供水管道 1806 米、雨污管道 1002 米、通信管道 851 米、燃气管道 4242 米，加装电梯 4 部，配套停车位 63 个、照明设施 30 盏等。

3.项目建设期

项目建设期 12 个月，2025 年 7 月至 2026 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据本项目初步设计概算，项目总投资 2,754.21 万元，据最新测算，调整建设期利息及债券发行兑付费用后项目总投资 2,801.29 万元，其中：工程费用 2,414.26 万元，占比 86.18%；工程建设其他费用 208.79 万元，占比 7.45%；基本预备费 131.16 万元，占比 4.68%；静态总投资 2,754.21 万元，建设期利息 44.88 万元，占比 1.60%；手续费 2.20 万元，占比 0.09%。

2.资金筹措

本项目总投资2,801.29万元，建设资金来源为项目单位自筹资金601.29万元、专项债券资金2,200.00万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于房屋租赁收入。拟于2026年7月投入使用。因本次专项债发行期限为15年，债券本金于2040年到期，因此项目收益预测期为2026年7月至2040年6月。

1.各项收入详细说明如下：

（1）房屋租赁收入

根据项目建设内容，本项目改造完成后可用于出租的配套商业面积合计为6,068.00平方米，年租赁价格720.00元/平方米。改造完成后的配套商业门面系国有资产，资产权属单位监利市城市发展投资集团有限公司出具“关于托管经营国有资产的函”，所有经营收入用于本项目专项债券的本息偿还。

出于谨慎性原则考虑，出租率第1年为60%，第2年为70%，第3年为80%，以后年度均为90%。运营期第一年和最后一年计算半年，换算后的出租率按30%、45%测算。

项目区域内商业租赁价格一览表

地理位置	月租赁（元/月）	出租面积（平方米）	年租赁（元/平方米/年）	数据来源
忆美国际	4,000.00	42.00	1,142.86	58同城
汪桥车站对面	2,500.00	20.00	1,500.00	58同城
均价			1,321.43	



卤味商铺房东直租，无转让费，中介勿扰

监利 - 监利城区 - 忆美国际公馆2-S102号 | 经营中

社区底商 第1层

徐女士 个人房东

社区底商 临街 可餐饮 380V

42㎡ 建筑面积

4000元/月 3.18元/m²/天



汪桥车站正对面门面一间

监利 - 监利城区 - 监利市汪桥镇车站 | 空置中

商业街店铺 第1层

胡生 个人房东

商业街店铺 新房 临街

20㎡ 建筑面积

2500元/月 4.17元/m²/天

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目含税总收入为 5,308.33 万元，其中：房屋租赁收入 5,308.33 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.租赁收入	**131.07**	**305.83**	**349.52**	**393.21**	**393.21**
1.1 房屋租赁收入	**131.07**	**305.83**	**349.52**	**393.21**	**393.21**
租赁面积（㎡）	6,068.00	6,068.00	6,068.00	6,068.00	6,068.00
出租率	30.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%
年租赁价格（元/㎡）	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
销项税额	10.82	25.25	28.86	32.47	32.47
含税营业收入合计	**131.07**	**305.83**	**349.52**	**393.21**	**393.21**
销项税额合计	**10.82**	**25.25**	**28.86**	**32.47**	**32.47**
不含税营业收入合计	**120.25**	**280.58**	**320.66**	**360.74**	**360.74**

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.租赁收入	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**393.21**
1.1 房屋租赁收入	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**393.21**
租赁面积（㎡）	6,068.00	6,068.00	6,068.00	6,068.00	6,068.00
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
年租赁价格（元/㎡）	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
销项税额	32.47	32.47	32.47	32.47	32.47
含税营业收入合计	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**393.21**
销项税额合计	**32.47**	**32.47**	**32.47**	**32.47**	**32.47**
不含税营业收入合计	**360.74**	**360.74**	**360.74**	**360.74**	**360.74**

（续）

项目 / 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-6 月	合计
1.租赁收入	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**196.60**	**5,308.33**
1.1 房屋租赁收入	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**196.60**	**5,308.33**
租赁面积（㎡）	6,068.00	6,068.00	6,068.00	6,068.00	6,068.00	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	45.00%	
年租赁价格（元/㎡）	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	
销项税额	32.47	32.47	32.47	32.47	16.23	438.33
含税营业收入合计	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**393.21**	**196.60**	**5,308.33**
销项税额合计	**32.47**	**32.47**	**32.47**	**32.47**	**16.23**	**438.33**
不含税营业收入合计	**360.74**	**360.74**	**360.74**	**360.74**	**180.37**	**4,870.00**

2.税费及附加估算

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

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》,本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算；建设单位管理费、前期工作咨询费、勘查设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响评价费、工程保险费等产生的进项税以 6%的税率计算。计算运营期内燃料和动力成本、修理费进项税按照 9%的税率计算，其他费用进项税按照 6%的税率计算。

附加税：主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

房产税按 12%计提。

所得税按 25%计提。

债券存续期内税费合计 1,657.94 万元，其中增值税 204.84 万元，税金及附加合计 608.96 万元，所得税 844.14 万元。具体测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 / 年份	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
增值税销项税额	10.82	25.25	28.86	32.47	32.47
增值税进项税额	0.37	0.78	0.81	0.83	0.83
固定资产进项税	221.99				
应缴纳的增值税	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-
房产税	14.43	33.67	38.48	43.29	43.29
税金及附加合计	**14.43**	**33.67**	**38.48**	**43.29**	**43.29**
所得税费用	17.89	44.50	53.22	61.93	61.93
税金合计	**32.32**	**78.17**	**91.70**	**105.22**	**105.22**

（续）

项目 / 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税销项税额	32.47	32.47	32.47	32.47	32.47
增值税进项税额	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
固定资产进项税					
应缴纳的增值税	**-**	**-**	**-**	**30.82**	**31.64**
城市维护建设税	-	-	-	2.16	2.21
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	1.54	1.58
房产税	43.29	43.29	43.29	43.29	43.29
税金及附加合计	**43.29**	**43.29**	**43.29**	**46.99**	**47.08**
所得税费用	61.93	61.93	61.93	61.01	60.99
税金合计	**105.22**	**105.22**	**105.22**	**138.82**	**139.71**

（续）

项目 / 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
增值税销项税额	32.47	32.47	32.47	32.47	16.23	438.33
增值税进项税额	0.83	0.83	0.83	0.83	0.41	11.50
固定资产进项税						221.99
应缴纳的增值税	**31.64**	**31.64**	**31.64**	**31.64**	**15.82**	**204.84**
城市维护建设税	2.21	2.21	2.21	2.21	1.11	14.32
教育费附加（含地方教育附加）	1.58	1.58	1.58	1.58	0.79	10.23
房产税	43.29	43.29	43.29	43.29	21.64	584.41
税金及附加合计	**47.08**	**47.08**	**47.08**	**47.08**	**23.54**	**608.96**
所得税费用	62.11	64.35	66.60	68.84	34.98	844.14
税金合计	**140.83**	**143.07**	**145.32**	**147.56**	**74.34**	**1,657.94**

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、折旧摊销费。项目总成本参照项目《可行性研究报告》测算。主要运营成本费用预测假设如下：

（1）工资及福利费

根据荆州市统计局发布数据，监利市2022-2024年城镇居民人均可支配收入38,098.33元。项目建成后运营人员主要从公司现有人员中进行调剂，为确保项目正常运营，考虑新增人员3人，工资按4.2万元/人/年计算，并提取14%的职工福利费。

监利市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	371.03	401.09	450.95
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,187.00	38,230.00	39,878.00

（2）外购燃料及动力费

本项目年耗电量为27608.6kWh、用水量0.005万m^3。

项目用电一览表

序号	项目	数量	功率（w）	年运行时间（h）	年耗电量（kWh）	能源来源
1	路灯	37	100	3650	13505	电能
2	电梯	6	6440	365	14103.6	电能
	合计				27608.6	

项目用水一览表

序号	项目	面积（㎡）	用水定额（L/㎡.d）	用水天数（天）	年耗水量（万m³）
1	绿化用水	132	2	200	0.005
	合计				0.005

电价及水价：根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起,电网销售电价表单一制每度0.6707元,本项目电价参照标准0.6707元/度计取；根据《关于调整监利市城区自来水供水价格的通知》，非居民用水按2.15元/m³,考虑污水处理费及水资源费本项目用水价格按3.60元/m³估算。

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

居民生活用水价格由1.63元/立方米调整为1.78元/立方米；将原工业生产、行政事业用水1.73元/立方米和经营服务用水2.10元/立方米合并为非居民生活用水，价格调整为2.15元/立方米；特种行业用水价格由3.00元/立方米调整为3.50元/立方米。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修

理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按静态总投资的0.2%估算。

（4）其他费用

参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）P97-P98，本项目的运营维护费及其他费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。则本项目运营期内的其他费用按当年营业收入的1%进行测算。

（5）折旧摊销费

新增固定资产折旧费按直线法，折旧年限15年，残值率5.00%测算，新增固定资产原值2,579.30万元（不含税价格）计算。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内含税运营成本合计为2,644.47万元，其中工资及福利费201.04万元、外购燃料及动力费26.19万元，修理费77.13万元、其他费用53.07万元、固定资产折旧费2,287.04万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026年7-12月	2027年	2028年	2029年	2030年

项目 \ 年份	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、含税付现成本	**12.18**	**24.80**	**25.24**	**25.67**	**25.67**
1.工资及福利费	7.18	14.36	14.36	14.36	14.36
2.外购燃料及动力费	0.94	1.87	1.87	1.87	1.87
3.修理费	2.75	5.51	5.51	5.51	5.51
4.其他费用	1.31	3.06	3.50	3.93	3.93
二、折旧摊销费	**81.68**	**163.36**	**163.36**	**163.36**	**163.36**
含税运营成本费用合计	**93.86**	**188.16**	**188.60**	**189.03**	**189.03**
不含税运营成本费用合计	**11.81**	**24.02**	**24.43**	**24.84**	**24.84**

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、含税付现成本	**25.67**	**25.67**	**25.67**	**25.67**	**25.67**
1.工资及福利费	14.36	14.36	14.36	14.36	14.36
2.外购燃料及动力费	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87
3.修理费	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
4.其他费用	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93
二、折旧摊销费	**163.36**	**163.36**	**163.36**	**163.36**	**163.36**
含税运营成本费用合计	**189.03**	**189.03**	**189.03**	**189.03**	**189.03**
不含税运营成本费用合计	**24.84**	**24.84**	**24.84**	**24.84**	**24.84**

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、含税付现成本	**25.67**	**25.67**	**25.67**	**25.67**	**12.84**	**357.43**
1.工资及福利费	14.36	14.36	14.36	14.36	7.18	201.04
2.外购燃料及动力费	1.87	1.87	1.87	1.87	0.94	26.19
3.修理费	5.51	5.51	5.51	5.51	2.75	77.13
4.其他费用	3.93	3.93	3.93	3.93	1.97	53.07
二、折旧摊销费	**163.36**	**163.36**	**163.36**	**163.36**	**81.68**	**2,287.04**
含税运营成本费用合计	**189.03**	**189.03**	**189.03**	**189.03**	**94.52**	**2,644.47**
不含税运营成本费用合计	**24.84**	**24.84**	**24.84**	**24.84**	**12.43**	**345.93**

4.债券应付本息情况

（1）专项债券融资

本项目计划 2025 年发行专项债券 2,200.00 万元，期限 15 年，假设按照 2025 年 1 月 13 日中国债券信息网公布的 2025 年湖北省政府专项债券（三期）相同期限票面利率的 1.1 倍，即测算利率为 2.04%计算，每半

年支付一次利息，第 11 年至第 15 年，每年等额偿还发行金额的 20%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	2,200.00	-	2,200.00	22.44	22.44
2026 年	2,200.00	-	-	2,200.00	44.88	44.88
2027 年	2,200.00	-	-	2,200.00	44.88	44.88
2028 年	2,200.00	-	-	2,200.00	44.88	44.88
2029 年	2,200.00	-	-	2,200.00	44.88	44.88
2030 年	2,200.00	-	-	2,200.00	44.88	44.88
2031 年	2,200.00	-	-	2,200.00	44.88	44.88
2032 年	2,200.00	-	-	2,200.00	44.88	44.88
2033 年	2,200.00	-	-	2,200.00	44.88	44.88
2034 年	2,200.00	-	-	2,200.00	44.88	44.88
2035 年	2,200.00	-	-	2,200.00	44.88	44.88
2036 年	2,200.00	-	440.00	1,760.00	40.39	480.39
2037 年	1,760.00	-	440.00	1,320.00	31.42	471.42
2038 年	1,320.00	-	440.00	880.00	22.44	462.44
2039 年	880.00	-	440.00	440.00	13.46	453.46
2040 年	440.00	-	440.00	-	4.49	444.49
合计		**2,200.00**	**2,200.00**		**583.44**	**2,783.44**

（2）市场化融资

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

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 4,870.00 万元，预测总成本费用合计 345.93 万元，税金及附加 608.96 万元，财务费用 538.56 万元、利润总额合计 3,376.55 万元，所得税费用 844.14 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
不含税营业收入	120.25	280.58	320.66	360.74	360.74
总成本费用（不含增值税）	11.81	24.02	24.43	24.84	24.84
税金及附加	14.43	33.67	38.48	43.29	43.29
财务费用	22.44	44.88	44.88	44.88	44.88
利润总额	71.57	178.01	212.87	247.73	247.73
所得税（25%）	17.89	44.50	53.22	61.93	61.93
净利润	53.68	133.51	159.65	185.80	185.80

（续）

项目 \ 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
不含税营业收入	360.74	360.74	360.74	360.74	360.74
总成本费用（不含增值税）	24.84	24.84	24.84	24.84	24.84
税金及附加	43.29	43.29	43.29	46.99	47.08
财务费用	44.88	44.88	44.88	44.88	44.88
利润总额	247.73	247.73	247.73	244.03	243.94
所得税（25%）	61.93	61.93	61.93	61.01	60.99
净利润	185.80	185.80	185.80	183.02	182.95

（续）

项目 \ 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
不含税营业收入	360.74	360.74	360.74	360.74	180.37	4,870.00
总成本费用（不含增值税）	24.84	24.84	24.84	24.84	12.43	345.93

税金及附加	47.08	47.08	47.08	47.08	23.54	608.96
财务费用	40.39	31.42	22.44	13.46	4.49	538.56
利润总额	248.43	257.40	266.38	275.36	139.91	3,376.55
所得税（25%）	62.11	64.35	66.60	68.84	34.98	844.14
净利润	186.32	193.05	199.78	206.52	104.93	2,532.41

6.项目现金流量模拟测算

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

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	-	131.07	305.83	349.52	393.21	393.21
运营成本费用支付的现金	-	12.18	24.80	25.24	25.67	25.67
经营活动支付税费	-	32.32	78.17	91.70	105.22	105.22
经营活动现金净流量	**-**	**86.57**	**202.86**	**232.58**	**262.32**	**262.32**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	2,375.36	378.85	-			
投资活动现金净流量	**-2,375.36**	**-378.85**	**-**			
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**2,400.00**	**401.29**	**-**			
项目资本金	200.00	401.29	-	-	-	-
发行债券收到的现金	2,200.00	-	-	-	-	-
2.融资活动现金流出	**24.64**	**44.88**	**44.88**	**44.88**	**44.88**	**44.88**
债券发行费用	2.20	-				
偿还债券利息支付的现金	22.44	44.88	44.88	44.88	44.88	44.88
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**2,375.36**	**356.41**	**-44.88**	**-44.88**	**-44.88**	**-44.88**
四、本年现金净流量	**-**	**64.13**	**157.98**	**187.70**	**217.44**	**217.44**
五、本年累计现金净流量	**-**	**64.13**	**222.11**	**409.81**	**627.25**	**844.69**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 / 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	393.21	393.21	393.21	393.21	393.21
运营成本费用支付的现金	25.67	25.67	25.67	25.67	25.67
经营活动支付税费	105.22	105.22	105.22	138.82	139.71
经营活动现金净流量	**262.32**	**262.32**	**262.32**	**228.72**	**227.83**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					
投资活动现金净流量					
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					
项目资本金					
发行债券收到的现金					
2.融资活动现金流出	**44.88**	**44.88**	**44.88**	**44.88**	**44.88**
债券发行费用					
偿还债券利息支付的现金	44.88	44.88	44.88	44.88	44.88
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**-44.88**	**-44.88**	**-44.88**	**-44.88**	**-44.88**
四、本年现金净流量	**217.44**	**217.44**	**217.44**	**183.84**	**182.95**
五、本年累计现金净流量	**1,062.13**	**1,279.57**	**1,497.01**	**1,680.85**	**1,863.80**
六、本息覆盖倍数					

（续）

项目 / 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	393.21	393.21	393.21	393.21	196.60	5,308.33
运营成本费用支付的现金	25.67	25.67	25.67	25.67	12.84	357.43
经营活动支付税费	140.83	143.07	145.32	147.56	74.34	1,657.94
经营活动现金净流量	**226.71**	**224.47**	**222.22**	**219.98**	**109.42**	**3,292.96**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						2,754.21
投资活动现金净流量						**-2,754.21**
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						**2,801.29**
项目资本金						601.29
发行债券收到的现金						2,200.00
2.融资活动现金流出	**480.39**	**471.42**	**462.44**	**453.46**	**444.49**	**2,785.64**

项目 / 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
债券发行费用						2.20
偿还债券利息支付的现金	40.39	31.42	22.44	13.46	4.49	583.44
偿还债券本金支付的现金	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	2,200.00
筹资活动现金净流量	**-480.39**	**-471.42**	**-462.44**	**-453.46**	**-444.49**	**15.65**
四、本年现金净流量	**-253.68**	**-246.95**	**-240.22**	**-233.48**	**-335.07**	**554.40**
五、本年累计现金净流量	**1,610.12**	**1,363.17**	**1,122.95**	**889.47**	**554.40**	
六、本息覆盖倍数						**1.18**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.18，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

监利市 2025 年老旧小区改造工程项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 3,292.96 万元，且在 2040 年债券本金偿还后仍有 554.40 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

监利市 2025 年老旧小区改造工程项目

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%

项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.20	1.18	1.17	1.16

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.18倍，且在债券本金偿还后仍有554.40万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2025年10月

营业执照

（副 本） 1-1

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

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

名　　称 湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 秦建波

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

成立日期 2022年11月04日

再次复印无效

合伙期限 长期

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

报告附件章

登记机关 武汉市江汉区行政审批局

2022 年 11 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：秦建波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

报告附件章

再次复印无效

证书序号：0017718

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年十二月十五日

中华人民共和国财政部制

监利市前锋及七根檀片区污水管网改造工程

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

智心咨字[2025]第 087 号

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目 录

一 、项目资金平衡测算 1
（一） 项目实施单位基本情况 1
（二） 项目概况 2
（三） 投资估算与资金筹措 2
（四） 资金的充足性 2
（五） 资金的稳定性 16
（六） 压力测试 16
二 、评价结论 17

监利市前锋及七根檀片区污水管网改造工程
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

智心咨字[2025]第087号

我们接受委托，对监利市前锋及七根檀片区污水管网改造工程收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具报告。

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

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

监利市前锋及七根檀片区污水管网改造工程（以下简称“项目”或“本项目”）的实施单位为监利市住房和城乡建设局，项目实施单位基本信息如下：

项目单位名称	监利市住房和城乡建设局
法定代表人/负责人	何劲松
地址	监利市红城乡杨铺村华容路与杨铺路交汇处西北角
统一社会信用代码	114210230114146981
单位性质	行政单位
宗旨和业务范围	/

实施单位	监利市住房和城乡建设局
主管部门	监利市住房和城乡建设局

（二）项目概况

1.项目建设地点

该项目建设地点位于监利市容城镇。

2.项目建设规模及内容

建设规模及内容：建设前锋、七根檀片区的市政污水管网，其中改造d300~d800污水管网共21.43km，其中新建11.70km，清淤修复改造9.73km，设置检查井282座，配套的沉泥井、顶管井等附属构筑物。

3.项目建设期

项目建设期12个月，2025年7月至2026年6月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据初步设计批复总投资9,416.87万元，经调整建设期利息及发行兑付费用后本项目总投资9,502.48万元，其中：工程费用8,028.53万元，占比84.49%；工程建设其他费用939.93万元，占比9.89%；基本预备费448.42万元，占比4.72%；静态总投资9,416.88万元；债券建设期利息81.60万元，占比0.86%；债券发行费用4.00万元，占比0.04%。

2.资金筹措

本项目总投资9,502.48万元，建设资金来源为项目单位自筹资金

5,502.48 万元、发行专项债券融资 4,000.00 万元。

（四）资金的充足性

本项目收入主要来源于污水处理费收入。拟于 2026 年 7 月投入使用。因本次专项债发行期限为 15 年，债券本金于 2040 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 7 月至 2040 年 6 月。

1.各项收入预测详细说明如下：

（1）污水处理费收入

可行性研究报告 P40，本工程城北片区设计污水量 4795.64m³/d，城南 A2 区设计污水量 16842.52m³d,本项目建成后污水处理模为 21,638.16m³/天。每年按 365 天计算，年污水处理量为 789.79 万吨，参考本地污水处理情况，各类型用水比例为居民用水占 90.00%、非居民用水占 10.00%。

3.2.3 工程规模合理性分析

本工程城北片区设计污水量 4795.64m³/d，城南 A2 区设计污水量 16842.52m³/d，污水收集转输后排入监利市生活污水处理厂进行处理，本次设计的两个片区均属于原监利市生活污水处理厂设计服务范围内区域，因此工程规模设计合理，工程建设后可以满足项目区污水收集转输的需要。

根据《关于调整监利市城镇污水处理收费标准的通知》（监发改文〔2022〕40 号）“城市(含所有建制镇)污水处理费按月计征，其污水处理费收费标准统一调整为居民按用水量每吨 0.95 元、非居民按用水量每吨 1.40 元”。本项目按居民用水 0.95 元/吨（不含税价 0.84 元/立方米）、非居民用水价格按 1.40 元/立方米（不含税价 1.24 元/立方米）计算。

因本项目收益预测期为 2026 年 7 月至 2040 年 6 月，运营期第 1 年利用率为 70%，第 2 年为 80%，第 3 年及以后年度为 90%，运营期第一年及

最后一年计算期为 6 个月，换算后的利用率为 35%、45%。

理设施及排水管网排放污水、废水的单位和个人，应当按相应收费标准缴纳污水处理费。城市(含所有建制镇)污水处理费按月计征，其污水处理费收费标准统一调整为居民按用水量每吨 0.95 元、非居民按用水量每吨 1.40 元。享受低保政策的居民用户，凭证减半征收。

二、城区使用公共供水的单位、个人，其污水处理费征收主体为市住房和城乡建设局，委托市自来水公司在收取自来水费时一并代征，并在发票中单独列明污水处理费缴款数额。除城区外

根据以上收入的基本假设及计算方式，债券存续期内项目营业收入为 9,744.35 万元。具体测算如下：

营业收入估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.污水处理费收入	**275.04**	**628.68**	**707.25**	**707.25**	**707.25**	**707.25**
1.1 居民污水处理费收入	**236.34**	**540.22**	**607.74**	**607.74**	**607.74**	**607.74**
处理量（万吨/年）	710.81	710.81	710.81	710.81	710.81	710.81
利用率（%）	35%	80%	90%	90%	90%	90%
收费价格(元·吨)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
销项税额	27.19	62.15	69.92	69.92	69.92	69.92
1.2 非居民污水处理费收入	**38.70**	**88.46**	**99.51**	**99.51**	**99.51**	**99.51**
处理量（万吨/年）	78.98	78.98	78.98	78.98	78.98	78.98
利用率（%）	35%	80%	90%	90%	90%	90%

项目 / 年份	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收费价格(元·吨)	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
销项税额	4.45	10.18	11.45	11.45	11.45	11.45
含税营业收入合计	**275.04**	**628.68**	**707.25**	**707.25**	**707.25**	**707.25**
销项税额合计	**31.64**	**72.33**	**81.37**	**81.37**	**81.37**	**81.37**
不含税营业收入合计	**243.40**	**556.35**	**625.88**	**625.88**	**625.88**	**625.88**

（续）

项目 / 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.污水处理费收入	**707.25**	**707.25**	**707.25**	**707.25**	**707.25**
1.1 居民污水处理费收入	**607.74**	**607.74**	**607.74**	**607.74**	**607.74**
处理量（万吨/年）	710.81	710.81	710.81	710.81	710.81
利用率（%）	90%	90%	90%	90%	90%
收费价格(元·吨)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
销项税额	69.92	69.92	69.92	69.92	69.92
1.2 非居民污水处理费收入	**99.51**	**99.51**	**99.51**	**99.51**	**99.51**
处理量（万吨/年）	78.98	78.98	78.98	78.98	78.98
利用率（%）	90%	90%	90%	90%	90%
收费价格(元·吨)	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
销项税额	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45
含税营业收入合计	**707.25**	**707.25**	**707.25**	**707.25**	**707.25**
销项税额合计	**81.37**	**81.37**	**81.37**	**81.37**	**81.37**
不含税营业收入合计	**625.88**	**625.88**	**625.88**	**625.88**	**625.88**

（续）

项目 / 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-6 月	合计
1.污水处理费收入	**707.25**	**707.25**	**707.25**	**353.63**	**9,744.35**
1.1 居民污水处理费收入	**607.74**	**607.74**	**607.74**	**303.87**	**8,373.31**
处理量（万吨/年）	710.81	710.81	710.81	710.81	

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-6 月	合计
利用率（%）	90%	90%	90%	45%	
收费价格(元·吨)	0.95	0.95	0.95	0.95	
销项税额	69.92	69.92	69.92	34.96	963.34
1.2 非居民污水处理费收入	**99.51**	**99.51**	**99.51**	**49.76**	**1,371.04**
处理量（万吨/年）	78.98	78.98	78.98	78.98	
利用率（%）	90%	90%	90%	45%	
收费价格(元·吨)	1.40	1.40	1.40	1.40	
销项税额	11.45	11.45	11.45	5.72	157.75
含税营业收入合计	**707.25**	**707.25**	**707.25**	**353.63**	**9,744.35**
销项税额合计	**81.37**	**81.37**	**81.37**	**40.68**	**1,121.09**
不含税营业收入合计	**625.88**	**625.88**	**625.88**	**312.95**	**8,623.26**

2.税费及附加估算

（1）增值税

增值税销项税：污水处理收入增值税税率为 13%。

增值税进项税：外购原材料、燃料及动力费、修理费按照 9%计算，管理费用及其他按 6%计算；

建设期固定资产留抵进项税：工程费用、预备费用按照 9%、工程建设其他费用按照 6%计算；

（2）税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税和教育费附加(含国家和地方教育费附加)，以实际缴纳增值税税额、消费税额为基础计征，税率分别取 7%、3%和 2%。

（3）企业所得税

企业所得税按 25%提取，详见模拟利润表。

债券存续期内税费合计 194.04 万元，其中增值税 173.26 万元，税金及附加合计 20.78 万元。具体测算数据如下：

税费估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
增值税销项税额	31.64	72.33	81.37	81.37	81.37	81.37
增值税进项税额	5.70	12.74	14.10	14.10	14.10	14.10
固定资产进项税	753.14					
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-	-

（续）

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税销项税额	81.37	81.37	81.37	81.37	81.37
增值税进项税额	14.10	14.10	14.10	14.10	14.10
固定资产进项税	-	-	-	-	-
应缴纳的增值税	-	-	-	-	-
城市维护建设税	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育附加）	-	-	-	-	-
房产税	-	-	-	-	-
税金及附加合计	-	-	-	-	-

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-6 月	合计
增值税销项税额	81.37	81.37	81.37	40.68	1,121.09
增值税进项税额	14.10	14.10	14.10	7.05	194.69
固定资产进项税					753.14
应缴纳的增值税	**5.09**	**67.27**	**67.27**	**33.63**	**173.26**
城市维护建设税	0.36	4.71	4.71	2.35	12.13

项目 / 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-6 月	合计
教育费附加（含地方教育附加）	0.25	3.36	3.36	1.68	8.65
房产税	-	-	-	-	-
税金及附加合计	**0.61**	**8.07**	**8.07**	**4.03**	**20.78**

3.项目运营成本费用

本项目总成本构成包括工资及福利费、外购原材料、燃料及动力费、修理费、管理费用及其他、污泥处置费及折旧摊销费等。相关测算如下：

（1）工资及福利费

根据荆州市统计局发布数据，监利市 2022-2024 年城镇居民人均可支配收入 38,098.33 元。为确保项目正常运营，考虑新增工作人员 8 人，人均工资为 4.20 万元/年，福利费按工资的 14%计提。

表 1-2 监利市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	371.03	401.09	450.95
2.城镇居民人均可支配收入（元）	36,187.00	38,230.00	39,878.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	22,075.00	23,918.00	25,421.00

（2）外购原材料

根据《湖北省乡镇生活污水工作指南》，项目污水处理厂污水处理使用的药剂有各种化学试剂、絮凝剂、消毒剂等，据统计，污水处理厂药剂成本指标约 0.03 至 0.06 元/立方米。本项目单位药剂成本取值为 0.04 元/立方米。

（3）燃料及动力费

外购燃料和动力费主要为水、电费。根据《湖北省乡镇生活污水工作指南》，污水处理的单位耗电量为 0.25kWh/m^3。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕

175 号），自 2019 年 7 月 1 日起，电网销售电价表(1~10 千伏)两部制每度 0.6117 元，该项目电价参照标准 0.6117 元/度计取。

湖北省电网销售电价表（2019 年 7 月 1 日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千伏安/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
	两部制			0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

自来水常消耗于在配药过程中，依据配置比例可计算其消耗量。参照《湖北省乡镇生活污水工作指南》乡镇污水处理数据，污水处理单位水成本约为 0.002 元/立方米。

（4）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年修理费按静态总投资的 0.2%估算。

（5）管理费用及其他

管理费用及其他主要包含日常支出。根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》“供水篇”一财务分析 P77，其费率可取 8%-12%。本项目管理费及其他取以上运营成本（不含水资源费）总和的 10%，即：当年度管理费及其他=（当年度工资及福利费用+当年度外购原材料+当年度燃料及动力费＋当年度修理费）*10%。

（6）污泥处置费用

污泥是污水处理过程的副产物，包括筛余物、沉泥、浮渣和剩余污泥等。参照本地污水厂污水处理量 6 万吨/日，产生 20-30 吨污泥，占比约 0.03%-0.05%左右，本项目污泥量按 0.05%测算，每吨污泥处理费及运输单价为 194 元/吨。

四、污泥处置单价　按中标价格 ：194 元/吨（含税、运输费及过磅费）。

（7）固定资产折旧费

新增固定资产折旧费按直线法，折旧年限 20 年，残值率 5.00%测算，新增固定资产原值 8,749.34 万元（不含税价格）计算。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，项目债券存续期内运营成本合计为 9,517.61 万元，其中：工资及福利费 536.20 万元、外购原材料 391.71 万元、外购燃料及动力 1,517.22 万元、修理费 263.63 万元、管理费用及其他 270.91 万元、污泥处置费用 719.67 万元、折旧摊销费 5,818.27 万元。具体测算如下：

总成本费用估算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.含税付现运行成本	**117.52**	**259.61**	**284.20**	**284.20**	**284.20**	**284.20**
(1)工资及福利费	19.15	38.30	38.30	38.30	38.30	38.30
(2)外购原材料	11.06	25.27	28.43	28.43	28.43	28.43
(3)燃料及动力费	42.83	97.89	110.12	110.12	110.12	110.12
(4)修理费	9.42	18.83	18.83	18.83	18.83	18.83
(5)管理费用及其他	8.25	18.03	19.57	19.57	19.57	19.57
(6)污泥处置费用	26.81	61.29	68.95	68.95	68.95	68.95
2.折旧摊销费	**207.80**	**415.59**	**415.59**	**415.59**	**415.59**	**415.59**
含税运营成本费用合计	**325.32**	**675.20**	**699.79**	**699.79**	**699.79**	**699.79**
其中付现运营成本	**117.52**	**259.61**	**284.20**	**284.20**	**284.20**	**284.20**
不含税运营成本费用合计	**319.62**	**662.46**	**685.69**	**685.69**	**685.69**	**685.69**

（续）

项目 \ 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.含税付现运行成本	**284.20**	**284.20**	**284.20**	**284.20**	**233.02**
(1)工资及福利费	38.30	38.30	38.30	38.30	38.30
(2)外购原材料	28.43	28.43	28.43	28.43	28.43
(3)燃料及动力费	110.12	110.12	110.12	110.12	110.12
(4)修理费	18.83	18.83	18.83	18.83	18.83
(5)管理费用及其他	19.57	19.57	19.57	19.57	19.57
(6)污泥处置费用	68.95	68.95	68.95	68.95	17.77
2.折旧摊销费	**415.59**	**415.59**	**415.59**	**415.59**	**415.59**
含税运营成本费用合计	**699.79**	**699.79**	**699.79**	**699.79**	**648.61**
其中付现运营成本	**284.20**	**284.20**	**284.20**	**284.20**	**233.02**
不含税运营成本费用合计	**685.69**	**685.69**	**685.69**	**685.69**	**634.51**

（续）

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-6 月	合计
1.含税付现运行成本	**233.02**	**233.02**	**233.02**	**116.53**	**3,699.34**
(1)工资及福利费	38.30	38.30	38.30	19.15	536.20
(2)外购原材料	28.43	28.43	28.43	14.22	391.71
(3)燃料及动力费	110.12	110.12	110.12	55.06	1,517.22
(4)修理费	18.83	18.83	18.83	9.42	263.63
(5)管理费用及其他	19.57	19.57	19.57	9.79	270.91
(6)污泥处置费用	17.77	17.77	17.77	8.89	719.67

项目 \ 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-6 月	合计
2.折旧摊销费	415.59	415.59	415.59	207.80	5,818.27
含税运营成本费用合计	648.61	648.61	648.61	324.33	9,517.61
其中付现运营成本	233.02	233.02	233.02	116.53	3,699.34
不含税运营成本费用合计	634.51	634.51	634.51	317.28	9,322.92

4.债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券融资 4,000.00 万元，期限 15 年，假设按照 2025 年 1 月 13 日中国债券信息网公布的 2025 年湖北省政府专项债券(二期）相同期限票面利率的 1.1 倍，即测算利率为 2.04%计算，每半年支付一次利息，第 11 年至第 15 年，每年等额偿还发行金额的 20%。本项目债券还本付息表如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	4,000.00	-	4,000.00	40.80	40.80
2026 年	4,000.00	-	-	4,000.00	81.60	81.60
2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	81.60	81.60
2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	81.60	81.60
2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	81.60	81.60
2030 年	4,000.00	-	-	4,000.00	81.60	81.60
2031 年	4,000.00	-	-	4,000.00	81.60	81.60
2032 年	4,000.00	-	-	4,000.00	81.60	81.60
2033 年	4,000.00	-	-	4,000.00	81.60	81.60
2034 年	4,000.00	-	-	4,000.00	81.60	81.60
2035 年	4,000.00	-	-	4,000.00	81.60	81.60
2036 年	4,000.00	-	800.00	3,200.00	73.44	873.44
2037 年	3,200.00	-	800.00	2,400.00	57.12	857.12
2038 年	2,400.00	-	800.00	1,600.00	40.80	840.80
2039 年	1,600.00	-	800.00	800.00	24.48	824.48

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2040 年	800.00	-	800.00	-	8.16	808.16
合计		**4,000.00**	**4,000.00**		**1,060.80**	**5,060.80**

5. 模拟利润表

根据营运收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目的模拟利润表如下：

模拟利润表

单位：人民币万元

项目 年份	2026 年 7-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
不含税营业收入	243.40	556.35	625.88	625.88	625.88	625.88
总成本费用（不含增值税）	319.62	662.46	685.69	685.69	685.69	685.69
税金及附加	-	-	-	-	-	-
财务费用	40.80	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60
利润总额	-117.02	-187.71	-141.41	-141.41	-141.41	-141.41
所得税（25%）	-	-	-	-	-	-
净利润	-117.02	-187.71	-141.41	-141.41	-141.41	-141.41

（续）

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
不含税营业收入	625.88	625.88	625.88	625.88	625.88
总成本费用（不含增值税）	685.69	685.69	685.69	685.69	634.51
税金及附加	-	-	-	-	-
财务费用	81.60	81.60	81.60	81.60	73.44
利润总额	-141.41	-141.41	-141.41	-141.41	-82.07
所得税（25%）	-	-	-	-	-
净利润	-141.41	-141.41	-141.41	-141.41	-82.07

（续）

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年 1-6 月	合计

不含税营业收入	625.88	625.88	625.88	312.95	8,623.26
总成本费用（不含增值税）	634.51	634.51	634.51	317.28	9,322.92
税金及附加	0.61	8.07	8.07	4.03	20.78
财务费用	57.12	40.80	24.48	8.16	979.20
利润总额	-66.36	-57.50	-41.18	-16.52	-1,699.64
所得税（25%）	-	-	-	-	-
净利润	-66.36	-57.50	-41.18	-16.52	-1,699.64

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	-	275.04	628.68	707.25	707.25	707.25
运营成本费用支付的现金	-	117.52	259.61	284.20	284.20	284.20
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**-**	**157.52**	**369.07**	**423.05**	**423.05**	**423.05**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金	4,355.20	5,061.68	-			
投资活动现金净流量	**-4,355.20**	**-5,061.68**	**-**			
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入	**4,400.00**	**5,102.48**	**-**			
项目资本金	400.00	5,102.48	-	-	-	-
发行债券收到的现金	4,000.00	-	-	-	-	-
2.融资活动现金流出	**44.80**	**81.60**	**81.60**	**81.60**	**81.60**	**81.60**
债券发行费用	4.00	-				
偿还债券利息支付的现金	40.80	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金净流量	**4,355.20**	**5,020.88**	**-81.60**	**-81.60**	**-81.60**	**-81.60**
四、本年现金净流量	**-**	**116.72**	**287.47**	**341.45**	**341.45**	**341.45**
五、本年累计现金净流量	**-**	**116.72**	**404.19**	**745.64**	**1,087.09**	**1,428.54**

项目 / 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 / 年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金						
运营收入收到的现金	707.25	707.25	707.25	707.25	707.25	707.25
运营成本费用支付的现金	284.20	284.20	284.20	284.20	284.20	233.02
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	**423.05**	**423.05**	**423.05**	**423.05**	**423.05**	**474.23**
二、投资活动产生的现金						
投资支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动现金流量						
1.融资活动现金流入						
项目资本金						
发行债券收到的现金						
2.融资活动现金流出	**81.60**	**81.60**	**81.60**	**81.60**	**81.60**	**873.44**
债券发行费用						
偿还债券利息支付的现金	81.60	81.60	81.60	81.60	81.60	73.44
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	800.00
筹资活动现金净流量	**-81.60**	**-81.60**	**-81.60**	**-81.60**	**-81.60**	**-873.44**
四、本年现金净流量	**341.45**	**341.45**	**341.45**	**341.45**	**341.45**	**-399.21**
五、本年累计现金净流量	**1,769.99**	**2,111.44**	**2,452.89**	**2,794.34**	**3,135.79**	**2,736.58**
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 / 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动产生的现金					
运营收入收到的现金	707.25	707.25	707.25	353.63	9,744.35
运营成本费用支付的现金	233.02	233.02	233.02	116.53	3,699.34
经营活动支付税费	5.70	75.34	75.34	37.66	194.04
经营活动现金净流量	**468.53**	**398.89**	**398.89**	**199.44**	**5,850.97**
二、投资活动产生的现金					
投资支付的现金					9,416.88
投资活动现金净流量					**-9,416.88**
三、筹资活动现金流量					
1.融资活动现金流入					**9,502.48**

项目 / 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
项目资本金					5,502.48
发行债券收到的现金					4,000.00
2.融资活动现金流出	**857.12**	**840.80**	**824.48**	**808.16**	**5,064.80**
债券发行费用					4.00
偿还债券利息支付的现金	57.12	40.80	24.48	8.16	1,060.80
偿还债券本金支付的现金	800.00	800.00	800.00	800.00	4,000.00
筹资活动现金净流量	**-857.12**	**-840.80**	**-824.48**	**-808.16**	**4,437.68**
四、本年现金净流量	**-388.59**	**-441.91**	**-425.59**	**-608.72**	**871.77**
五、本年累计现金净流量	**2,347.99**	**1,906.08**	**1,480.49**	**871.77**	
六、本息覆盖倍数					**1.16**

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目经营活动现金净流量对债券的本息覆盖倍数为 1.16，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

（五）资金的稳定性

监利市前锋及七根檀片区污水管网改造工程专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 5,850.97 万元，且在 2040 年债券本金偿还后仍有 871.77 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

监利市前锋及七根檀片区污水管网改造工程

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.21	1.27
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.17	1.16	1.14	1.13

二、评价结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.16倍，且在债券本金偿还后仍有871.77万元的期末结余，达到财政部的相关规定；

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

湖北智心会计师事务所（普通合伙）

2025年10月

营业执照

（副 本） 1-1

统一社会信用代码

91420103MAC2W6L99L

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

名　　称 湖北智心会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 秦建波

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

成立日期 2022年11月04日

再次复印无效

合伙期限 长期

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

报告附件章

登记机关 武汉市江汉区行政审批局

2022 年 11 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北智心会计师事务所（普通合伙）

报告附件章

首席合伙人：秦建波

主任会计师：

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

再次复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010443

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕49号

批准执业日期：2022年12月5日

证书序号：0017718

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年十二月五日

中华人民共和国财政部制

崇阳县隽水片区城市更新项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

地址：湖北省武汉市武昌区水岸国际 K6-1 栋 601 室

电话：027-87339861　　传真：027-88866822

崇阳县隽水片区城市更新项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

鄂同兴咨字[2025]第 60 号

崇阳县住房和城乡建设局：

我们接受贵单位委托，对崇阳县隽水片区城市更新项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

崇阳县隽水片区城市更新项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的。

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

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。我们认为，本次评价的崇阳县隽水片区城市更新项目的预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测编制依据为崇阳县隽水片区城市更新项目发改部门批复、项目可行性研究报告、项目实施方案等文件材料，以预期收入为基础，结合项目的建设期、本市类似收费项目的销售价格，以对预测期间经济环境等的估计为前提，编制崇阳县隽水片区城市更新项目收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一）本期发行专项债券应付本息情况

本项目拟发行专项债券融资 59,000.00 万元，债券期限为 15 年。债券利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（八期）同期限发行利率，即发行期限 15 年，票面利率为 2.01%，上浮 1.2 倍即债券发行利率为 2.41%，每半年支付一次利息，第 11 年至第 15 年每年等额偿还发行金额的 20%。本项目发行债券还本付息表如下：

单位：人民币万元

项目	期初债券余额	本期发行金额	当期还本付息	其中：债券还本	债券付息	期末债券余额
2025 年	0.00	20,000.00	241.00	0.00	241.00	20,000.00
2026 年	20,000.00	20,000.00	723.00	0.00	723.00	40,000.00
2027 年	40,000.00	19,000.00	1,192.95	0.00	1,192.95	59,000.00
2028 年	59,000.00		1,421.90	0.00	1,421.90	59,000.00
2029 年	59,000.00		1,421.90	0.00	1,421.90	59,000.00
2030 年	59,000.00		1,421.90	0.00	1,421.90	59,000.00
2031 年	59,000.00		1,421.90	0.00	1,421.90	59,000.00
2032 年	59,000.00		1,421.90	0.00	1,421.90	59,000.00
2033 年	59,000.00		1,421.90	0.00	1,421.90	59,000.00
2034 年	59,000.00		1,421.90	0.00	1,421.90	59,000.00
2035 年	59,000.00		1,421.90	0.00	1,421.90	59,000.00
2036 年	59,000.00		5,373.70	4,000.00	1,373.70	55,000.00
2037 年	55,000.00		9,229.10	8,000.00	1,229.10	47,000.00
2038 年	47,000.00		12,790.51	11,800.00	990.51	35,200.00
2039 年	35,200.00		12,506.13	11,800.00	706.13	23,400.00
2040 年	23,400.00		12,221.75	11,800.00	421.75	11,600.00
2041 年	11,600.00		7,985.57	7,800.00	185.57	3,800.00

2042 年	3,800.00		3,845.79	3,800.00	45.79	0.00
合计		**59,000.00**	**77,484.70**	**59,000.00**	**18,484.70**	

（二） 项目实施单位基本情况

1、项目债券申请单位

机构名称：崇阳县住房和城乡建设局

2、项目建设单位

机构名称：崇阳县住房和城乡建设局

住所：崇阳县天城镇崇阳大道 211 号

负责人：王洪勇

统一社会信用代码：114212230113601408

（三） 项目概况

1、区域概况

咸宁市，别称桂花城，湖北省辖地级市，地处中国华中地区、湖北省东南部，长江中游南岸，与湖南、江西接壤，气候温和，降水充沛，日照充足，四季分明，无霜期长；地势南高北低；下辖咸安区、崇阳县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市共辖 1 个市辖区、4 个县，代管 1 个县级市，总面积 10033 平方千米；截至 2022 年，全市户籍人口 303.61 万人。

咸宁市素有“湖北南大门”之称，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；曾获中国人居环境范例奖、全国最适宜人居城市、中国魅力城市、国家森林城市、首批通过全国水生态文明建设试点验收城市、第一批国家农业可持续发展试验示范区、国家卫生城市等荣誉称号；鄂南大竹海、赤壁黄盖湖、通山闯王李自成墓、九宫山、北伐贺胜桥、汀泗桥战役遗址等重要景区、一城十二泉（温泉）等皆为位于其境内；市境区位适中，交通便捷，128 千米长江黄金水道依境东流，京广铁路、106、107、京珠高速公路贯通南北。

崇阳县，隶属于湖北省咸宁市。县境东西长 61 公里，南北宽 52 公里，总面积 1968 平方千米，占全省总面积的 1.06%，占全市总面积的 19.96%。崇阳县辖 8 镇 4 乡，县治驻天城镇。2022 年，崇阳县常住人口 42.64 万人，户籍人口 50.96 万人。

区域近三年财政经济情况见下表：

表 1 咸宁市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	1,875.57	1,819.23	1,944.57
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38,366.00	40,361.00	42,144.96
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,017.00	21,609.00	22,866.64
4.地方财政总收入	152.50	169.82	/
4.1 地方公共预算收入	96.03	106.97	115.67
其中：税收收入	69.12	77.89	80.31
非税收入	26.91	29.08	35.36
4.2 政府性基金收入	174.16	/	/
5.地方财政总支出	538.33	/	/
5.1 一般公共预算支出	364.17	315.57	/
5.2 政府性基金支出	174.16	/	/

表 2 崇阳县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	179.86	194.11	208.42
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,578.00	36,181.00	37,664.42
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,556.00	21,101.00	22,405.00
4.地方财政总收入	11.94	13.40	13.89
4.1 地方公共预算收入	7.98	8.96	9.69
其中：税收收入	5.63	5.73	6.27
非税收入	2.35	3.23	3.42
4.2 政府性基金收入	4.40	7.29	2.65
5.地方财政总支出	48.48	55.83	65.06
5.1 一般公共预算支出	40.60	48.06	51.34
5.2 政府性基金支出	7.88	7.77	13.72

表 3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
咸宁市	375.82	358.22
其中：崇阳县	58.9724	52.7304

表 4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	0
2 年期	0.55
3 年期	0.6911
5 年期	3.3578
7 年期	13.8349
10 年期	13.351
15 年期	5.722
20 年期	11.3841
30 年期	3.7964

2、项目建设地点

崇阳县

3、项目建设规模及内容

建设内容：主要完成崇阳县隽水片区老旧房屋更新改造及配套基础设施建设，涉及850 栋房屋 12000 户住户，主要完成片区内电梯、给排水管网及其他设施改造，配套完成隽水片区道路更新改造工程约 8.00 公里，并在隽水片区改造停车位 8000 个，配套建设充电桩 800 个。

4、项目建设期

项目建设期 36 个月，2025 年 7 月至 2028 年 6 月。

（四） 投资估算与资金筹措

根据可研批复，本项目静态总投资为 111,800.00 万元。本项目总投资调整为 114,726.90 万元，其中：建设工程费用及设备费用 99,140.72 万元，建设工程其他费用 7,335.47 万元，预备费 5,323.81 万元，建设期利息 2,867.90 万元，债券发行兑付费用 59.00 万元。

本项目总投资 114,726.90 万元，建设资金来源为财政安排资金 55,726.90 万元、专项债券资金 59,000.00 万元。

（五） 项目收益及现金流入预测项目说明

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

1、收入分析预测

本项目收入主要来源于停车位收入和充电桩服务费收入。2028 年 7 月投入使用。因本次专项债发行期限为 15 年，因此项目收益预测期为 2028 年 7 月至 2042 年 6 月。收入具体说明如下：

（1）停车位收入

隽水片区改造停车位 8000 个，按照月卡模式收费 300 元/月，单价暂不增。同时考虑到车位闲置情况，运营期第一年按照 60%估算，运营期第二年按照 70%、第三年及以后按照 80%使用率估算。停车收费依据如下：

收费参考咸宁市人民政府发布《咸宁市政府定价的经营服务性收费目录清单》（http://czj.xianning.gov.cn/xxgk/xxgkml/xzsyxsf/202212/P020221212632988828874.pdf）

二、机动车停放服务收费	公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费	收费标准在1-3元/小时之间	咸发改价格〔2022〕22号	市、县人民政府
	政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	收费标准在1-3元/小时之间	咸发改价格〔2022〕22号	

崇发改字〔2023〕584号

县发改局关于县政务服务中心停车场停车服务收费标准（试行）的批复

崇阳县盛欣置业管理有限责任公司:

你单位《关于申请核定县政务服务中心停车场停车服务收费标准的请示》收悉。根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）《咸宁市机动车停放服务收费管理实施细则》（咸发改价格〔2022〕22号）规定，经研究，现就该停车场停车服务收费标准批复如下:

一、收费标准。停放3小时内免费（含3小时）、停放3--6小时内（含6小时）5元/次、停放6--12小时内（含12小时）8元/次、一次性停放24小时的12元封顶。停放超过24小时的另按以上规定标准计时收费。对长期租用车位停放的车辆，由停车管理服务与承租方协商确定具体收费事宜。

本项目配套设置充电桩 800 个充电桩，选用单次耗能为 120kwh 的充电桩，日使用时长为 8h，年可对外运营天数为 360 天。根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943 号）等文件精神，电费按国家和省价格部门规定执行，充电服务费设为 0.6 元/度，单价暂不增长。出于谨慎性考虑，项目运营期使用率第一年预测为 30%，每年上涨 10%，增加到 50%后不再上涨。

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《国家发展改革委关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》（发改价格规〔2018〕943号）等文件精神，现将我市电动汽车充电服务费有关问题明确如下：

一、充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费和充电服务费。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前暂免收基本电费；对居民家庭住宅、居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用。快充上限标准暂定为每千瓦时0.80元，慢充上限标准暂定为每千瓦时0.60元。

四、上述标准自发文之日起试行。试行期一年，试行期满后，根据成本监审数据和本地区充电设施服务市场发展情况重新核定价格。充换电设施经营企业应在收费场所醒目位置公示收费标准，接受社会监督。

项目运营期内收入详见下表：

表 5 收入测算表

单位：人民币万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.停车位收入 9%	864.00	2,016.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00
停车位个数	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
使用率	0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2.充电桩服务费收入 13%	2,488.32	6,635.52	8,294.40	8,294.40	8,294.40	8,294.40	8,294.40	8,294.40
充电桩单次能耗（kw.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
数量（个）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
充电服务费单价（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
使用率	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
天可对外运营时间（8:00-20:00）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
年运营天数	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
运营收入合计（不含税）	2,994.71	7,721.68	9,453.94	9,453.94	9,453.94	9,453.94	9,453.94	9,453.94
增值税合计	357.61	929.84	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46
运营收入合计（含税）	3,352.32	8,651.52	10,598.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1.停车位收入 9%	1,152.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	1,152.00	**30,528.00**
停车位个数	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
单价（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
使用率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
2.充电桩服务费收入 13%	8,294.40	8,294.40	8,294.40	8,294.40	8,294.40	8,294.40	4,147.20	**112,803.84**
充电桩单次能耗（kw.h）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
数量（个）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
充电服务费单价（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	

使用率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
天可对外运营时间（8:00-20:00）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
年运营天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00	
运营收入合计（不含税）	8,397.06	9,453.94	9,453.94	9,453.94	9,453.94	9,453.94	4,726.97	**127,833.76**
增值税合计	1,049.34	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46	572.23	**15,498.08**
运营收入合计（含税）	9,446.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40	5,299.20	**143,331.84**

2、项目预期成本预测

本项目运营期间的各项成本费用主要包括：人员工资及福利、维修费、外购燃料及动力费、其他费用支出、设备更新费用、折旧与摊销费、税金及附加、财务费用等。

（1）工资及福利费

本项目建成后，由于覆盖 12000 户住户、850 栋房屋、同时维护 8000 个车位及 800 个充电桩，需多维度匹配人力。

住宅类项目通常按 300-500 户/人配置综合服务人员；停车位可按 150-200 车位/人配置（含巡检、收费）；充电桩市场化运营模式下约 100-150 桩/人（含技术维护+客服）。因此将新增物业管理人员 25 名，停车位新增管理人员 40 名，充电桩新增管理人员 7 名，共计劳动定员 72 人。

参考咸宁统计年鉴 2023 年人均可支配收入，本项目工资按 4.5 万元/人/年计算，工资待遇按每三年增长 5%。



（2）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用

按项目投资额 0.1%~2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按照建筑物及设备不含税固定资产原值（102,272.35 万元）的 1%计算，每三年增长 5%。

（3）外购燃料及动力费

根据本项目建设规模，本项目用电量估算为每年 420.48 万 kwh，根据湖北省收费标准，本项目电费单价定为 0.7 元/度；用水量估算为 2.91 万吨，水费单价为 3 元/吨。出于谨慎性原则，外购燃料及动力费单价每三年增长 5%。

用电分类			电度电价(元/千瓦时)					容(需)量电价	
			不满 1千伏	1-10 千伏	35千伏 (20 千伏)	110 千伏	220千伏及以上	最大需量(元/千瓦·月)	变压器容量(元/千伏安·月)
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580						
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080						
		年用电4800千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中:农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		



市发改委关于咸安区花纹水厂供应自来水价格 (试行)的批复

索引号： 011336925/2021-41859　　***文　　号：*** 咸发改价格〔2021〕31号

主题分类： 政务公开;物价　　***发文单位：*** 咸宁市发展和改革委员会

名　　称： 市发改委关于咸安区花纹水厂供应自来水价格 (试行)的批复　　***发布日期：*** 2021年12月22日

有效性： 有效　　***发文日期：*** 2021年12月22日

咸安区发改局:

你局《关于制定咸安区花纹水厂供应自来水试行价格的请示》收悉。根据《中华人民共和国价格法》、《政府制定价格行为规则》和《湖北省定价目录》(鄂发改规〔2021〕1号)等有关规定,为合理补偿企业成本,兼顾消费者承受能力,经研究,现制定咸安区花纹水厂供应自来水价格(试行)标准如下:

一、供应自来水价格

1.居民生活用水价格为每立方米2.80元;

2.非居民生活用水价格为每立方米3.00元。

（4）其他费用

其他费用包含其他管理费用及其他营业费用。参考国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）内行业标准，根据本行业特点和经验，其他费用按上述三种费用的 10%计算。

（5）设备更新费用

本项目设备涉及电梯和充电桩，固定资产原值为 19,250.00 万元，设备折旧年限为 10 年，则在债券存续期内存在设备更新，出于实际考虑按批次更新，6-10 年每年费用为 20%。

（6）折旧与摊销

固定资产折旧采用年限平均法，净残值率为 5%，建（构）筑物折旧年限为 30 年，设备折旧年限 10 年。固定资产折旧率和折旧额的计算公式如下：

年折旧率=（1-预计净残值率）÷折旧年限×100%

年折旧费=固定资产原值×年折旧率

类别		含税	不含税	折旧金额	
工程费用	建筑物 9%	79,890.72	73,294.24	2,699.17	30 年
	设备 13%	19,250.00	17,035.40	539.45	10 年
二类费用	6%	7,335.47	6,920.25		
预备费	6%	5,323.81	5,022.46		
合计		111,800.00	102,272.35	3,238.62	

各年度总成本费用如下表所示：

表 6 成本测算表

单位：人民币万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.工资及福利费	162.00	324.00	324.00	340.56	340.56	340.56	357.84	357.84
人数	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
人均工资福利（万元/年）	4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.97	4.97
2.维修费 6%	511.36	1,022.72	1,022.72	1,073.86	1,073.86	1,073.86	1,127.55	1,127.55
3.外购燃料及动力费	151.53	303.07	303.07	320.32	320.32	320.32	337.61	337.61
年耗电量（万 Kwh）	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48
用电单价(元/Kwh)13%	0.70	0.70	0.70	0.74	0.74	0.74	0.78	0.78
年耗水量(万吨）	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91
用水单价（元/吨）9%	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
4.管理费用 6%	82.49	164.98	164.98	173.47	173.47	173.47	182.30	182.30
5.设备更新费用 13%						3,850.00	3,850.00	3,850.00
经营成本（不含增值税进项税额）	856.48	1,712.96	1,712.96	1,801.05	1,801.05	5,208.13	5,299.71	5,299.71
经营成本进项税	50.90	101.81	101.81	107.16	107.16	550.08	555.59	555.59
经营成本（含进项税额）	907.38	1,814.77	1,814.77	1,908.21	1,908.21	5,758.21	5,855.30	5,855.30
折旧和摊销	1,619.31	3,238.62	3,238.62	3,238.62	3,238.62	3,238.62	3,238.62	3,238.62
财务成本	710.95	1,421.90	1,421.90	1,421.90	1,421.90	1,421.90	1,421.90	1,421.90
总成本费用（含税）	3,237.64	6,475.29	6,475.29	6,568.73	6,568.73	10,418.73	10,515.82	10,515.82
总成本费用（不含税）	3,186.74	6,373.48	6,373.48	6,461.57	6,461.57	9,868.65	9,960.23	9,960.23

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1.工资及福利费	178.92	375.84	375.84	375.84	394.56	394.56	197.28	**4,840.20**
人数	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	

人均工资福利（万元/年）	4.97	5.22	5.22	5.22	5.48	5.48	5.48	
2.维修费 6%	1,127.55	1,183.93	1,183.93	1,183.93	1,243.13	1,243.13	621.57	**15,820.65**
3.外购燃料及动力费	168.80	354.92	354.92	354.92	372.23	372.23	186.12	**4,557.99**
年耗电量（万 Kwh）	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	**6,307.20**
用电单价(元/Kwh)13%	0.78	0.82	0.82	0.82	0.86	0.86	0.86	**11.70**
年耗水量(万吨）	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	**43.65**
用水单价（元/吨）9%	3.31	3.48	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	**49.77**
4.管理费用 6%	147.53	191.47	191.47	191.47	200.99	200.99	100.50	**2,521.88**
5.设备更新费用 13%	3,850.00	3,850.00						**19,250.00**
经营成本（不含增值税进项税额）	5,087.98	5,394.88	1,987.80	1,987.80	2,086.69	2,086.69	1,043.36	**43,367.25**
经营成本进项税	384.82	561.28	118.36	118.36	124.22	124.22	62.11	**3,623.47**
经营成本（含进项税额）	5,472.80	5,956.16	2,106.16	2,106.16	2,210.91	2,210.91	1,105.47	**46,990.72**
折旧和摊销	3,238.62	3,238.62	3,238.62	3,238.62	3,238.62	3,238.62	1,619.31	**45,340.68**
财务成本	1,373.70	1,229.10	990.51	706.13	421.75	185.57	45.79	**15,616.80**
总成本费用（含税）	10,085.12	10,423.88	6,335.29	6,050.91	5,871.28	5,635.10	2,770.57	**107,948.20**
总成本费用（不含税）	9,700.30	9,862.60	6,216.93	5,932.55	5,747.06	5,510.88	2,708.46	**104,324.73**

3、项目税费预测

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加；

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生的停车位收入的销项税按照 9%的税率计算，本项目经营产生的充电桩服务费收入销项税按照 13%的税率计算。

进项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用、土地费用产生的进项税以 9%的税率计算；工程建设其他费用、预备费产生的进项税以 6%的税率计算。运营期内修理费和其他费用按照 6%的税率计算。电费和设备更新费用为 13%，水费为 9%。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%。

所得税为应纳税所得额的 25%。

表 7 增值税税费估算表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
销项税				357.61	929.84	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46
进项税（当年可抵扣增值税额）	2,170.22	2,493.30	2,368.11	2,546.92	101.81	101.81	107.16	107.16	550.08	555.59
建筑安装工程费进项税	2,007.00	2,305.78	2,190.01	2,308.30						
工程建设其他费进项税	94.58	108.66	103.20	108.78						
预备费进项税	68.64	78.86	74.90	78.95						
外购燃料动力及服务进项税				50.90	101.81	101.81	107.16	107.16	550.08	555.59
当年抵扣进项税				357.61	929.84	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46
留抵进项税	2,170.22	4,663.52	7,031.63	9,220.94	8,392.91	7,350.26	6,312.96	5,275.66	4,681.28	4,092.41
当年应缴纳增值税额										
当年应缴纳增值税附加										
当年实际缴纳增值税及附加										

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
销项税	1,144.46	1,049.34	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46	1,144.46	572.23	15,498.08
进项税（当年可抵扣增值税额）	555.59	384.82	561.28	118.36	118.36	124.22	124.22	62.11	13,151.12
建筑安装工程费进项税									8,811.09
工程建设其他费进项税									415.22
预备费进项税									301.35
外购燃料动力及服务进项税	555.59	384.82	561.28	118.36	118.36	124.22	124.22	62.11	3,623.47

当年抵扣进项税	1,144.46	1,049.34	1,144.46	1,144.46	1,144.46	327.86	124.22	62.11	13,151.12
留抵进项税	3,503.54	2,839.02	2,255.84	1,229.74	203.64	0.00	0.00	0.00	69,223.57
当年应缴纳增值税额				0.00	0.00	816.60	1,020.24	510.12	2,346.96
当年应缴纳增值税附加				0.00	0.00	81.66	102.02	51.01	234.69
当年实际缴纳增值税及附加				0.00	0.00	898.26	1,122.26	561.13	2,581.65

4、收支结余测算

根据营运收入、成本及测算数据计算出本项目的收支结余情况如下：

表 8 模拟利润表

单位：人民币万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
经营收入（不含税）	2,994.71	7,721.68	9,453.94	9,453.94	9,453.94	9,453.94	9,453.94	9,453.94
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用（不含税）	3,186.74	6,373.48	6,373.48	6,461.57	6,461.57	9,868.65	9,960.23	9,960.23
补贴收入								
利润总额（1—2—3+4）	-192.03	1,348.20	3,080.46	2,992.37	2,992.37	-414.71	-506.29	-506.29
弥补以前年度亏损		192.03						
应纳税所得额（5—6）		1,156.17	3,080.46	2,992.37	2,992.37			
所得税	0.00	289.04	770.12	748.09	748.09	0.00	0.00	0.00
净利润（7—8）	-192.03	1,059.16	2,310.34	2,244.28	2,244.28	-414.71	-506.29	-506.29
息税前利润（利润总额+利息支出）	518.92	2,770.10	4,502.36	4,414.27	4,414.27	1,007.19	915.61	915.61
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	2,138.23	6,008.72	7,740.98	7,652.89	7,652.89	4,245.81	4,154.23	4,154.23

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
经营收入（不含税）	8,397.06	9,453.94	9,453.94	9,453.94	9,453.94	9,453.94	4,726.97	127,833.76
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	81.66	102.02	51.01	234.69
总成本费用（不含税）	9,700.30	9,862.60	6,216.93	5,932.55	5,747.06	5,510.88	2,708.46	104,324.73
补贴收入								0.00
利润总额（1—2—3+4）	-1,303.24	-408.66	3,237.01	3,521.39	3,625.22	3,841.04	1,967.50	23,274.34
弥补以前年度亏损			3,139.19					3,331.22

应纳税所得额（5－6）			97.82	3,521.39	3,625.22	3,841.04	1,967.50	23,274.34
所得税	0.00	0.00	24.46	880.35	906.31	960.26	491.88	5,818.60
净利润（7－8）	-1,303.24	-408.66	3,212.55	2,641.04	2,718.91	2,880.78	1,475.62	17,455.74
息税前利润（利润总额＋利息支出）	70.46	820.44	4,227.52	4,227.52	4,046.97	4,026.61	2,013.29	38,891.14
息税摊销前利润（息税前利润＋折旧+摊销）	3,309.08	4,059.06	7,466.14	7,466.14	7,285.59	7,265.23	3,632.60	84,231.82

5、项目资金充足性

本项目偿债资金来源于停车位收入和充电桩服务费收入。项目预期收入含税总额为143,331.84万元，扣除含税运营成本及相关税费55,390.97万元后，预计用于资金平衡相关收益为87,940.87万元。

在对本项目运营期收入、税金和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为1.13。

表 9 债券存续期现金流模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动现金流量										
年总收入收到的现金				3,352.32	8,651.52	10,598.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40
运营成本费用支付的现金				907.38	1,814.77	1,814.77	1,908.21	1,908.21	5,758.21	5,855.30
经营活动支付税金				0.00	289.04	770.12	748.09	748.09	0.00	0.00
经营活动现金净流量				2,444.94	6,547.71	8,013.51	7,942.10	7,942.10	4,840.19	4,743.10
二、投资活动现金流量										
投资支付的现金	25,465.90	29,257.00	27,788.05	29,289.05						
投资活动现金净流量	-25,465.90	-29,257.00	-27,788.05	-29,289.05						
三、筹资活动现金流量										
单位自筹资金	5,726.90	10,000.00	10,000.00	30,000.00						
发行债券收到的现金	20,000.00	20,000.00	19,000.00	0.00						
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	241.00	723.00	1,192.95	1,421.90	1,421.90	1,421.90	1,421.90	1,421.90	1,421.90	1,421.90
支付发行费用	20.00	20.00	19.00	0.00						
筹资活动现金净流量	25,465.90	29,257.00	27,788.05	28,578.10	-1,421.90	-1,421.90	-1,421.90	-1,421.90	-1,421.90	-1,421.90
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,733.99	5,125.81	6,591.61	6,520.20	6,520.20	3,418.29	3,321.20
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	1,733.99	6,859.80	13,451.41	19,971.61	26,491.81	29,910.10	33,231.30

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动现金流量									
年总收入收到的现金	10,598.40	9,446.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40	10,598.40	5,299.20	143,331.84

运营成本费用支付的现金	5,855.30	5,472.80	5,956.16	2,106.16	2,106.16	2,210.91	2,210.91	1,105.47	46,990.72
经营活动支付税金	0.00	0.00	0.00	24.46	880.35	1,804.57	2,082.52	1,053.01	8,400.25
经营活动现金净流量	4,743.10	3,973.60	4,642.24	8,467.78	7,611.89	6,582.92	6,304.97	3,140.72	87,940.87
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金									111,800.00
投资活动现金净流量									-111,800.00
三、筹资活动现金流量									
单位自筹资金									55,726.90
发行债券收到的现金									59,000.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	4,000.00	8,000.00	11,800.00	11,800.00	11,800.00	7,800.00	3,800.00	59,000.00
偿还债券利息支付的现金	1,421.90	1,373.70	1,229.10	990.51	706.13	421.75	185.57	45.79	18,484.70
支付发行费用									59.00
筹资活动现金净流量	-1,421.90	-5,373.70	-9,229.10	-12,790.51	-12,506.13	-12,221.75	-7,985.57	-3,845.79	37,183.20
四、本年现金净流量	3,321.20	-1,400.10	-4,586.86	-4,322.73	-4,894.24	-5,638.83	-1,680.60	-705.07	13,324.07
五、累计现金净流量	36,552.50	35,152.40	30,565.54	26,242.81	21,348.57	15,709.74	14,029.14	13,324.07	

本息覆盖倍数=可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

=87,940.87/77,484.70=1.13

根据上述测算结果，本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期项目现金流入总额对债券的本息覆盖倍数为1.13，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

6、项目资金稳定性

崇阳县隽水片区城市更新项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为87,940.87万元，且在2042年债券本金偿还后仍有13,324.07万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

7、压力测试

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

表10 压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.02	1.08	1.13	1.19	1.25
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.16	1.15	1.13	1.12	1.11

三、综合风险分析

本项目的风险主要为工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

四、评价结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本项目停车位收入和充电桩服务费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

根据项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现

的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为 1.13，达到财政部的相关规定。

营业执照

（副 本）

1-2

统一社会信用代码

91420106MA4F170D9Q

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

名　　称　湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　胡友兴

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

成立日期　2021年07月15日

合伙期限　长期

主要经营场所　武昌区徐家棚街三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2021　07　15

年　月　日

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北同兴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：胡友兴

主任会计师：

经营场所：武昌区徐家棚街道三角路村福星惠誉水岸国际6号地块1栋6层1室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42110253

批准执业文号：鄂财会发〔2021〕18号

批准执业日期：2021年7月30日

证书序号：0012753

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二一年七月三十日

中华人民共和国财政部制

大冶市2025年老旧小区改造工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0099号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2

二、项目资金平衡测算 2

（一）基本情况 2

（二）项目概况 2

（三）收益预测 3

（四）风险分析 7

三、结论 8

附表：收入估算表 9

附表：成本费用估算表 11

附表：税费估算表 13

附表：债券还本付息表 15

附表：模拟利润表 16

附表：专项债券资金测算平衡表 18

大冶市2025年老旧小区改造工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0099号

大冶市财政局：

我们接受贵单位委托，对大冶市2025年老旧小区改造工程进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市2025年老旧小区改造工程。项目还款来源为停车位收入和充电桩收入。

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

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

大冶市2025年老旧小区改造工程

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

停车位收入和充电桩收入。

（二）债券年利率

本项目拟于2025年发行地方政府专项债券1,500.00万元，2026年发行地方政府专项债券1,000.00万元，期限均为15年。参考2025年6月25日中国债券信息网2025年湖北省政府专项债券（三十六期）15年同期债券利率1.93%，在此基础上上浮10%，即暂按2.03%测算，存续期内按每半年付息一次，存续期内第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：大冶市2025年老旧小区改造工程

项目建设单位：大冶市住房和城乡建设局

本项目主要建设内容为：包括建筑屋面改造15238平方米、外墙改造39701平方米、道路刷黑改造32121平方米、供水改造 1703米、污水主管网改造3200米、雨水主管网改造2080米、弱电改造4101米、照明211套等。

（二） 项目概况

根据项目可行性研究报告，项目静态总投 4,901.87 万元；其中：工程费用4,174.12万元，工程建设其他费用494.33万元，预备费233.42万元。根据专项

债实际发行情况，建设期利息 55.83 万元，债券发行费 2.50 万元。本项目资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	资本金	**1,000.00**	**1,460.20**	**2,460.20**
1.1	财政安排资金			
1.2	单位自筹资金	1,000.00	1,460.20	**2,460.20**
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	融资资金	**1,500.00**	**1,000.00**	**2,500.00**
2.1	专项债券资金	1,500.00	1,000.00	**2,500.00**
2.2	市场化融资			
2.2	其他资金			
3	其他资金			
	合计	**2,500.00**	**2,460.20**	**4,960.20**

（三） 收益预测

1.项目收入预测

本项目建成后将产生停车位收入和充电桩收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下（详见附表：收入估算表）：

（1）停车位收入

根据项目可行性研究报告，本项目设置停车位 337 个。价格参考《湖北省定价目录》（2025 版）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》及大冶市道路临时停车泊位收费标准，停车位收费单价按 3.00 元/小时计，日平均停车时长按 8h 计算，年运营天数 360 天。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每 3 年平均滚动增长率约为 5.48%），出租价格按每三年上涨 5%。基于谨慎原则，运营期第 1 年出租率为 70%，逐年增长 5%至 90%保持不变。

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-1

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

（2）充电桩收入

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格(2014)1668 号)，《湖北省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(鄂价环资[2014]153 号)和《湖北省定价目录》的规定:电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。电费为代电网企业收取，充电服务费为企业经营收入。

参考《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，充电桩收费上限暂定 1.4 元/kwh（其中电费 0.7 元/kwh、服务费 0.7 元/kwh）。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每 3 年平均滚动增长率约为 5.48%），出租价格按每三年上涨 5%。根据本项目可行性研究报告，项目充电桩共计 17 个，充电桩功率为 60.00kw，每年可对外运营时间为 2,880.00 小时。参考中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的全国充电桩使用率情况和各运营商充电设施利用率，谨慎预测建成年初始充电桩使用率为 40%，逐年增长 5%至 60%后保持不变。

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录-2

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

2.项目成本支出预测

本项目运营期各项成本费用预测如下：（成本费用、税费预测详见附表：成本费用估算表、税费估算表、模拟利润表）

（1）工资及福利

本项目运营期间计划配备 10 名工作人员，根据大冶市人民政府官网发布的信息（见下图），本项目职工薪酬按照每年 6.00 万元/人测算。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2018-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%、0.2%,则每 3 年平均滚动增长率约为 5.48%），基于保守性原则，工资按每三年上涨 5.00%计。

关于2022年大冶市城镇在岗职工年平均工资和全社会从业人员年平均工资的说明

发表日期：2023-07-14　文章来源：.

2022年大冶市城镇在岗职工年平均工资为60555元，全社会从业人员年平均工资为50909元。

（2）外购燃料动力费

根据项目可行性研究报告，本项目建成后在正常运营年份的燃料动力费主要为公共部分面积产生的电费和水费，项目公共部分面积年用电量为 6.62 万 kwh，年用水量为 38.27 万㎡。根据《国家发改委关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》（发改价格[2021]1439 号），本项目电费按 0.55 元/KWh 测算。根据《大冶市非居民用水超定额累进加价制度实施方案》，大冶市非居民生活用水一档水量按市发改部门制定的自来水价格标准收取水费 3.0 元/立方米，第二、三档水量分别按 4.5 元/立方米、6 元/立方米收取水费，因此本项目水费按 3.5 元/吨测算。因水电费由国家相关部门统一定价，所以在本项目运营期内不考虑水电费上涨因素。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千瓦/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

（3）修理费

年维修费按当年营业收入的 1%计提。参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，工商业单位与企事业单位财务实务中对于修理费的计提以营业收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按 1%计提，与项目建成后资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符，测算方法与比例合理。

（4）其他管理费用

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

（5）折旧与摊销

本项目固定资产原值为项目总投资扣减进项税金额，为 4,574.35 万元，折旧摊销费采用年限平均法计算，残值率暂定为 5%。折旧年限 20 年，折旧开始年度为运营期第一年。

（6）税费

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）有关规定，本项目经营收入增值税适用税率 9%（不动产租赁）。在此基础上，城市维护建设税按增值税的 5%计提，

教育费附加按增值税的 3%计提，地方教育费附加按照增值税的 2%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的销项税额来源于两部分：一是建设投资销项税额可抵扣部分；二是经营期销项税额可抵扣部分。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的 100%计算，适用税率分别为 9%、6%、6%。

按照《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税实施条例》，本项目所得税税率为 25%。

（7）财务费用

本项目运营期财务费用详见附表：债券还本付息表。

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目预期收入总额为 8,081.51 万元，扣除运营成本 3,458.92 万元及相关税费 164.94 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 4,457.65 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.41 倍。

因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表见附表：专项债券资金测算平衡表。

（四） 风险分析

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

压力测试表

压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.15	1.28	1.41	1.54	1.67
经营成本变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.52	1.47	1.41	1.36	1.30
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金倍数	1.44	1.43	1.41	1.40	1.38

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

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

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

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

附表：收入估算表

单位：万元

项目	运营期							
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车位收入								
数量（个）	337.00	337.00	337.00	337.00	337.00	337.00	337.00	337.00
单价（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
出租率	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
年运营时长（小时）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
收入（不含增值税）	186.99	200.34	213.70	238.41	252.43	252.43	265.06	265.06
销项税额	16.83	18.03	19.23	21.46	22.72	22.72	23.86	23.86
收入（含增值税）	203.82	218.38	232.93	259.87	275.15	275.15	288.91	288.91
充电桩收入								
充电桩数量（个）	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
充电桩功率（kw/h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
年可对外运营时间（h）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00
使用率	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
单价（元/kw）	1.40	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47	1.54	1.54
收入（不含增值税）	150.92	169.79	188.65	217.89	237.70	237.70	249.59	249.59
销项税额	13.58	15.28	16.98	19.61	21.39	21.39	22.46	22.46
收入（含增值税）	164.51	185.07	205.63	237.50	259.10	259.10	272.05	272.05
收入（不含增值税）	**337.91**	**370.13**	**402.35**	**456.30**	**490.14**	**490.14**	**514.64**	**514.64**
销项税额	**30.41**	**33.31**	**36.21**	**41.07**	**44.11**	**44.11**	**46.32**	**46.32**
收入（含增值税）	**368.32**	**403.44**	**438.57**	**497.37**	**534.25**	**534.25**	**560.96**	**560.96**

续表：

项目	运营期							合计
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
停车位收入								
数量（个）	337.00	337.00	337.00	337.00	337.00	337.00	337.00	
单价（元/小时）	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
年运营时长（小时）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	
收入（不含增值税）	265.06	278.31	278.31	278.31	292.22	292.22	292.22	**3,851.09**
销项税额	23.86	25.05	25.05	25.05	26.30	26.30	26.30	**346.60**
收入（含增值税）	288.91	303.36	303.36	303.36	318.52	318.52	318.52	**4,197.68**
充电桩收入								
充电桩数量（个）	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	
充电桩功率（kw/h）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
年可对外运营时间（h）	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	
使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
单价（元/kw）	1.54	1.62	1.62	1.62	1.70	1.70	1.70	
收入（不含增值税）	249.59	262.07	262.07	262.07	275.17	275.17	275.17	**3,563.14**
销项税额	22.46	23.59	23.59	23.59	24.77	24.77	24.77	**320.68**
收入（含增值税）	272.05	285.65	285.65	285.65	299.94	299.94	299.94	**3,883.83**
收入（不含增值税）	**514.64**	**540.38**	**540.38**	**540.38**	**567.40**	**567.40**	**567.40**	**7,414.23**
销项税额	**46.32**	**48.63**	**48.63**	**48.63**	**51.07**	**51.07**	**51.07**	**667.28**
收入（含增值税）	**560.96**	**589.01**	**589.01**	**589.01**	**618.46**	**618.46**	**618.46**	**8,081.51**

附表：成本费用估算表

单位：万元

项目	运营期							
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
工资与福利	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15
外购燃料动力费	137.94	137.94	137.94	137.94	137.94	137.94	137.94	137.94
维修费	3.68	4.03	4.39	4.97	5.34	5.34	5.61	5.61
其他费用	20.16	20.20	20.23	20.59	20.63	20.63	20.97	20.97
经营成本（不含增值税）	204.56	204.93	205.29	209.18	209.57	209.57	213.29	213.29
经营成本进项税	17.22	17.24	17.26	17.32	17.34	17.34	17.37	17.37
经营成本（含进项税额）	221.78	222.17	222.55	226.50	226.91	226.91	230.67	230.67
折旧与摊销	217.28	217.28	217.28	217.28	217.28	217.28	217.28	217.28
财务费用	50.75	50.75	50.75	50.75	50.75	50.75	50.75	50.75
总成本费用	472.59	472.96	473.32	477.22	477.60	477.60	481.32	481.32

续表：

项目	运营期							合计
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
工资与福利	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	**994.61**
外购燃料动力费	137.94	137.94	137.94	137.94	137.94	137.94	137.94	**2,069.04**
维修费	5.61	5.89	5.89	5.89	6.18	6.18	6.18	**80.82**
其他费用	20.97	21.33	21.33	21.33	21.71	21.71	21.71	**314.45**
经营成本（不含增值税）	213.29	217.20	217.20	217.20	221.31	221.31	221.31	**3,198.51**
经营成本进项税	17.37	17.41	17.41	17.41	17.45	17.45	17.45	**260.40**
经营成本（含进项税额）	230.67	234.61	234.61	234.61	238.76	238.76	238.76	**3,458.92**
折旧与摊销	217.28	217.28	217.28	217.28	217.28	217.28	217.28	**3,259.22**
财务费用	50.75	47.71	39.59	29.44	19.29	9.14	2.03	**603.93**
总成本费用	481.32	482.19	474.07	463.92	457.88	447.73	440.62	**7,061.66**

附表：税费估算表

单位：万元

项目	建设期		运营期						
	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
销项税			30.41	33.31	36.21	41.07	44.11	44.11	46.32
进项税（当年可抵扣增值税额）	194.47	191.37	17.22	17.24	17.26	17.32	17.34	17.34	17.37
建筑安装工程费进项税	173.71	170.94							
工程建设其他费进项税	14.10	13.88							
预备费进项税	6.66	6.55							
外购燃料动力及服务进项税			17.22	17.24	17.26	17.32	17.34	17.34	17.37
当年抵扣进项税			30.41	33.31	36.21	41.07	44.11	44.11	46.32
留抵进项税	194.47	385.85	372.65	356.58	337.63	313.88	287.11	260.33	231.39
当年应缴纳增值税额									
当年应缴纳增值税附加									
当年实际缴纳增值税及附加									

续表：

项目	运营期								合计
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
销项税	46.32	46.32	48.63	48.63	48.63	51.07	51.07	51.07	**667.28**
进项税（当年可抵扣增值税额）	17.37	17.37	17.41	17.41	17.41	17.45	17.45	17.45	**646.25**
建筑安装工程费进项税									**344.65**
工程建设其他费进项税									**27.98**
预备费进项税									**13.21**
外购燃料动力及服务进项税	17.37	17.37	17.41	17.41	17.41	17.45	17.45	17.45	**260.40**
当年抵扣进项税	46.32	46.32	48.63	48.63	48.63	51.07	51.07	30.03	**646.25**
留抵进项税	202.44	173.50	142.27	111.05	79.82	46.21	12.59	0.00	
当年应缴纳增值税额								21.03	**21.03**
当年应缴纳增值税附加								2.10	**2.10**
当年实际缴纳增值税及附加								23.13	**23.13**

附表：债券还本付息表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率（%）	当年支付利息
2025 年		1,500.00		1,500.00	2.03%	15.23
2026 年	1,500.00	1,000.00		2,500.00	2.03%	40.60
2027 年	2,500.00			2,500.00	2.03%	50.75
2028 年	2,500.00			2,500.00	2.03%	50.75
2029 年	2,500.00			2,500.00	2.03%	50.75
2030 年	2,500.00			2,500.00	2.03%	50.75
2031 年	2,500.00			2,500.00	2.03%	50.75
2032 年	2,500.00			2,500.00	2.03%	50.75
2033 年	2,500.00			2,500.00	2.03%	50.75
2034 年	2,500.00			2,500.00	2.03%	50.75
2035 年	2,500.00			2,500.00	2.03%	50.75
2036 年	2,500.00		300.00	2,200.00	2.03%	47.71
2037 年	2,200.00		500.00	1,700.00	2.03%	39.59
2038 年	1,700.00		500.00	1,200.00	2.03%	29.44
2039 年	1,200.00		500.00	700.00	2.03%	19.29
2040 年	700.00		500.00	200.00	2.03%	9.14
2041 年	200.00		200.00	0.00	2.03%	2.03
合计		**2,500.00**	**2,500.00**			**659.75**

附表：模拟利润表

单位：万元

项目	运营期							
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
经营收入（不含税）	337.91	370.13	402.35	456.30	490.14	490.14	514.64	514.64
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用	472.59	472.96	473.32	477.22	477.60	477.60	481.32	481.32
补贴收入								
利润总额	-134.68	-102.83	-70.97	-20.91	12.54	12.54	33.32	33.32
弥补以前年度亏损					12.54	12.54	33.32	33.32
应纳税所得额								
所得税								
净利润	-134.68	-102.83	-70.97	-20.91	12.54	12.54	33.32	33.32
息税前利润（利润总额+利息支出）	-83.93	-52.08	-20.22	29.84	63.29	63.29	84.07	84.07
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	133.35	165.21	197.06	247.12	280.57	280.57	301.35	301.35

续表：

项目	运营期							合计
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
经营收入（不含税）	514.64	540.38	540.38	540.38	567.40	567.40	567.40	**7,414.23**
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.10	**2.10**
总成本费用	481.32	482.19	474.07	463.92	457.88	447.73	440.62	**7,061.66**
补贴收入								
利润总额	33.32	58.19	66.31	76.46	109.52	119.67	124.67	**350.47**
弥补以前年度亏损	20.91							
应纳税所得额	12.41	58.19	66.31	76.46	109.52	119.67	124.67	**567.23**
所得税	3.10	14.55	16.58	19.11	27.38	29.92	31.17	**141.81**
净利润	30.22	43.64	49.73	57.34	82.14	89.75	93.50	**208.66**
息税前利润（利润总额+利息支出）	84.07	105.89	105.89	105.89	128.81	128.81	126.70	**954.39**
息税摊销前利润（息税前利润+折旧+摊销）	301.35	323.17	323.17	323.17	346.09	346.09	343.98	**4,213.62**

附表：专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期		运营期						
	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动现金流量									
年总收入收到的现金			368.32	403.44	438.57	497.37	534.25	534.25	560.96
运营成本费用支付的现金			221.78	222.17	222.55	226.50	226.91	226.91	230.67
经营活动支付税金			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量			146.54	181.28	216.01	270.87	307.34	307.34	330.30
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	2,483.28	2,418.60							
投资活动现金净流量	-2,483.28	-2,418.60							
三、筹资活动现金流量									
单位自筹资金	1,000.00	1,460.20							
发行债券收到的现金	1,500.00	1,000.00							
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券利息支付的现金	15.23	40.60	50.75	50.75	50.75	50.75	50.75	50.75	50.75
支付发行费用	1.50	1.00							
筹资活动现金净流量	2,483.28	2,418.60	-50.75	-50.75	-50.75	-50.75	-50.75	-50.75	-50.75
四、本年现金净流量	0.00	0.00	95.79	130.53	165.26	220.12	256.59	256.59	279.55
五、累计现金净流量	0.00	0.00	95.79	226.32	391.58	611.70	868.30	1,124.89	1,404.44

续表：

项目	运营期								合计
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
一、经营活动现金流量									
年总收入收到的现金	560.96	560.96	589.01	589.01	589.01	618.46	618.46	618.46	**8,081.51**
运营成本费用支付的现金	230.67	230.67	234.61	234.61	234.61	238.76	238.76	238.76	**3,458.92**
经营活动支付税金	0.00	3.10	14.55	16.58	19.11	27.38	29.92	54.30	**164.94**
经营活动现金净流量	330.30	327.20	339.85	337.82	335.28	352.33	349.79	325.40	**4,457.65**
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金									**4,901.87**
投资活动现金净流量									**-4,901.87**
三、筹资活动现金流量									
单位自筹资金									**2,460.20**
发行债券收到的现金									**2,500.00**
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	300.00	500.00	500.00	500.00	500.00	200.00	**2,500.00**
偿还债券利息支付的现金	50.75	50.75	47.71	39.59	29.44	19.29	9.14	2.03	**659.75**
支付发行费用									**2.50**
筹资活动现金净流量	-50.75	-50.75	-347.71	-539.59	-529.44	-519.29	-509.14	-202.03	**1,797.95**
四、本年现金净流量	279.55	276.45	-7.85	-201.76	-194.15	-166.96	-159.35	123.37	**1,353.73**
五、累计现金净流量	1,683.99	1,960.43	1,952.58	1,750.81	1,556.66	1,389.70	1,230.36	1,353.73	

统一社会信用代码

91420103077736438 8

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

出 资 额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

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

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年　九月　二十日

中华人民共和国财政部制

大冶市新华路老旧小区改造及周边基础设施建设工程

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0101 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明 2
二、项目资金平衡测算 2
（一） 基本情况 2
（二） 项目概况 3
（三） 收益预测 4
（四） 风险分析 21
三、结论 21

大冶市新华路老旧小区改造及周边基础设施建设工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0101号

我们接受委托，对大冶市新华路老旧小区改造及周边基础设施建设工程进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市新华路老旧小区改造及周边基础设施建设工程。项目还款来源为充电桩收入、停车位出租收入。

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

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十七日

大冶市新华路老旧小区改造及周边基础设施建设工程

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

充电桩收入、停车位出租收入。

（二）债券年利率

本项目计划发行专项债券 7,500.00 万元，期限为 15 年，2025 年湖北省政府专项债券（八期）15 年期 2.01%，本项目债券在此基础之上考虑上浮 10%按 2.21%测算。每半年支付一次利息，第 11-15 年按发行金额 20%分期等额还本符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：大冶市新华路老旧小区改造及周边基础设施建设工程

项目建设单位：大冶市住房和城乡建设局

本项目主要建设内容为：项目涉及胜利社区、民主社区、和平社区 3 个社区，改造内容包括建筑修缮工程 89223 平方米（含建筑修缮工程 74608 平方米、老旧建筑拆除工程 11165 平方米、配套用房修缮工程 500 平方米、结构加固工程 2950 平方米）道路改造工程 4211.5 平方米、非机动车停车场改造 216 平方米、划线停车位 478 个、监控摄像机 360 套、公共环境设施 68 处、污水管网 2546 米、雨水管网 1147 米、电力架空线路入地 560 米、通信杆线入地 560 米、道路照明 111 套、建筑电气工程 100 栋等。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 10,760.37 万元，其中工程建设费 8080.63 万元，工程建设其他费 985.26 万元，预备费 725.27 万元，电力专线 795.96 万元，建设期利息为 165.75 万元，债券发行费用为 7.50 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	工程或费用名称	金额合计	资金来源	
			资本金	专项债券
一	**第一部分：工程费用**	**8080.63**	580.63	**7,500.00**
1	建筑修缮工程	4856.1		4856.1
2	通行设施工程	195.55		195.55
3	停车设施工程	12.22		12.22
4	安防设施工程	102.35		102.35
5	公共环境工程	270.66		270.66
6	服务设施工程	249.6		249.6
7	排水设施工程	841.95		841.95
8	供电设施工程	1552.2	580.63	971.57
二	**第二部分：工程建设其他费用**	**985.26**	**985.26**	
1	建设管理费	239.66	239.66	
2	前期费用	52.65	52.65	
3	勘察设计费	369.55	369.55	
4	场地准备及临时设施费	88.77	88.77	
5	工程保险费	26.63	26.63	
6	造价咨询服务	104.19	104.19	
7	工程招标代理服务费	28.3	28.3	
8	第三方检测	75.51	75.51	

三	第三部分：预备费	725.27	725.27	
四	第四部分：电力专项	795.96	795.96	
五	建设投资合计	10,587.12	3,087.12	7,500.00
六	建设期利息	165.75	165.75	
七	债券发行费	7.50	7.50	
八	总投资估算	10,760.37	3,260.37	7,500.00

本项目总投资 10,760.37 万元。其中，资本金 3,260.37 万元，占项目总投资的 30.30%。拟发行债券金额 7,500.00 万元，占项目总投资的 69.70%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	资本金			
1.1	财政安排资金			
1.2	单位自筹资金	1,630.19	1,630.19	3,260.37
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	融资资金			
2.1	专项债券资金	7,500.00		7,500.00
2.2	市场化融资			
2.2	其他资金			
3	其他资金			
	合计	9043.56	1,630.19	10,760.37

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生充电桩收入、停车位出租收入，可以作为本项目还款来源。本项目收益预测具体如下：

1）充电桩出租收入

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格(2014)1668 号),《湖北省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(鄂价环资[2014]153 号)和《湖北省定价目录》的规定:电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。电费为代电网企业收取，充电服务费为企业经营收入。充电服务费标准参考《武汉市发展改革委关于电动汽车充电服务费有关问题的通知》(武发改价格(2015)240 号)，电费按国家和省价格部门规定执行，参考《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，充电桩收费暂定 1.2 元/kwh。本项目停车场充电桩按照停车位的 20%左右进行配装,共计充电桩 80 个，充电桩功率为 60.00kw，每年可对外运营时间为 2,160.00 小时。参考中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的全国充电桩使用率情况和各运营商充电设施利用率，谨慎预测建成年初始充电桩使用率为 70%，之后逐年按 5.00%递增，增长至 90%达到饱和。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2019-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%，2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%），结合大冶市实际情况，本项目广告位单价按每 3 年上涨 5.00%测算。

参考依据：

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录

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

2）停车位出租收入

本项目设置地上停车位400个。根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》和《省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单》，公共停车场收费标准为2～5元/小时。结合大冶市的实际情况，进入运营期第一年停车费按照300元/月，一年按12个月测算，使用率首年按70%计算，后期每年增长5%，增长至90%

达到饱和。根据国家统计局发布数据，参考湖北省过去年份CPI增长趋势（2019-2023年CPI同比涨幅分别为1.90%、3.10%、2.70%、1.50%，2.1%，则每3年滚动增长率约为7.00%），结合大冶市实际情况，本项目停车费月租价按每3年上涨5.00%测算。

参考依据：

省发展改革委关于第十一次动态调整收费标准清单摘录

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

收入估算表

单位：万元

项目	运营期							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
充电桩（快充）收入								
充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
充电桩功率（kw/h）	60	60	60	60	60	60	60	60
年可对外运营时间（h）	1,080.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
充电服务费单价（元/kw）	1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32
收入（不含增值税）	399.50	913.14	1,027.29	1,078.65	1,078.65	1,078.65	1,132.59	1,132.59
销项税额	35.96	82.18	92.46	97.08	97.08	97.08	101.93	101.93
收入（含增值税）	435.46	995.33	1,119.74	1,175.73	1,175.73	1,175.73	1,234.52	1,234.52
停车费收入								
停车位（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
停车位租金（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75
出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
年运营月数	6	12	12	12	12	12	12	12
收入（不含增值税）	46.24	105.69	118.90	124.84	124.84	124.84	131.09	131.09
销项税额	4.16	9.51	10.70	11.24	11.24	11.24	11.80	11.80
收入（含增值税）	50.40	115.20	129.60	136.08	136.08	136.08	142.88	142.88
收入合计（不含增值税）	**445.74**	**1,018.83**	**1,146.19**	**1,203.50**	**1,203.50**	**1,203.50**	**1,263.67**	**1,263.67**
销项税额合计	**40.12**	**91.69**	**103.16**	**108.31**	**108.31**	**108.31**	**113.73**	**113.73**
收入合计（含增值税）	**485.86**	**1,110.53**	**1,249.34**	**1,311.81**	**1,311.81**	**1,311.81**	**1,377.40**	**1,377.40**

续表

项目	运营期							合计
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
充电桩（快充）收入								
充电桩数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
充电桩功率（kw/h）	60	60	60	60	60	60	60	
年可对外运营时间（h）	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
充电服务费单价（元/kw）	1.32	1.39	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	
收入（不含增值税）	1,132.59	1,189.21	1,189.21	1,189.21	1,248.68	1,248.68	1,248.68	**16,287.31**
销项税额	101.93	107.03	107.03	107.03	112.38	112.38	112.38	**1,465.86**
收入（含增值税）	1,234.52	1,296.24	1,296.24	1,296.24	1,361.06	1,361.06	1,361.06	**17,753.17**
停车费收入								
停车位（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
停车位租金（元/个/月）	330.75	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
年运营月数	12	12	12	12	12	12	12	
收入（不含增值税）	131.09	137.64	137.64	137.64	144.52	144.52	144.52	**1,885.11**
销项税额	11.80	12.39	12.39	12.39	13.01	13.01	13.01	**169.66**
收入（含增值税）	142.88	150.03	150.03	150.03	157.53	157.53	157.53	**2,054.77**
收入合计（不含增值税）	**1,263.67**	**1,326.85**	**1,326.85**	**1,326.85**	**1,393.20**	**1,393.20**	**1,393.20**	**18,172.42**
销项税额合计	**113.73**	**119.42**	**119.42**	**119.42**	**125.39**	**125.39**	**125.39**	**1,635.52**
收入合计（含增值税）	**1,377.40**	**1,446.27**	**1,446.27**	**1,446.27**	**1,518.59**	**1,518.59**	**1,518.59**	**19,807.94**

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括职工薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）职工薪酬

本项目运营期计划配置 10 名管理人员，根据大冶市人民政府官网信息，结合黄石市相关统计数据，工资含五险一金按 5 万元/人/年计算。参考湖北省过去年份 CPI 增长趋势（2019-2023 年 CPI 同比涨幅分别为 1.90%、3.10%、2.70%、1.50%、2.1%，则每 3 年滚动增长率约为 7.00%），结合大冶市实际情况，本项目人均工资按每 3 年上涨 5.00%测算。

2）燃料动力费

本项目运营期能源消耗主要为水电费。根据可行性研究报告，该项目电能耗 92.16 万 kw·h，自来水为 3.59 万吨；大冶市目前电费单价按照 0.6507 元/kw·h 计算（见下图），自来水综合单价为 2.41 元/吨计算（大冶市自来水收费标准：居民生活用水价格 1.68 元/吨；非居民生活用水价格 2.41 元/吨；特种行业用水价格 4.0 元/吨）。水电费标准由国家规定，因此在运营期内不考虑价格上涨。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千瓦/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贫困县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

3）维修费

参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），通常情况下，企业在实务中对于修理费的计提以营业收入为基准，根据自身情况适当调整后，选取合适的

计提比例。本项目维修费以营业收入为基准，按 1%计提，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配，且与行业特征、本项目实际情况相符。

4）其他费用

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

5）折旧摊销费

固定资产原值以总投金额扣减建设期进项税额后的净额暂估，按直线法折旧，残值率为 5%，折旧年限 15 年。

6）税费

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）有关规定，本项目经营收入增值税（按提供现代服务）适用税率 9.00%。在此基础上，城市维护建设税按增值税的 5.00%计提，教育费附加按增值税的 3.00%计提，地方教育费附加按照增值税的 2.00%计提。根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、工程建设其他费及预备费的 100.00%计算，适用税率分别为 9.00%、6.00%。

在按照 2008 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税实施条例》，所得税税率为 25.00%。

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本费用估算表

单位：万元

项目	运营期							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工资与薪酬	25.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13
燃料动力费	34.31	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62
修理费	4.86	11.11	12.49	13.12	13.12	13.12	13.77	13.77
其他费用	5.13	10.38	10.49	10.74	10.74	10.74	11.00	11.00
经营成本（不含增值税）	64.79	130.99	132.41	135.73	135.73	135.73	139.22	139.22
经营成本进项税额	4.51	9.11	9.20	9.24	9.24	9.24	9.30	9.30
经营成本（含增值税）	69.30	140.10	141.60	144.98	144.98	144.98	148.52	148.52
折旧和摊销	627.32	627.32	627.32	627.32	627.32	627.32	627.32	627.32
财务费用	82.88	165.75	165.75	165.75	165.75	165.75	165.75	165.75
总成本费用	774.98	924.06	925.48	928.80	928.80	928.80	932.29	932.29

续表

项目	运营期							合计
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
工资与薪酬	55.13	57.88	57.88	57.88	60.78	60.78	60.78	**803.84**
燃料动力费	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	**994.99**
修理费	13.77	14.46	14.46	14.46	15.19	15.19	15.19	**198.08**
其他费用	11.00	11.28	11.28	11.28	11.57	11.57	11.57	**159.75**
经营成本（不含增值税）	139.22	142.89	142.89	142.89	146.74	146.74	146.74	**2,021.94**
经营成本进项税额	9.30	9.35	9.35	9.35	9.41	9.41	9.41	**134.72**
经营成本（含增值税）	148.52	152.24	152.24	152.24	156.15	156.15	156.15	**2,156.67**
折旧和摊销	627.32	627.32	627.32	627.32	627.32	627.32	627.32	**9,409.78**
财务费用	165.75	165.75	149.18	116.03	82.88	49.73	16.58	**1,989.00**
总成本费用	932.29	935.96	919.38	886.23	856.93	823.78	790.63	**13,420.73**

税费估算表

单位：万元

项目	建设期		运营期						
	2025 年	2026 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
销项税			40.12	91.69	103.16	108.31	108.31	108.31	113.73
进项税（当年可抵扣增值税额）	725.75	129.58	4.51	9.11	9.20	9.24	9.24	9.24	9.30
建筑安装工程费进项税	566.13	101.08							
工程建设其他费进项税	69.03	12.32							
预备费进项税	34.83	6.22							
电力专项进项税	55.76	9.96							
外购燃料动力及服务进项税			4.51	9.11	9.20	9.24	9.24	9.24	9.30
当年抵扣进项税			40.12	91.69	103.16	108.31	108.31	108.31	113.73
留抵进项税	725.75	855.33	819.73	737.15	643.18	544.11	445.04	345.97	241.54
当年应缴纳增值税额									
当年应缴纳增值税附加									
当年实际缴纳增值税及附加									

续表

项目	运营期								合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
销项税	113.73	113.73	119.42	119.42	119.42	125.39	125.39	125.39	**1,635.52**
进项税（当年可抵扣增值税额）	9.30	9.30	9.35	9.35	9.35	9.41	9.41	9.41	**134.72**
建筑安装工程费进项税									
工程建设其他费进项税									
预备费进项税									
电力专项进项税									
外购燃料动力及服务进项税	9.30	9.30	9.35	9.35	9.35	9.41	9.41	9.41	**134.72**
当年抵扣进项税	113.73	113.73	42.02	9.35	9.35	9.41	9.41	9.41	**990.06**
留抵进项税	137.11	32.67							**3,946.51**
当年应缴纳增值税额			77.39	110.07	110.07	115.98	115.98	115.98	**645.46**
当年应缴纳增值税附加			9.29	13.21	13.21	13.92	13.92	13.92	**77.46**
当年实际缴纳增值税及附加			86.68	123.27	123.27	129.90	129.90	129.90	**722.92**

模拟利润表

单位：万元

项目	运营期							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
经营收入（不含税）	445.74	1,018.83	1,146.19	1,203.50	1,203.50	1,203.50	1,263.67	1,263.67
税金及附加								
总成本费用	774.98	924.06	925.48	928.80	928.80	928.80	932.29	932.29
补贴收入								
利润总额（1-2-3+4）	-329.24	94.77	220.71	274.70	274.70	274.70	331.38	331.38
弥补以前年度亏损		94.77	220.71	13.76				
应纳税所得额（5-6）				260.94	274.70	274.70	331.38	331.38
所得税				65.23	68.67	68.67	82.84	82.84
净利润（7-8）	-329.24	94.77	220.71	209.46	206.02	206.02	248.53	248.53
息税前利润	-246.37	260.52	386.46	440.45	440.45	440.45	497.13	497.13
息税摊销前利润	380.95	887.84	1,013.78	1,067.76	1,067.76	1,067.76	1,124.45	1,124.45

续表

项目	运营期							合计
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
经营收入（不含税）	1,263.67	1,326.85	1,326.85	1,326.85	1,393.20	1,393.20	1,393.20	**18,172.42**
税金及附加		9.29	13.21	13.21	13.92	13.92	13.92	**77.46**
总成本费用	932.29	935.96	919.38	886.23	856.93	823.78	790.63	**13,420.73**
补贴收入								
利润总额（1-2-3+4）	331.38	381.61	394.26	427.41	522.35	555.50	588.65	**4,674.24**
弥补以前年度亏损								
应纳税所得额（5-6）	331.38	381.61	394.26	427.41	522.35	555.50	588.65	**4,674.24**
所得税	82.84	95.40	98.57	106.85	130.59	138.87	147.16	**1,168.56**
净利润（7-8）	248.53	286.21	295.70	320.56	391.76	416.62	441.49	**3,505.68**
息税前利润	497.13	547.36	543.44	543.44	605.22	605.22	605.22	**6,663.24**
息税摊销前利润	1,124.45	1,174.68	1,170.76	1,170.76	1,232.54	1,232.54	1,232.54	**16,073.02**

2.债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券 7,500.00 万元，期限为 15 年，2025 年湖北省政府专项债券（八期）15 年期 2.01%，本项目债券在此基础之上考虑上浮 10%按 2.21%测算。每半年支付一次利息，第 11-15 年按发行金额 20%分期等额还本。

债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	年利率（%）	当年支付利息
2025 年		7,500.00		7,500.00	2.21%	82.88
2026 年	7,500.00			7,500.00	2.21%	165.75
2027 年	7,500.00			7,500.00	2.21%	165.75
2028 年	7,500.00			7,500.00	2.21%	165.75
2029 年	7,500.00			7,500.00	2.21%	165.75
2030 年	7,500.00			7,500.00	2.21%	165.75
2031 年	7,500.00			7,500.00	2.21%	165.75
2032 年	7,500.00			7,500.00	2.21%	165.75
2033 年	7,500.00			7,500.00	2.21%	165.75
2034 年	7,500.00			7,500.00	2.21%	165.75
2035 年	7,500.00			7,500.00	2.21%	165.75
2036 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	2.21%	149.18
2037 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	2.21%	116.03
2038 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	2.21%	82.88
2039 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	2.21%	49.73
2040 年	1,500.00		1,500.00	0.00	2.21%	16.58
合计		**7,500.00**	**7,500.00**			**2,154.75**

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为19,807.94万元，扣除运营成本后，项目收益为9,654.75万元。本项目本金和利息合计为9.654.75万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余6,270.79万元，本息资金覆盖倍数为1.63。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期		运营期						
	2025年	2026年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动现金流量									
年总收入收到的现金			485.86	1,110.53	1,249.34	1,311.81	1,311.81	1,311.81	1,377.40
运营成本费用支付的现金			69.30	140.10	141.60	144.98	144.98	144.98	148.52
经营活动支付的税金						65.23	68.67	68.67	82.84
经营活动现金净流量			416.55	970.42	1,107.74	1,101.60	1,098.16	1,098.16	1,146.04
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	9,039.82	1,547.32							
投资活动现金净流量	-9,039.82	-1,547.32							
三、筹资活动现金流量									
单位自筹资金	1,630.19	1,630.19							
发行债券收到的现金	7,500.00								
偿还债券本金支付的现金									

项目	建设期		运营期						
	2025 年	2026 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
偿还债券利息支付的现金	82.88	82.88	82.88	165.75	165.75	165.75	165.75	165.75	165.75
支付发行费用	7.50								
筹资活动现金净流量	9,039.82	1,547.32	-82.88	-165.75	-165.75	-165.75	-165.75	-165.75	-165.75
四、本年现金净流量			333.68	804.67	941.99	935.85	932.41	932.41	980.29
五、累计现金净流量			333.68	1,138.35	2,080.34	3,016.19	3,948.60	4,881.02	5,861.30

续表

项目	运营期								合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
一、经营活动现金流量									
年总收入收到的现金	1,377.40	1,377.40	1,446.27	1,446.27	1,446.27	1,518.59	1,518.59	1,518.59	**19,807.94**
运营成本费用支付的现金	148.52	148.52	152.24	152.24	152.24	156.15	156.15	156.15	**2,156.67**
经营活动支付的税金	82.84	82.84	182.08	221.84	230.13	260.48	268.77	277.06	**1,891.48**
经营活动现金净流量	1,146.04	1,146.04	1,111.95	1,072.19	1,063.90	1,101.95	1,093.67	1,085.38	**15,759.79**
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金									**10,587.13**
投资活动现金净流量									**-10,587.13**
三、筹资活动现金流量									
单位自筹资金									**3,260.38**
发行债券收到的现金									**7,500.00**
偿还债券本金支付的现金				1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	**7,500.00**

项目	运营期								合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
偿还债券利息支付的现金	165.75	165.75	165.75	149.18	116.03	82.88	49.73	16.58	**2,154.75**
支付发行费用									
筹资活动现金净流量	-165.75	-165.75	-165.75	-1,649.18	-1,616.03	-1,582.88	-1,549.73	-1,516.58	**1,098.13**
四、本年现金净流量	980.29	980.29	946.20	-576.98	-552.12	-480.92	-456.06	-431.20	**6,270.79**
五、累计现金净流量	6,841.59	7,821.87	8,768.07	8,191.09	7,638.97	7,158.05	6,701.99	6,270.79	

（四）风险分析

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

压力测试表

单位：万元

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	14,183.81	14,971.80	15,759.79	16,547.78	17,335.77
债券还本付息总额	9,654.75	9,654.75	9,654.75	9,654.75	9,654.75
债券本息覆盖倍数	1.47	1.55	1.63	1.71	1.80

项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	15,759.79	15,759.79	15,759.79	15,759.79	15,759.79
债券还本付息总额	9,439.28	9,547.01	9,654.75	9,762.49	9,870.23
债券本息覆盖倍数	1.67	1.65	1.63	1.61	1.60

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

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

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

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

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副 本）

1 - 1

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

名　　称　武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾星

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

出资额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一九年　九　月　二十　日

中华人民共和国财政部制

十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506519 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目　　录

一、项目资金平衡测算.....1
（一）项目实施单位基本情况.....1
（二）项目概况.....2
1.项目建设地点与内容.....2
2.项目建设期间.....5
（三）投资估算与资金筹措.....5
1.项目投资估算依据.....5
2.项目投资估算.....6
3.项目资金筹措.....7
（四）资金的充足性.....11
1.项目收入预测.....11
2.项目成本费用.....28
3.项目税费.....35
4.财务费用.....39
5.模拟利润及利润分配表.....42
6.本息覆盖倍数.....45
（五）资金的稳定性.....48
（六）压力测试.....48
二、评价结论.....49

十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目
收入与融资资金平衡
财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 506519 号

我们接受委托，对十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	十堰市远泽商业发展有限公司
法定代表人/负责人：	耿银男
注册资本：	5000.00 万元
地址：	湖北省十堰市张湾区汉江路街办发展大道中路 16 号 2 幢 14-5
统一社会信用代码：	91420303MAD5Y7AN1F
单位性质：	国有企业

业务范围：	经营范围包括一般项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；企业管理；园区管理服务；餐饮管理；供应链管理服务；酒店管理；游览景区管理；城市绿化管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电动汽车充电基础设施运营；土地使用权租赁；住房租赁；土地整治服务；物业管理；集贸市场管理服务；粮油仓储服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；集中式快速充电站；机动车充电销售；新能源汽车换电设施销售；停车场服务；太阳能发电技术服务；小微型客车租赁经营服务；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；休闲观光活动；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；运输货物打包服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
股权结构：	十堰市张湾区城市基础设施建设投资有限公司 100%控股
行业主管部门：	十堰市张湾区交通运输局
建设单位名称：	十堰市远泽商业发展有限公司
代建单位名称：	/

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

本项目位于十堰市工业新区西城大道 9 号。

建设内容：

项目总用地面积 70887 平方米（106.3 亩），总建筑面积 64919.62 平方米（改造建筑面积 15689.00 平方米，新建建筑面积 49230.62 平方米），计容建筑面积 64479.18 平方米，建筑基底面积 25247.11 平方米，容积率 0.92，建筑密度 35.6%，绿地率 20%，停车位 165 个（其中充电车位 20 个）。

1、对厂区内部各楼栋进行墙面及屋面的维护翻新；

2、各楼栋厂房、仓库室外沿散水设置排水暗沟；

3、利用厂区预留用地设置约165辆生态停车场(约5000平方米)，其中充电车位20辆，充电车位设置钢结构天棚；

4、厂区内部约14109.85平米道路原为沥青混凝土路面年久破损，本次改造铲除沥青混凝土面至基层，重新铺设100厚沥青混凝土面层；

5、厂区内部约21911.26平方米绿化进行修剪：

6、厂区内部危化物罐体区域，仅保留罐体上方钢结构棚架，罐体拆除工作委托危化物专业公司进行拆除回收；

7、改造建筑：1#电商基地、2#电商基地、3#仓库、4#仓库、配电房、锅炉房、门卫房（神农三路）；

8、新建建筑：5#仓库、6#仓库、7#冷链仓库、配套用房、消防泵房、消防水池、门卫房（神农四路）。

项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容
十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目	十堰市张湾区	项目总用地面积 70887 平方米（106.3 亩），总建筑面积 64919.62 平方米（改造建筑面积 15689.00 平方米，新建建筑面积 49230.62 平方米），计容建筑面积 64479.18 平方米，建筑基底面积 25247.11 平方米，容积率 0.92，建筑密度 35.6%，绿地率 20%，停车位 165 个（其中充电车位 20 个）。 1、对厂区内部各楼栋进行墙面及屋面的维护翻新； 2、各楼栋厂房、仓库室外沿散水设置排水暗沟； 3、利用厂区预留用地设置约 165 辆生态停车场（约 5000 平方米），其中充电车位 20 辆，充电车位设置钢结构天棚； 4、厂区内部约 14109.85 平米道路原为沥青混凝土路面年久破损，本次改造铲除沥青混凝土面至基层，重新铺设 100 厚沥青混凝土面层； 5、厂区内部约 21911.26 平方米绿化进行修剪； 6、厂区内部危化物罐体区域，仅保留罐体上方钢结构棚架，罐体拆除工作委托危化物专业公司进行拆除回收； 7、改造建筑：1#电商基地、2#电商基地、3#仓库、4#仓库、配电房、锅炉房、门卫房（神农三路）； 8、新建建筑：5#仓库、6#仓库、7#冷链仓库、配套用房、消防泵房、消防水池、门卫房（神农四路）。

建设内容明细表

	项目名称	层数	建筑高度（m）	建筑面积（㎡）	占地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）
改造建筑	1#电商基地	4F		6153.73	1602.14	6153.73
	2#电商基地	1～2F		5214.86	3194.38	5214.86
	3#仓库	1F		1388.80	1388.80	1388.80
	4#仓库	1F		2259.93	2259.93	2259.93
	配电房	1F		277.76	277.76	277.76
	锅炉房	1F		360.36	360.36	360.36
	门卫房	1F		33.56	33.56	33.56

新建建筑	5#仓库	3F	15M	12993.12	4231.04	12993.12
	6#仓库	3F	15M	12993.12	4231.04	12993.12
	7#冷链仓库	3F	15M	22188.24	7296.08	22188.24
	配套用房	2F	6.6M	467.36	223.68	467.36
	消防泵房	1F	3.9M	112.84	112.84	112.84
	消防水池	-1F	-3.9M	440.44		
	门卫房	1F	4.2M	35.50	35.50	35.50
汇总				64919.62	25247.11	64479.18

2.项目建设期间

本项目建设期限（含前期准备）为 2025 年 11 月至 2027 年 10 月，共 24 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

（1）湖北省住房和城乡建设厅办公室印发《湖北省建筑工程概算定额及全费用基价表》《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建文〔2022〕48 号）（2022 年 11 月 1 日）；

（2）《十堰建设工程造价管理 2024 第 2 期》；

（3）关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知（计价格〔2002〕1980 号）。鄂价房服〔2009〕45 号《省物价局关于招投标中心服务收费项目及标准的通知》；

（4）《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；

（5）《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；

（6）《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）；

（7）十堰市、张湾区类似工程技术指标；

（8）有关生产及销售厂家对设备及工器具的市场价格信息。

2.项目投资估算

依据项目初步设计批复，项目静态总投资为 24,498.54 万元，考虑建设期利息和发行费用后的总投资为 24,768.14 万元。其中：建设工程费用 13,836.92 万元，占比 55.87%；建设工程其他费用 9,945.83 万元，占比 40.16%；预备费 715.79 万元，占比 2.89%，建设期利息 261.60 万元，占比 1.06%；债券发行兑付费用 8.00 万元，占比 0.03%。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	费用（万元）	占总投资比例（%）
一	工程费用	13,836.92	55.87%
1	建筑工程费用	9,010.99	36.38%
2	安装工程费用	3,035.93	12.26%
3	设备购置费	1,790.00	7.23%
4	其他		0.00%
二	工程建设其他费用	9,945.83	40.16%
三	工程预备费	715.79	2.89%

四	专项费用	-	0.00%
五	项目建设投资	24,498.54	98.91%
六	建设期利息	261.60	1.06%
七	债券发行费	8.00	0.03%
九	项目总投资	24,768.14	100.00%

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	投资估算金额（万元）	资金来源				
			资本金(万元)		专项债券（万元）	市场化融资（万元）	其他资金（万元）
				其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	13,836.92	5,836.92	0.00	8,000.00		
1	**改造工程**	**1,970.96**	**831.42**	**0.00**	**1,139.54**		
1.1	主体改造工程	1,045.81	441.16		604.65		
1.1.1	1#电商基地	429.21	181.06		248.15		
1.1.2	2#电商基地	365.04	153.99		211.05		
1.1.3	3#仓库	82.38	34.75		47.63		
1.1.4	4#仓库	135.60	57.20		78.40		
1.1.5	附属配套用房	33.58	14.17		19.41		
1.2	主体配套设施改造工程	925.15	390.26		534.89		
1.2.1	给排水工程	109.56	46.22		63.34		
1.2.2	电气及照明工程	101.73	42.91		58.82		

1.2.3	消防工程	70.43	29.71		40.72		
1.2.4	通风机防排烟工程	54.78	23.11		31.67		
1.2.5	弱电及智能化工程	140.86	59.42		81.44		
1.2.6	货架系统	80.00	33.75		46.25		
1.2.7	其他装饰装修工程	367.80	155.15		212.65		
2	**新建工程**	**10,336.15**	**4,360.16**		**5,975.99**		
2.1	新建主体工程	5,263.26	2,220.22		3,043.04		
2.1.1	5#仓库	1,234.35	520.69		713.66		
2.1.2	6#仓库	1,234.35	520.69		713.66		
2.1.3	7#冷链仓库	2,387.89	1,007.30		1,380.59		
2.1.4	附属配套用房	406.67	171.55		235.12		
2.2	新建主体工程配套设施	5,072.89	2,139.93		2,932.96		
2.2.1	给排水工程	585.48	246.98		338.50		
2.2.2	电气及照明工程	634.27	267.56		366.71		
2.2.3	消防工程	243.95	102.91		141.04		
2.2.4	通风及防排烟工程	219.56	92.62		126.94		
2.2.5	弱电及智能化工程	463.51	195.53		267.98		
2.2.6	制冷系统	390.00	164.52		225.48		
2.2.7	货架系统	1,170.00	493.55		676.45		
2.2.8	其他装饰装修工程	1,366.13	576.28		789.85		
3	**公用工程**	**1,529.80**	**645.33**		**884.47**		
3.1	园区道路及停车场修复	781.00	329.46		451.54		

3.2	绿化工程	165.00	69.60		95.40		
3.3	消防水池	22.00	9.28		12.72		
3.4	给排水工程(含雨水管涵)	184.60	77.87		106.73		
3.5	电气及照明工程	142.00	59.90		82.10		
3.6	充电桩	150.00	63.28		86.72		
3.7	消防工程	85.20	35.94		49.26		
二	**工程建设其他费用**	**9,945.83**	9,945.83		0.00		
1	土地取得费用	**0.00**	0.00		0.00		
2	资产收购费用	**9,131.22**	9,131.22		0.00		
3	固定资产其他费用	**814.61**	814.61		0.00		
3.1	建设管理费	**338.09**	338.09		0.00		
3.2	可行性研究费	**17.38**	17.38		0.00		
3.3	工程勘察设计费	**297.20**	297.20		0.00		
3.4	建设工程评价费	**3.71**	3.71		0.00		
3.5	场地准备及临时设施费	**69.44**	69.44		0.00		
3.6	工程保险费	**20.83**	20.83		0.00		
3.7	其他与工程建设相关费用	**67.96**	67.96		0.00		
三	**预备费**	**715.79**	715.79		0.00		
1	基本预备费	**715.79**	715.79		0.00		
2	涨价预备费	**0.00**	0.00		0.00		
四	**静态投资（一+二+三）**	**24,498.54**	**16,498.54**		**8,000.00**		
五	**建设期利息**	**261.60**	261.60		0.00		

六	债券发行费	8.00	8.00		0.00		
七	项目总投资（四+五+六）	24,768.14	16,768.14		8,000.00		

3.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 24,768.14 万元，建设资金来源项目单位自筹资金 16,768.14 万元、专项债券资金 8,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2025（11-12）	2026	2027（1-8）
1	**总投资使用计划**	**24,768.14**	**12,257.27**	**9,973.82**	**2,537.05**
1.1	建设投资	**24,498.54**	12,249.27	9,799.42	2,449.85
1.2	建设期利息	**261.60**	-	174.40	87.20
1.3	债券发行费用	**8.00**	8.00	-	-
1.4	流动资金				
2	**资金筹措及使用**	**24,768.14**	**12,257.27**	**9,973.82**	**2,537.05**
2.1	自有资金	**16,768.14**	4,257.27	9,973.82	2,537.05
2.1.1	用于建设投资	**16,498.54**	4,249.27	9,799.42	2,449.85
2.1.2	用于建设期利息	**261.60**	-	174.40	87.20
2.1.3	用于债券发行费用	**8.00**	8.00	-	-
2.1.4	用于流动资金	-			
2.2	专项债券资金	**8,000.00**	8,000.00	-	-
2.2.1	用于建设投资	**8,000.00**	8,000.00	-	-
2.2.2	用于建设期利息	-			
2.2.3	用于债券发行费用	-			

2.2.4	用于流动资金	-			

（2）项目资本金来源及到位情况

项目资本金（自有资金）16,768.14 万元，全部由十堰市远泽商业发展有限公司自行筹集，部分资金在开工前到位。

（3）项目融资情况

①专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	8,000.00	0	15	2.18	每半年付息一次	第 11 年-15 年每年等额偿还发行金额 20%

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目此前未发行专项债券。

（3）项目单位市场化融资情况

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

（四）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目收入主要包括电商基地租赁收入、一般仓库租赁收入、冷链仓库租赁收入、停车费收入及充电桩服务费。经计算，计算期内项目合计实现综合收入 28,233.60 万元。

1.电商基地租赁收入

本项目电商基地可租赁房屋面积合计为 11,368.59 ㎡。根据 58 同城网（https://wh.58.com）调查可知，张湾区及周边市场园区厂房、办公楼租赁市场均价约为 54 元/㎡▪月。基于谨慎考虑，本项目将租赁价格定为 45 元/㎡▪月。项目运营期第一年出租率为 70%，运营期第二年为 75%，运营期第三年为 80%，运营期第四年为 85%，至运营期第五年开始保持 90%不变。

张湾区厂房租赁价格参考表

房屋用途	地点	面积㎡	价格	价格
厂房	23 加油厂附近	160	1 元/㎡▪天	30 元/㎡▪月
	张湾区大炉子路	2000	3 元/㎡▪天	90 元/㎡▪月
办公楼	公园路东风实业大厦	130-18594	1.67 元/㎡▪天	50.1 元/㎡▪月
	上海路大美国际办公楼	48	1.53 元/㎡▪天	45.9 元/㎡▪月
平均			1.8 元/㎡▪天	54 元/㎡▪月





出租价格查询

经计算，项目计算期内电商基地租赁收入合计 6,978.01 万元。

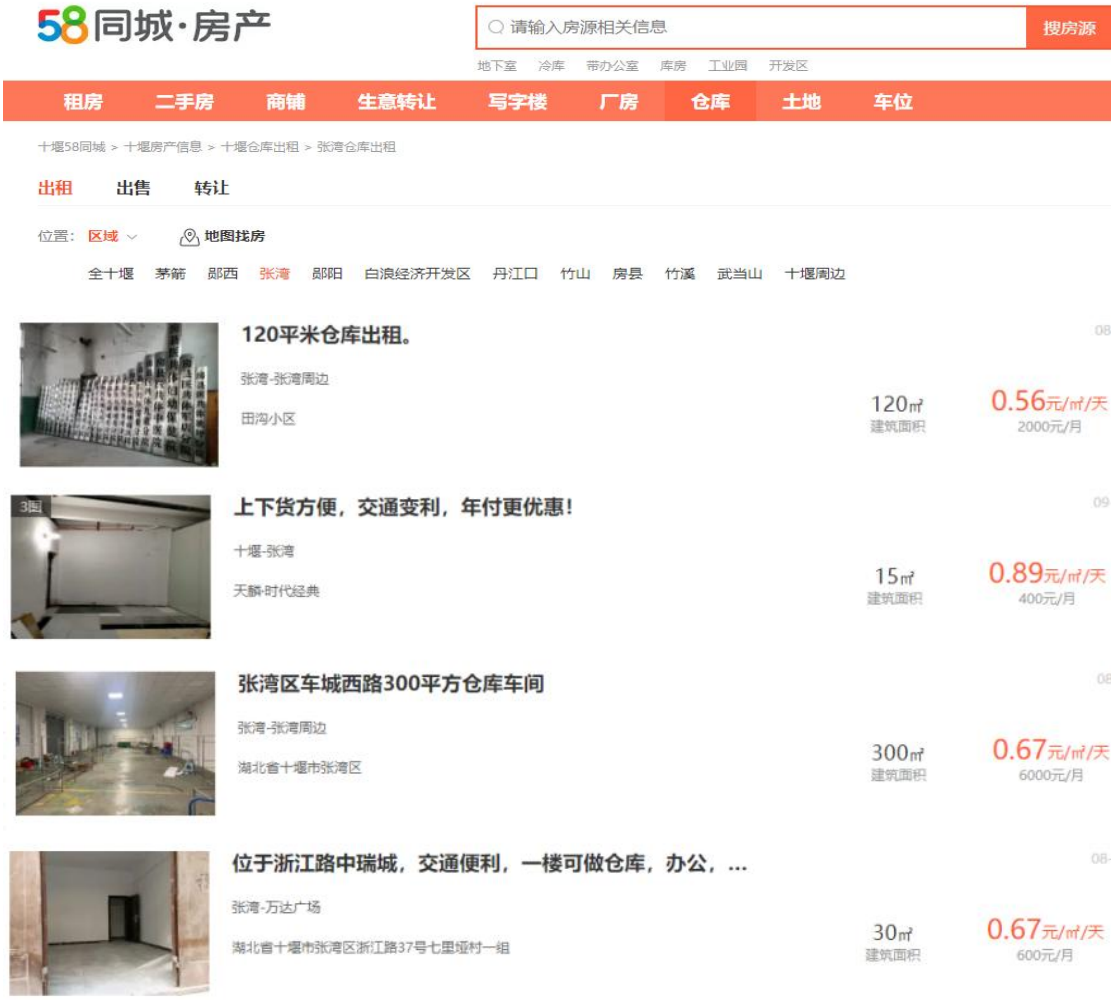
2.一般仓库租赁收入

本项目一般仓库可租赁房屋面积合计为 29,634.97m2。根据 58 同城网（https://wh.58.com）调查可知，张湾区及周边市场仓库租赁市场均价为 20.93 元/m2▪月，本项目将配送仓库租赁价格定为 15 元/m2▪月，占当地同类用房出租市场价的 71.67%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设增长比例。项目运营期第一年出租率为 70%，运营期第二年为 75%，运营期第三年为 80%，运营期第四年为 85%，至运营期第五年开始保持 90%不变。

一般仓库租赁价格参考表

序号	地点	面积m^2	价格	价格
1	田沟小区	120	0.56元/m^2▪天	16.8元/m^2▪月
2	天麟时代经典	15	0.89元/m^2▪天	26.7元/m^2▪月

3	张湾周边	300	0.67元/m²▪天	20.1元/m²▪月
4	浙江路七里垭村	30	0.67元/m²▪天	20.1元/m²▪月
平均				20.93元/m²▪月



一般仓库出租价格查询

经计算，项目计算期内一般仓库租赁收入合计 6,063.34 万元。

3.冷链仓库租赁收入

本项目冷链仓库可租赁面积为 22,188.24m2。根据仓小二仓库出租网（https://hubei.cangxiaoer.com/cangku/wa5），调查十堰市及周边市场，冷链物流仓库租赁市场均价为 66 元/m2▪月，基于谨慎起见，本项目计划将冷链物流仓库租赁价格定为 45 元/m2▪月，占当地同类

用房出租市场价的68.18%，且综合考虑当地经济发展及通货膨胀等综合因素，租赁单价不设增长比例。项目运营期第一年出租率为70%，运营期第二年为75%，运营期第三年为80%，运营期第四年为85%，至运营期第五年开始保持90%不变。

冷链物流仓库租赁价格参考表

序号	地点	面积㎡	价格	价格
1	十堰市郧阳区	3000	204000元/月	68元/㎡·月
2	十堰市茅箭区	4800	240000元/月	50元/㎡·月
3	武汉市江夏区	3000	24000元/月	80元/㎡·月
平均				66元/㎡·月



冷链仓库出租价格查询

经计算，项目计算期内冷链仓库租赁收入合计13,619.15万元。

4.停车位收入

根据初步设计批复，本项目停车位共计165个，初步按照固定车

位占比约 10%，流动车位占比约 90%计算。分别为 16 个和 149 个。参考十堰市公布的停车收费标准，基于谨慎性原则，收费标准如下。

本项目流动车位 149 个，停车收费均按 3 元/h 计取（包括中小型、中大型车辆），停车 30 分钟以内免费，1 小时以内按 3 元/h 计取，1 小时以后每增加一小时加收 1 元（不足一小时按一小时计收），单车停车时长均按 4h/辆计取，项目运营期单个车位周转次数为 2 次/个/天，则单个停车位的日均综合收入为 12 元/个/天。

本项目固定停车位 16 个，均按照月租 300 元/个进行计算，租金比例暂不设上涨幅度。

本项目流动停车位和固定停车位使用率暂定运营期第一年为 50%，往后每 3 年按 5%的比例上涨，上涨至 60%保持不变。



湖北十堰停车收费标准

一、湖北十堰城建服务中心地下停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，停车不足1小时按1小时计收。
3. 连续停车24小时(昼夜)，最高收费不超过20元，超过24小时按上述规定再次计收。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟的车辆，免收停放服务费。

二、湖北十堰城区公立医院停车场收费标准

1. 中、小型车辆1小时内收费3元，不足1小时按1小时计收；
2. 每增加1小时加收1元，一次停车24小时以内，最高收费不得超过20元，超过24小时另按以上规定标准计时收费。

三、湖北十堰武当山机场停车服务收费标准

1. 小型车(含7座以下机动车)：第一个小时收费5元，超过一小时后每小时加收2元；
2. 中大型车：第一个小时收费10元，超过一小时后每小时加收3元；
3. 实行24小时最高限价，小型车30元/24小时，中大型车50元/24小时。
4. 车辆进入停车场停车不足30分钟，免收停放服务费。

停车费收费查询

经计算，计算期内停车位收入 535.00 万元。

5.充电桩服务费

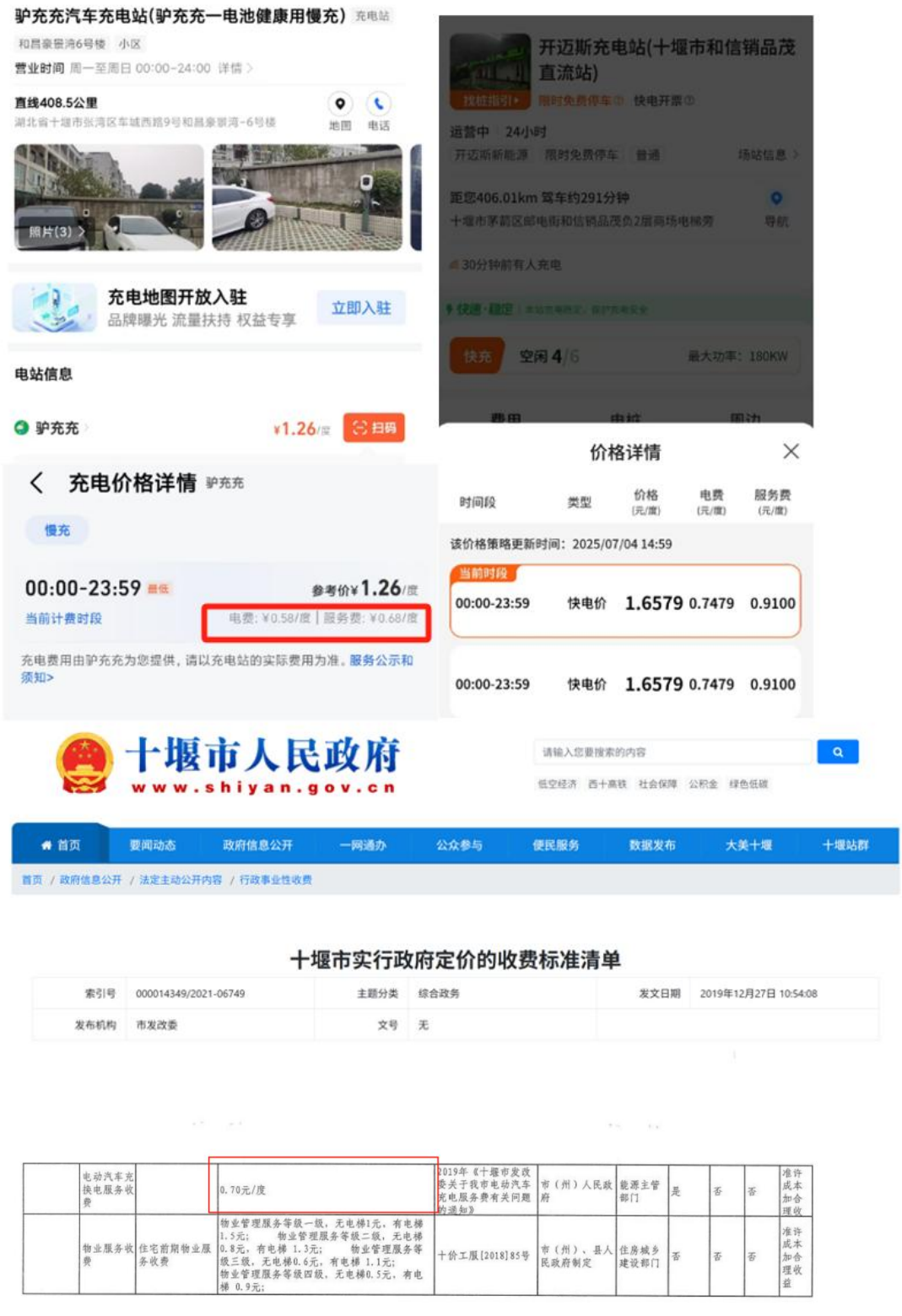
（1）充电桩收费依据

目前充电桩收费包括两部分，即实际电费与充换电服务费，其中

电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费则用于弥补充换电设施运营成本。因电费上缴国家电网，本项目仅计算充电桩服务费。经快电小程序查询可知，十堰地区充电桩服务费收费均价为 0.80 元/度；又根据《十堰市实行政府定价的收费标准清单》中明确，电动汽车充换电服务收费为 0.7 元/度（准许成本加合理收益）。因此，谨慎起见，本项目设定充电桩服务费收费单价定为 0.5 元/度。同时项目区周边充电桩收费情况如下。

十堰市充电桩收费情况

序号	充电站名称	电价（元/度）	服务费（元/度）	价格（元/度）
1	十堰市张湾区驴充充汽车充电站	0.58	0.68	1.26
2	开迈斯充电站（十堰市和信销品茂直流站）	0.75	0.91	1.66
平均	平均		0.80	1.46



充电桩收费查询

（2）充电桩市场需求预测

（1）新能源汽车保有量预测

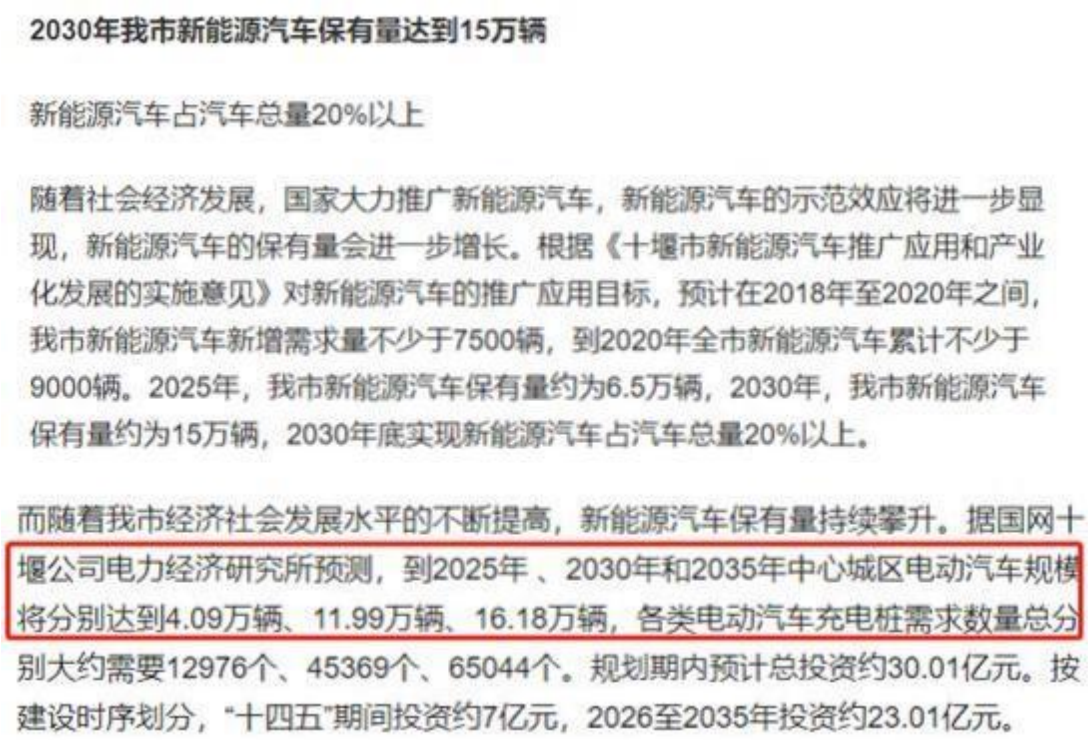
根据《十堰市电动汽车充换电设施布局规划（2021—2035 年）》结合各类车辆发展规模预测结果及各行业主管部门调研情况对十堰市中心城区电动汽车规模的预测，2025、2030 和 2035 年中心城区电动汽车规模将达到 4.09、11.99、16.18 万辆，其中电动私家车规模为 3.46、10.98、14.83 万辆。

中心城区各类电动汽车预测规模汇总表

序号	类别	汽车规模（辆）				电动汽车数量（辆）			
		2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年
	公交车	1060	1640	2210	2700	657	1312	1768	2160
2	物流车	7793	9750	11900	14400	474	1750	4000	6000
3	环卫车	294	466	540	580	94	270	377	384
4	出租车	990	1190	1300	1500	133	790	1040	1500
5	网约车	745	942	1190	1300	688	848	1130	1300
6	公务车	1142	1400	1600	1700	0	700	1100	1500
7	私家车	201853	256000	374000	396000	900	34550	109800	148320
8	其他	45450	45450	45450	45450	670	670	670	670
汇总		259327	316838	438160	463590	3616	40890	119885	161834

备注：①公交车规模及预测参考《十堰市中心城区公交场站布局专项规划》；②物流车规模及预测参考《十堰市城市绿色货运配送发展规划（2018—2025 年）》；③私家车规模及预测参考《新能源汽车产业发展规划（2021—2035 年）》及《节能与新能源汽车技术路线图 2.0》；④公务车规模及预测参考《政府机关及公共机构购买新能源汽车实施方案》；⑤环卫、出租、网约车等其他车辆结合主管部

门调研结果确定：市交通运输局（出租车、网约车）、市环卫局（环卫车）车辆结合主管部门调研结果确定：市交通运输局（出租车、网约车）、市环卫局（环卫车）。



2030年我市新能源汽车保有量达到15万辆

新能源汽车占汽车总量20%以上

随着社会经济发展，国家大力推广新能源汽车，新能源汽车的示范效应将进一步显现，新能源汽车的保有量会进一步增长。根据《十堰市新能源汽车推广应用和产业化发展的实施意见》对新能源汽车的推广应用目标，预计在2018年至2020年之间，我市新能源汽车新增需求量不少于7500辆，到2020年全市新能源汽车累计不少于9000辆。2025年，我市新能源汽车保有量约为6.5万辆，2030年，我市新能源汽车保有量约为15万辆，2030年底实现新能源汽车占汽车总量20%以上。

而随着我市经济社会发展水平的不断提高，新能源汽车保有量持续攀升。据国网十堰公司电力经济研究所预测，到2025年、2030年和2035年中心城区电动汽车规模将分别达到4.09万辆、11.99万辆、16.18万辆，各类电动汽车充电桩需求数量总分别大约需要12976个、45369个、65044个。规划期内预计总投资约30.01亿元。按建设时序划分，"十四五"期间投资约7亿元，2026至2035年投资约23.01亿元。

汽车保有量查询

结合上述预测结果，并基于谨慎性原则，本项目计算期内预计十堰市中心城区电动汽车每年按一定比例增长，2025 年、2030 年、2035 年中心城区电动汽车规模将达到 3.94 万辆、10.06 万辆、16.18 万辆，小于预测值 4.09 万辆、11.99 万辆、16.18 万辆。

根据张湾区与十堰市中心城区常住人口数据，采用类比法推算张湾区未来充电桩数量。根据十堰市第七次全国人口普查公报（第三号），张湾区常住人口占十堰市中心城区常住人口的比例约为48.24%。因此，本项目将以十堰市中心城区新能源汽车市场规模预测为基数，谨慎按照 40%的比例来计算张湾区新能源汽车市场规模。

预测结果如下：

张湾区常住人口占十堰市中心城区常住人口比例

区域	茅箭	张湾	经开	中心城区	张湾占中心城区比例
常住人口（万人）	49.86	43.19	10.3	103.35	41.79%

数据来源：十堰市第七次全国人口普查公报（第三号）

十堰城区、张湾区机动车、新能源汽车保有量预测

年份	十堰市中心城区新能源汽车保有量（万辆）	占比	张湾新能源汽车保有量（万辆）
2023	1.49	40%	0.60
2024	2.71		1.08
2025	3.94		1.58
2026	5.16		2.06
2027	6.39		2.56
2028	7.61		3.04
2029	8.84		3.54
2030	10.06		4.02
2031	11.28		4.51
2032	12.51		5.00
2033	13.73		5.49
2034	14.96		5.98
2035	16.18		6.47
2036	17.40		6.96
2037	18.63		7.45
2038	18.63		7.45

根据预测数据，张湾区到 2038 年新能源车数量可达 7.45 万辆，本项目共建设 20 个充电桩，未来市场需求已远远大于本项目建设规

模。虽然在项目建设运营初期，本项目充电桩数量占地区的整体新能源汽车数量的比例较高，但张湾区位于十堰中心区，地理位置优越，会有其他区域的车主来这充电，有一定的流动性；同时随着新能源汽车保有量的不断增加，占比也在逐渐降低，且目前国家已经制定 2030 年前碳达峰，2060 年前碳中和政策，相信未来对新能源产业扶持会继续加大力度。总体来说，本项目的充电桩数量设置相对合理。

（3）充电桩市场需求预测

小轿车年公里数一般都在 1.5 万-3 万公里之间，电动汽车每百公里耗电量为 15-18kwh，因车辆空调、灯光等功能均需要电池供应，加之车主在实际驾驶中，由于气温、速度及驾驶习惯等因素也会进一步影响车辆实际续航里程，综合以上因素，每百公里耗电量大约在 22.5-27kwh 之间，则每辆电动汽车一年耗电量为 3375-8100kwh；由于本项目充电桩主要位于工业园区，行驶及停放车辆以工作人员上下班小轿车为主。因此，本项目基于谨慎和保守的原则，新能源汽车百公里耗电量取家用车辆年耗电量 3375-8100kwh，并按照行驶里程，耗电量，充电桩服务费，计算张湾区 2024-2038 新能源汽车充电服务费如下：

张湾区 2024—2038 年新能源汽车充电服务费预测表

（单辆汽车耗电量 3375kwh 时）

年份	新能源汽车保有量（万辆）	汽车耗电量（3375kwh/辆）	充电桩服务费（万元）	本项目充电桩服务费（万元）	本项目收费占张湾区比重
2024	1.08	12669.25	2011.5		
2025	1.58	18419.5	3658.5		

2026	2.06	24123	5319	82.78	1.56%
2027	2.56	29873.25	6966	118.26	1.70%
2028	3.04	35576.75	8626.5	141.91	1.65%
2029	3.54	41327	10273.5	165.56	1.61%
2030	4.02	47030.5	11934	189.22	1.59%
2031	4.51	52734	13581	189.22	1.39%
2032	5	58484.25	15228	189.22	1.24%
2033	5.49	64187.75	16888.5	189.22	1.06%
2034	5.98	69938	18535.5	189.22	1.02%
2035	6.47	75641.5	20196	189.22	0.94%
2036	6.96	81345	21843	189.22	0.87%
2037	7.45	87095.25	23490	189.22	0.81%
2038	7.45	87095.25	25150.5	189.22	0.75%

张湾区 2024—2038 年新能源汽车充电服务费预测表

（单辆汽车耗电量 8100kwh 时）

年份	新能源汽车保有量（万辆）	汽车耗电量（8100kwh/辆）	充电桩服务费（万元）	本项目充电桩服务费（万元）	本项目收费占张湾区比重
2024	1.08	8780.40	4390.20		
2025	1.58	12765.60	6382.80		
2026	2.06	16718.40	8359.20	82.78	0.99%
2027	2.56	20703.60	10351.80	118.26	1.14%
2028	3.04	24656.40	12328.20	141.91	1.15%
2029	3.54	28641.60	14320.80	165.56	1.16%
2030	4.02	32594.40	16297.20	189.22	1.16%

2031	4.51	36547.20	18273.60	189.22	1.04%
2032	5.00	40532.40	20266.20	189.22	0.93%
2033	5.49	44485.20	22242.60	189.22	0.85%
2034	5.98	48470.40	24235.20	189.22	0.78%
2035	6.47	52423.20	26211.60	189.22	0.72%
2036	6.96	56376.00	28188.00	189.22	0.67%
2037	7.45	60361.20	30180.60	189.22	0.63%
2038	7.45	60361.20	30180.60	189.22	0.63%

综上所述，本项目充电桩服务费占张湾地区的整体充电桩服务费的比例较低，而且随着新能源汽车保有量的不断增加，占比还在逐渐降低，且本项目20个充电桩的布置点位于车流量较大的产业园区，总体来说，本项目的充电桩数量设置以及收入测算相对合理。

（4）本项目充电桩利用率情况

本项目充电桩功率为180kW，单个充电桩每日最大充电量为1440.00度（8小时运行），20个充电桩年最大充电量为1051.20万度，出于谨慎原则，本项目充电桩的利用率从运营期第一年的7%逐渐增长至第5年的16%，之后不再增长。

（5）充电桩服务费收入

经计算，项目计算期内可实现充电桩充电服务收入合计1,038.10万元。

具体如下表所示：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期												
			2027 (9-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040 (1-10)
一	**经营收入**	**28,233.60**	**285.69**	**1,847.19**	**1,983.78**	**2,116.84**	**2,234.11**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**1,864.71**
1	**场地租赁收入（万元）**	**26,660.50**	**273.64**	**1,759.12**	**1,876.39**	**1,993.68**	**2,110.95**	**2,110.95**	**2,110.95**	**2,110.95**	**2,110.95**	**2,110.95**	**2,110.95**	**2,110.95**	**2,110.95**	**1,759.12**
1.1	**场地租赁收入（万元）**	**6,978.01**	**71.62**	**460.43**	**491.12**	**521.82**	**552.51**	**552.51**	**552.51**	**552.51**	**552.51**	**552.51**	**552.51**	**552.51**	**552.51**	**460.43**
	可租赁面积（㎡）		11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59	11,368.59
	单价（元/㎡·月）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.2	**一般仓库租赁收入（万元）**	**6,063.34**	**62.23**	**400.07**	**426.74**	**453.42**	**480.09**	**480.09**	**480.09**	**480.09**	**480.09**	**480.09**	**480.09**	**480.09**	**480.09**	**400.07**
	可租赁面积（㎡）		29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97	29,634.97

				97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	
	单价（元/㎡·月）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.3	**冷链仓库租赁收入（万元）**	**13,619.15**	**139.79**	**898.62**	**958.53**	**1,018.44**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**1,078.35**	**898.62**
	可租赁面积（㎡）		22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24	22,188.24
	单价（元/㎡·月）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	**停车位收入（万元）**	**535.00**	**5.92**	**35.51**	**39.06**	**39.06**	**39.06**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**42.61**	**35.51**
	流动停车位数量（个）		149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149
	日均综合收入（元/个/天）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	固定停车位数量（个）		16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	月租收入（元/个/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

	停车位使用率		50.00%	50.00%	55.00%	55.00%	55.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
3	**充电桩收入（万元）**	**1,038.10**	**6.13**	**52.56**	**68.33**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**84.10**	**70.08**
	个数（个）		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	年最大充电量（万 kwh）		1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20	1051.20
	使用率		7.00%	10.00%	13.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%

2.项目成本费用

项目债券存续期内总成本（运营成本+折旧费+利息费用）共计19,928.98万元，运营成本共计6,452.95万元，具体测算如下：

1.经营成本

（1）工资及福利费

参考市场上同类项目及人工成本情况，以及十堰市统计局发布《十堰市2024年国民经济和社会发展统计公报》2024年十堰市城镇居民人均可支配收入41529元。结合项目实际情况，综合考虑项目计算期内，计划新增员工30人，平均工资及福利按50000元/人·年计算；结合通货膨胀及经济情况，工资及福利每三年涨2%。

经计算，项目计算期内实现工资及福利费用总额2,039.74万元。

（2）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力消耗主要为项目运营过程中的水电消耗。经计算，本项目计算期内外购燃料及动力消耗合计725.80万元。

1）用电成本

用电按照负荷密度法计算，根据《城市电力规划规范》GB/T50293-2014表4.3.3，物流仓储用地单位建设用地用电指标范围为20～40KW/h㎡，本项目取35KW/h㎡，本项目总用地面积7.09万㎡，本项目负荷总功率248.15kW，按照每日综合工作时间为8小时，年用电天数为365天，开启系数为0.8，年耗电量合计为57.97万kW·h。本项目计算期内用电费用490.36万元。

电费单价：根据省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知（鄂发改价管[2020]439 号），本项目电费参照单一制 35 千伏收费单价 0.6507 元/kW-h 计算。

附件 2

湖北省电网销售电价表（2021 年 1 月 1 日起执行）

用电分类			电度电价（元/千瓦时）					容（需）量电价	
			不满 1 千伏	1-10 千伏	35 千伏（20 千伏）	110 千伏	220 千伏及以上	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电 2160 千瓦时以内	0.5580						
		年用电 2161 至 4800 千瓦时	0.6080						
		年用电 4800 千瓦时以上	0.8580						
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电	单一制		0.6907	0.6707	0.6507				
	两部制			0.6067	0.5869	0.5688	0.5498	38	25
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5187				
其中：农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价		
			0.4567				0.4687		

注：1.居民生活用电价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 0.1 分钱，共 2.72 分钱。
2.工商业及其他用电（单一制和两部制）价格含农网还贷资金 2 分钱、大中型水库移民后期扶持基金 0.62 分钱、可再生能源电价附加 1.9 分钱，共 4.52 分钱。
3.农业生产用电（农业排灌用电除外）价格含农网还贷资金 2 分钱。
4.抗灾救灾用电价格按表列分类电价降低 2 分钱执行。

－ 4 －

2）用水成本

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）表 4.0.3-3 不同类别用地用水量指标，物流仓储用地用水指标为 20-50m³/(hm³*d)，本项目取 40m³/(hm³*d)，本项目总用地面积 7.09 万㎡，用水时间 365 天，年用水量 103514m³，年用水费用 18.11 万元，计算期内用水费用 235.44 万元。

根据市物价局发布的《关于调整十堰市城区供水价格的通知》（十价环资规〔2013〕77 号），非居民生活用水（包括行政事业用水、工业用水、经营服务用水）1.75 元/m³。

（3）设备更新费

按照设备使用折旧年限，依据初步设计批复中投资估算表，涉及使用年限需要更新的设备为充电桩、货架、制冷系统等设备，计划于运营期第十年开始更新（即 2037 年，4 年更换完毕），根据初始建设成本，充电桩更新成本 150.00 万元、货架更新成本 1,250.00 万元、制冷系统更新成本 390.00 万元，设备更新成本合计 1,790.00 万元。

（4）设施维护及修理费

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》，“修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。”

本项目根据行业状况和实际项目情况，本项目运营期维护修理费取固定资产原值 22,961.81 万元（扣除所含的建设期利息）的 0.5%进行测算，与项目建成后管理运营模式、资产的预期使用消耗方式等相匹配。

经测算，债券存续期内维护修理费共计约 1,473.94 万元。

（5）管理及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用

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

本项目管理及其他费用按当年营业综合收入的1.5%计算。经测算，计算期内管理及其他费用合计423.47万元。

综上，项目计算期内共产生以上1-6项经营成本合计6,452.95万元。

2.折旧摊销费用

固定资产采用分类折旧，房屋、建（构）筑物残值率为5%，按30年折旧，房屋、建（构）筑物原值为18,575.66万元；设备等安装工程残值率为5%，按10年折旧，设备等安装工程原值为4,369.33万元；则项目计算期内合计产生折旧费用11,470.43万元。

3.财务费用

运营期长期借款利息计入总成本，项目计算期内合计支付利息2,005.60万元。

4.总成本估算

综上，项目计算期总成本合计为19,928.98万元。

如下表。

项目预期总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期												
			2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040 (1-10)
一	经营成本	6,452.95	57.50	346.92	351.97	353.96	355.72	358.83	358.83	358.83	361.95	361.95	809.45	812.63	812.63	751.78
（一）	人员成本（万元）	2,039.74	25.00	150.00	153.00	153.00	153.00	156.06	156.06	156.06	159.18	159.18	159.18	162.36	162.36	135.30
	定员人数（人次）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	年均人员成本（万元/人·年）		5.00	5.00	5.10	5.10	5.10	5.20	5.20	5.20	5.31	5.31	5.31	5.41	5.41	5.41
	工资及福利增长率（%）				2.00%			2.00%			2.00%			2.00%		
（二）	外购燃料及动力费（万元）	725.80	9.31	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	55.83	46.53
	水费（万元）	235.44	3.02	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	18.11	15.10
	用水指标（m^3/(hm^3*d)）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	用水单价（ 元/m^3）		1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75

	用地面积（万㎡）		7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09
	电费（万元）	**490.36**	**6.29**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**37.72**	**31.43**
	负荷总功率（kW）		248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15	248.15
	日综合工作时间（h）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	电费单价（元/kWh）		0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507	0.6507
（三）	**设备更新成本**	**1,790.00**										**447.50**	**447.50**	**447.50**	**447.50**	
（四）	**维护修理费（万元）**	**1,473.94**	**18.90**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**113.38**	**94.48**
（五）	**管理费用（万元）**	**423.47**	**4.29**	**27.71**	**29.76**	**31.75**	**33.51**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**33.56**	**27.97**
二	**折旧摊销费（万元）**	**11,470.43**	**147.06**	**882.34**	**882.34**	**882.34**	**882.34**	**882.34**	**882.34**	**882.34**	**882.34**	**882.34**	**882.34**	**882.34**	**882.34**	**735.29**
三	**财务费用（万元）**	**2,005.60**	**87.20**	**174.40**	**174.40**	**174.40**	**174.40**	**174.40**	**174.40**	**174.40**	**174.40**	**174.40**	**139.52**	**104.64**	**69.76**	**34.88**
四	**总成本费用（一+二+三）**	**19,928.98**	**291.76**	**1,403.66**	**1,408.71**	**1,410.70**	**1,412.46**	**1,415.57**	**1,415.57**	**1,415.57**	**1,418.69**	**1,418.69**	**1,831.31**	**1,799.61**	**1,764.73**	**1,521.95**

3.项目税费

债券存续期间项目各项税费合计为3,117.18万元。

本项目涉及到的税费主要有增值税及附加、印花税、房产税以及所得税。

（1）根据《中华人民共和国增值税暂行条例》《财税〔2016〕36号财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》等有关规定，本项目自营收入应实行营改增政策，房屋租赁费、停车费增值税税率按照9%计算；充电桩服务费税率13%。本项目需缴纳城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和房产税，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加按国家规定分别按应纳增值税额的7%、3%、2%计算。

（2）根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国增值税暂行条例》及有关税法规定，所得税率为25%。

（3）根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）第四条规定，依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。

（4）所得税

按照应纳所得额的25%进行计算。按照经营利润抵扣前5年累计净亏损后的金额25%的模式进行测算。

具体如表所示：

项目税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	运营期												
				2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040 (1-10)
1	**销项税合计**	—	**2,365.02**	**23.79**	**154.23**	**166.02**	**177.53**	**187.21**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**156.24**
1.1	场地租赁收入（万元）	9.0%	24,459.16	251.05	1,613.87	1,721.46	1,829.06	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,936.65	1,613.87
	场地租赁收入销项税额(万元)		2,201.34	22.59	145.25	154.93	164.62	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	174.30	145.25
1.2	停车位收入（万元）	9.0%	490.80	5.43	32.58	35.83	35.83	35.83	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	39.09	32.58
	停车位收入销项税额(万元)		44.20	0.49	2.93	3.23	3.23	3.23	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52	2.93
1.3	充电桩收入（万元）	13.0%	918.62	5.42	46.51	60.47	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	74.42	62.02
	充电桩收入销项税（万元）		119.48	0.71	6.05	7.86	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68	8.06

2	**进项税合计**	**—**	**1,966.56**	**23.79**	**154.23**	**166.02**	**177.53**	**187.21**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**187.50**	**112.55**	**11.03**	**9.20**
2.1	进项税（运营期）		143.40	1.84	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	9.20
2.1.1	水费	9.0%	215.94	2.77	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	16.61	13.85
	水费进项税额		19.50	0.25	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.25
2.1.2	电费	9.0%	449.92	5.77	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	34.61	28.83
	电费进项税额		40.44	0.52	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	3.11	2.60
2.1.3	维护修理费（万元）	6.0%	1,390.48	17.83	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	106.96	89.13
	维护修理费（万元）进项税额		83.46	1.07	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	5.35
2.2	进项税额（建设期抵扣）		1,823.16	21.95	143.20	154.99	166.50	176.18	176.47	176.47	176.47	176.47	176.47	176.47	101.52	-	-
2.3	待抵扣固定资产进项税额		1,823.16	1,801.21	1,658.01	1,503.02	1,336.52	1,160.34	983.87	807.40	630.93	454.46	277.99	101.52	-	-	-

3	**实缴增值税**	—	**398.46**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**74.95**	**176.47**	**147.04**
4	**计算附加税**	—	**47.81**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**9.00**	**21.17**	**17.64**
4.1	城市建设维护税	7.0%	27.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.25	12.35	10.29
4.2	教育费附加	3.0%	11.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.25	5.29	4.41
4.3	地方教育附加费	2.0%	7.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.50	3.53	2.94
5	**房产税**	**12.0%**	**2,670.94**	**27.42**	**176.23**	**187.98**	**199.73**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**176.23**
6	**合计**	—	**3,117.18**	**27.42**	**176.23**	**187.98**	**199.73**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**211.48**	**295.43**	**409.12**	**340.91**

4.财务费用

本项目计划发行债券 8,000.00 万元，计划 2025 年发行 8,000.00 万元，期限为 15 年。年利率参考 2025 年湖北省政府专项债券（三十六期）票面利率 1.93%，在此基础上上浮 25BP 计算，即年利率为 2.18%。利息按每半年支付，第 11-15 年每年等额偿还发行金额的 20%。

债券利息合计 2,267.20 万元，到期本息合计 10,267.20 万元。

本项目债券发行及还款情况测算见下表。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	金额（万元）	利率	项目	合计	建设期			运营期												
					2025 (11-12)	2026	2027 (1-10)	2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040 (1-10)
发债	8,000.00	2.18%	期初债券余额	—		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	6,400.00	4,800.00	3,200.00	1,600.00
			本年债券增加额	**8,000.00**	8,000.00	-	-														
			当期还本付息	**10,267.20**	-	174.40	87.20	87.20	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	1,774.40	1,739.52	1,704.64	1,669.76	1,634.88
			其中：偿还本金	**8,000.00**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
			支付利息	**2,267.20**	-	174.40	87.20	87.20	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	139.52	104.64	69.76	34.88
			期末债券余额	—	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	6,400.00	4,800.00	3,200.00	1,600.00	-
			债券发行费	**8.00**	8.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
			计入投资额	**261.60**	-	174.40	87.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-					

			计入当期财务费用	**2,005.60**				87.20	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	139.52	104.64	69.76	34.88

5.模拟利润及利润分配表

债券存续期内本项目预测营业收入（不含税）合计 25,868.58 万元，税金及附加为 2,718.75 万元，预测运营成本费用（不含税）合计 6,309.55 万元，利润总额合计 3,364.26 万元，所得税 841.04 万元，净利润合计 2,523.24 万元。具体如表所示：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期												
			2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040 (1-10)
1	**经营收入（不含税）**	**25,868.58**	**261.90**	**1,692.96**	**1,817.76**	**1,939.31**	**2,046.90**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**2,050.16**	**1,708.47**
2	**总成本费用**	**22,504.32**	**317.33**	**1,568.86**	**1,585.66**	**1,599.40**	**1,612.91**	**1,616.02**	**1,616.02**	**1,616.02**	**1,619.14**	**1,619.14**	**2,031.76**	**2,009.06**	**1,986.35**	**1,706.63**
2.1	经营成本（不含税）	**6,309.55**	55.66	335.89	340.94	342.93	344.69	347.80	347.80	347.80	350.92	350.92	798.42	801.60	801.60	742.58
2.2	折旧摊销	**11,470.43**	147.06	882.34	882.34	882.34	882.34	882.34	882.34	882.34	882.34	882.34	882.34	882.34	882.34	735.29
2.3	财务费用	**2,005.60**	87.20	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	139.52	104.64	69.76	34.88
2.4	税金及附加	**2,718.75**	27.42	176.2	187.9	199.7	211.4	211.4	211.4	211.4	211.4	211.4	211.4	220.4	232.6	193.87

				3	8	3	8	8	8	8	8	8	8	8	5	
4	**利润总额（1-2）**	**3,364.26**	-55.43	124.10	232.10	339.91	433.99	434.14	434.14	434.14	431.02	431.02	18.40	41.10	63.81	1.84
5	弥补以前年度亏损	**55.43**	-	55.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	应纳税所得额（4-5）	3,364.26	-	68.66	232.10	339.91	433.99	434.14	434.14	434.14	431.02	431.02	18.40	41.10	63.81	1.84
7	所得税（25%）	**841.04**	-	17.17	58.02	84.98	108.50	108.53	108.53	108.53	107.75	107.75	4.60	10.27	15.95	0.46
8	**净利润（4-7）**	**2,523.24**	-55.43	106.93	174.08	254.93	325.49	325.61	325.61	325.61	323.27	323.27	13.80	30.83	47.86	1.38
9	息税前利润	**5,369.88**	31.77	298.50	406.50	514.31	608.39	608.54	608.54	608.54	605.42	605.42	157.92	145.74	133.57	36.72
10	息税折旧摊销前利润	**16,840.31**	178.83	1,180.84	1,288.84	1,396.65	1,490.73	1,490.88	1,490.88	1,490.88	1,487.76	1,487.76	1,040.26	1,028.08	1,015.91	772.01

6.本息覆盖倍数

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期												
			2025 (11-12)	2026	2027 (1-10)	2027 (11-12)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040 (1-10)
一	现金流入总额																		
1.1	项目资本金投入	16,768.14	4,257.27	9,973.82	2,537.05														
1.2	专项债券投入	8,000.00	8,000.00	-															
1.3	经营收入	28,233.60	-		-	285.69	1,847.19	1,983.78	2,116.84	2,234.11	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	2,237.66	1,864.71
1.4	**现金流入总额**	**53,001.74**	**12,257.27**	**9,973.82**	**2,537.05**	**285.69**	**1,847.19**	**1,983.78**	**2,116.84**	**2,234.11**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**2,237.66**	**1,864.71**
二	现金流出																		
2.1	建设投资	24,498.54	12,249.27	9,799.42	2,449.85														
2.2	铺底流动资金																		

2.3	经营成本	6,452.95			-	57.50	346.92	351.97	353.96	355.72	358.83	358.83	358.83	361.95	361.95	809.45	812.63	812.63	751.78
2.4	偿还债券本息	10,267.20	-	174.40	87.20	87.20	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	174.40	1,774.40	1,739.52	1,704.64	1,669.76	1,634.88
2.5	债券发行费用	8.00	8.00	-															
2.6	增值税与税金及附加	3,117.18				27.42	176.23	187.98	199.73	211.48	211.48	211.48	211.48	211.48	211.48	211.48	295.43	409.12	340.91
2.8	所得税	841.04				-	17.17	58.02	84.98	108.50	108.53	108.53	108.53	107.75	107.75	4.60	10.27	15.95	0.46
2.9	**现金流出总额**	**45,184.91**	**12,257.27**	**9,973.82**	**2,537.05**	**172.12**	**714.72**	**772.37**	**813.07**	**850.10**	**853.24**	**853.24**	**853.24**	**855.58**	**2,455.58**	**2,765.05**	**2,822.97**	**2,907.46**	**2,728.03**
三	**净现金流量**																		
3.1	**当年净现金流量**	**7,816.83**	**-**	**-**	**-**	**113.57**	**1,132.47**	**1,211.41**	**1,303.77**	**1,384.01**	**1,384.42**	**1,384.42**	**1,384.42**	**1,382.08**	**-217.92**	**-527.39**	**-585.31**	**-669.80**	**-863.32**
3.2	**累计盈余资金**	**7,816.83**	**-**	**-**	**-**	**113.57**	**1,246.04**	**2,457.45**	**3,761.22**	**5,145.23**	**6,529.65**	**7,914.07**	**9,298.49**	**10,680.57**	**10,462.65**	**9,935.26**	**9,349.95**	**8,680.15**	**7,816.83**

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目	17,822.43	10,267.20	8,000.00	1.74

债券存续期间运营总收入28,233.60万元，运营成本（不含折旧、摊销和运营期利息）6,452.95万元，税费（含增值税、税金及附加及所得税）3958.22万元，专项债本息合计10,267.20万元，偿债资金（收入-运营成本-税费）17,822.43万元，债券本息覆盖倍数为1.74。项目资金可以平衡，具有可实施性。

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

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

压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.83	1.88	1.93	1.98	2.03	2.07	2.12

债券本息资金覆盖率	1.65	1.69	1.72	1.76	1.80	1.84	1.88
债券本息资金覆盖倍数	1.48	1.56	1.65	1.74	1.82	1.91	2.00
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	2.02	2.01	1.99	1.98	1.96	1.95	1.93
债券本息资金覆盖率	1.82	1.80	1.78	1.76	1.74	1.72	1.70
债券本息资金覆盖倍数	1.80	1.78	1.76	1.74	1.72	1.70	1.68

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；结合市场信息和可行性研究报告等文件对项目单位收益预测，对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目实际情况相符。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，结合当前国内融资环境，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项

目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过运营收入等后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足十堰市张湾区工业新区仓储物流园及配套基础设施建设项目建成后的还本付息要求。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 27 日



统一社会信用代码

91420106MAC39J9U5X

营业执照

（副 本） 2 - 2

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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

负 责 人　杨文化

成立日期　2022年10月18日

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

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025 年 8 月19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 23 日

目录

一、项目概况.....2

（一）区域概况.....2

（二）项目背景.....2

二、项目收益及现金流入预测.....3

（一） 资金充足性.....4

1.投资估算.....4

2.资金筹措.....5

（二） 收益预测.....6

1.营业收入估算.....6

2.税金及附加.....1

3.总成本费用.....3

4.模拟利润表.....10

三、项目收益和融资自求平衡测算.....16

（一） 平衡方案现金流量表.....16

（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数.....18

四、风险分析.....18

五、结论.....19

仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

仙桃是湖北省直管县级市，为武汉城市圈西翼中心城市、亚洲体操之乡，江汉平原中心城市。仙桃原名沔阳，拥有1,500多年的建制历史，是荆楚文化的发祥地之一，为冲积平原，西北高而东南低，地势平坦。属于亚热带季风气候区，全年气候温和，雨量充沛。总面积2,538.00平方千米，现辖1个国家级高新技术产业开发区、3个市属街道办事处、15个建制镇、2个农场。2019年总人口152.92万人。

仙桃北依汉水，南靠长江，东临武汉，318国道、汉宜高速铁路、沪渝高速横贯东西，随岳高速公路和武汉城市圈环线高速（武汉六环线）纵穿南北。仙桃南到广州、北到北京、东到上海、西到成都等特大城市均在1,000.00公里半径之内。仙桃也是国家园林城市、首批国家全域旅游示范区、国家卫生城市、国家新型城镇化试点、国家智慧城市试点。

（二）项目背景

湖北是全国淡水水产养殖第一大省。一直以来，省委、省政府坚持把水产养殖业作为农业结构调整和提质增效的重要抓手，推动水产养殖业健康发展,湖北省农业产业化工作联席会议办公室发布的《2021年十大重点农业产业链发展报告》中提到“打造品牌聚效益。

做大做强区域公用品牌，提升农产品增值收益。通过标准化生产、区域公用品牌打造，直接带动农民增收。小龙虾产业链推行标准化生产，鼓励使用区域公用品牌，每斤虾稻可增收 3 元，每亩虾稻可增收 1200 元，全省现有 730 万亩虾稻，共计可增收 87.6 亿元。”与此同时，根据仙桃市商务局提出的《仙桃市商务发展“十四五”规划》，支持企业构建智慧物流平台，鼓励企业、行业、区域的智慧物流平台间实现信息共享和互联互通，提升物流资源利用效率。加快发展冷链物流，鼓励各类冷链物流主体整合低温加工、冷藏冷冻、运输配送、检验检疫等功能，构建运输、分销、零售环节的全程冷链。大力推进国家级电子商务进农村综合示范市项目建设，引导农村电子商务集聚化、基地化发展，提高农产品标准化率和电商销售比例。为集聚要素合力推动仙桃水产品以及冷链产业做大做优做强，促进全产业链融合发展，推进品牌战略，本项目正是在这样的背景下开展实施。

（三）建设规模及内容

项目总建筑面积39429.79㎡,其中3栋冷库总建筑面积18286.5㎡(冷库储存量为 3 万吨)，智慧物流调度中心 5565.68 ㎡、仓库建筑面积为 14693.76 ㎡、其他配套设施 873.85 ㎡。

二、项目收益及现金流入预测

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

分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.11倍，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

依据项目初设批复，项目建设投资为19,480.89万元，增加债券发行费及建设期利息后，项目总投资为20,031.68万元，具体金额详见下表。

表2-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）	资金来源	
		合计	资本金	专项债券
1	**工程费用**	**14,977.44**	**477.44**	**14,500**
1.1	**仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目**	14,977.44	477.44	14,500.00
1.1.1	智慧物流调度中心	2,148.34	477.44	1,670.90
1.1.2	2-1#冷库	2,482.88		2,482.88
1.1.3	2-2#冷库	2,232.88		2,232.88

1.1.4	2-3#冷库	2,232.88		2,232.88
1.1.5	3#仓库	1,693.26		1,693.26
1.1.6	4#仓库	1,686.39		1,686.39
1.1.7	消防水池及泵房	435.80		435.80
1.1.8	变配电间、柴油发电机房	237.88		237.88
1.1.9	门卫房	23.93		23.93
1.1.10	室外工程	1,803.21		1,803.21
2	**工程建设其他费**	**3,385.80**	**3,385.80**	
3	**预备费**	**918.16**	**918.16**	
4	**建设投资**	**19,281.40**	**4781.40**	**14,500**
5	**债券发行费**	**14.50**	**14.50**	
6	**建设期利息**	**735.78**	**735.78**	
7	**合计**	**20,031.68**	**5,531.68**	**14,500**

2.资金筹措

本项目总投资20,031.68万元，其中14,500.00万元拟申请发行地方政府专项债券，其余部分由单位自筹解决。

表2-2建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2024	2025	2026	合计
1	**资本金**				
1.1	财政安排资金				
1.2	项目单位自筹资金	2,765.84	2,212.67	553.17	5,531.68
1.3	专项债券资金				
1.4	其他资金				
2	**融资资金**				
2.1	专项债券资金	7,500.00	7,000.00		14,500.00
2.2	项目单位市场化融资				
2.2	其他资金				
3	**其他资金**				
	合计	10,265.84	9,212.67	553.17	20,031.68

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

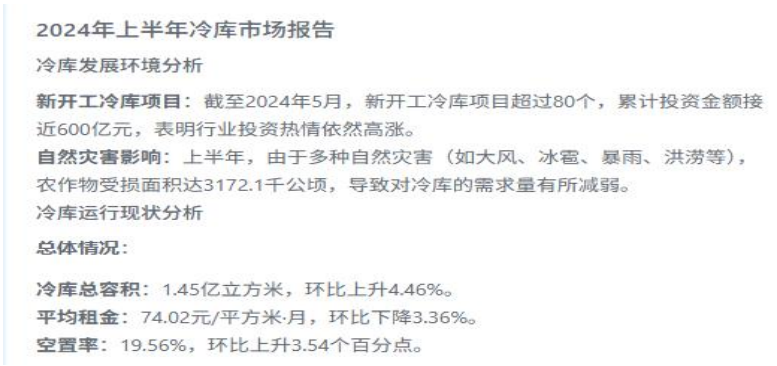
（二）收益预测

根据项目运营计划、项目申请报告、仙桃市发展和改革局对本项目核发的备案证的基础数据，结合相关统计年鉴、市场行情以及区域经济增速进行综合考虑，本项目收益预测期间为 2027 年 1 月至 2040 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 29,539.33 万元。

1.营业收入估算

（1）冷库收入

通过咨询同类型冷库租赁价格。冷库出租价格为 1-3 元/㎡/天，谨慎考虑本项目低温仓库采取的出租价格为 2 元/㎡/天，按照每三年上调 5%记取收费。依据 2024 年上半年中国冷库市场报告，冷库空置率为 19.56%,依照谨慎性原则,第一年出租部分为总量的 50%,随后每三年上涨 5%，至总量的 70%封顶。



2024年上半年冷库市场报告

冷库发展环境分析

新开工冷库项目：截至2024年5月，新开工冷库项目超过80个，累计投资金额接近600亿元，表明行业投资热情依然高涨。

自然灾害影响：上半年，由于多种自然灾害（如大风、冰雹、暴雨、洪涝等），农作物受损面积达3172.1千公顷，导致对冷库的需求量有所减弱。

冷库运行现状分析

总体情况：

冷库总容积：1.45亿立方米，环比上升4.46%。

平均租金：74.02元/平方米·月，环比下降3.36%。

空置率：19.56%，环比上升3.54个百分点。

(https://www.fxbaogao.com/detail/4529990）



仙桃干河物流园全新冷链冷库出租

信息编号:2599945 更新时间:2022/1/12

租　　金：3元/㎡•天 （13,500元/月）
面　　积：150㎡
区　　域：仙桃-干河
地　　址：昌华物流园100米
类　　型：仓库出租
联 系 人：李先生 [中介]
联系方式：电话联系TA

层　　高：6米　　双层仓库

概况　照片

新盖的冷链冷库，面积150平方米附带办公室厨房卫生间，水电齐全，前后200平方米空间可用
联系我时请说明在久久厂房网看到的！谢谢！
联系我时请说明在久久厂房网看到的，谢谢！



仙桃市多温层高标准冷库出租

信息编号:2660956 更新时间:2024/7/4

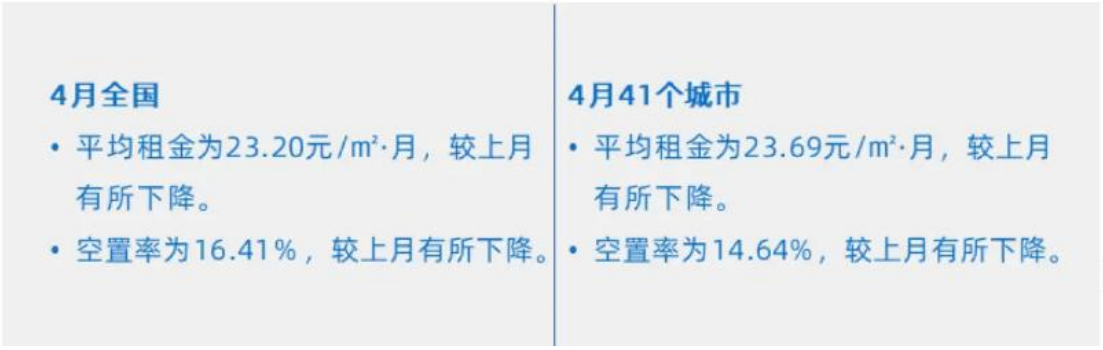
租　　金：2.17元/㎡•天 （2,425,561元/月）
面　　积：37259㎡
区　　域：仙桃-龙华山
地　　址：仙桃市龙华山区
类　　型：仓库出租
联 系 人：齐经理 [园区]
联系方式：电话联系TA

层　　高：12米　　单层仓库



（2）低温仓库租金

通过多方查询仓库及厂房出租市场，调查显示仙桃市类似钢结构低温仓库出租价格为 2 元/㎡/天以下至 8 元/㎡/天以上皆可，谨慎考虑本项目取值价格中间偏低，项目低温仓库采取的出租价格为 3.5 元/㎡/天。根据 2025 年 4 月中国通用仓储市场动态报告，4 月全国通用仓储平均空置率为 16.41%，依照谨慎性原则，第一年出租部分为总量的 50%，随后每三年上涨 5%，至总量的 70%封顶。



(https://www.hangyan.co/reports/3638828865960282092）

全仙桃　沙嘴　干河　龙华山　彭场　毛嘴　郭河　三伏潭　长倘口　胡场　西流河　通海口　张沟　杨林尾　沔城

面积：不限　50m²以下　50-100m²　100-500m²　500-1000m²　1000-2000m²　2000-5000m²　5000-8000m²　8000-1

类型：不限　立体库　坡道库　楼库　高台库　地下库　平库　气体库　其他

租金：不限　2元/m²/天以下　2-3元/m²/天　3-5元/m²/天　5-6元/m²/天　6-8元/m²/天　8-10元/m²/天　10元/m²/天以上

特色：不限　视频看房　独门独院

天门世贸中心园区物流配套用房出租、可分租

信息编号:2599940 更新时间:2022/1/12　　举

租　　金：**1.5元/㎡•天**（55,215元/月）
面　　积：1227㎡
区　　域：仙桃-其它
地　　址：天门市-竟陵天门世贸中心
类　　型：厂房出租
联 系 人：王佳 [个人]
联系方式：**电话联系 TA**

厂房面积：1227㎡　　办公面积：1210㎡
层　　高：3.2米　　层　　数：多层厂房

多功能通用厂房出租+政府奖励

信息编号:1728897 更新时间:2016/11/30

租　　金：**8元/㎡•天**（2,400,000元/月）
面　　积：10000㎡
区　　域：仙桃-其它
地　　址：现代中加科技城
类　　型：厂房出租
联 系 人：张先生 [个人]
联系方式：**电话联系 TA**

厂房类别：标准厂房
建筑结构：**砖混结构厂房**　　行　　车：有行车
电　　梯：有电梯

标准化3000m2钢构厂房出租

信息编号:1701606 更新时间:2016/3/15

租　　金：**0.2元/㎡•天**（18,000元/月）
面　　积：3000㎡
区　　域：仙桃-三伏潭
地　　址：工业园区工业2路
类　　型：厂房出租
联 系 人：李先生 [个人]
联系方式：**电话联系 TA**

厂房类别：标准厂房
厂房面积：3000㎡　　跨　　度：45米
办公面积：300㎡　　宿舍面积：360㎡
占地面积：3360㎡　　空地面积：4500㎡
新旧程度：全新厂房　　产　　权：有产权
适合行业：服装轻纺，食品加工，渔网渔具生产
厂房特色：可办公 有空地 围道

（3）停车服务收入

根据可研文本，此项目可配置停车位87个。根据《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）等相关文件，以及《市发改委关于仙湖公园停车场机动车停放服务收费标准（试行）的批复》、《市发改委关于仙桃市第一人民医院等四家公立医疗机构停车场机动车停放服务收费标准（试行）的批复》等案例。根据本项目的综合考虑，项目的停车位单价按2元/小时，每个车位每天有效停车时长为6小时，一年按365天计算。由于未找到停车使用率相关文件，依照谨慎性原则，第一年使用率30%，随后每年上涨5%，直至达到60%后维持不变。

市发改委关于仙湖公园停车场机动车停放服务

收费标准（试行）的批复

湖北仙境园林工程有限公司:

你公司《关于申请办理仙湖公园停车场收费手续的请示》收悉。根据《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）规定，经研究，现就仙湖公园停车场机动车停放服务收费标准及有关事项批复如下:

一、机动车停放服务收费标准

小型汽车：30分钟至2小时内（含）4元/辆，2小时后每增加1小时加收1元/辆，连续停车24小时累计不超过12元/辆。

中型汽车（载重2吨以下或载客19座以下的各种机动车）：30分钟至2小时内（含）6元/辆，2小时后每增加1小时加收1元/辆，连续停车24小时累计不超过16元/辆。

大型汽车（载重2吨以上或载客20座以上的各种机动车）：30分钟至2小时内（含）8元/辆，2小时后每增加1小时加收2元/辆，连续停车24小时累计不超过20元/辆。

仙桃市城市发展投资集团有限公司:

你公司《关于核定机动车停放服务收费标准的申请》收悉。根据《湖北省定价目录》（鄂发改规〔2021〕1号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》（鄂价工服〔2016〕151号）规定，经研究，现就仙桃市第一人民医院等四家公立医疗机构停车场机动车停放服务收费标准及有关事项批复如下:

一、执行范围

仙桃市第一人民医院机动车停车场、仙桃市中医医院机动车停车场、仙桃市妇幼保健院机动车停车场、仙桃市第四人民医院机动车停车场。

二、机动车停放服务收费标准

中小型汽车3小时（含）以内2元/辆；超过3小时，每增加1小时加收1元；全天24小时累计最高不超过15元。车辆停放不足1小时按1小时计算；车辆停放24小时为一个计费周期，超过24小时的按上述规定重新计费。

表 2-3 营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	项目收入	29,539.33	1,617.45	1,666.29	1,668.37	1,889.59	1,891.94	1,950.32	2,128.41	2,192.81	2,193.86	2,447.79	2,449.11	2,525.65	2,807.80	2109.95
	使用比例		0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70
1.1	冷库/物流收入	11,079.79	667.46	667.46	667.46	734.20	734.20	734.20	800.95	800.95	800.95	867.69	867.69	867.69	934.44	934.44
1.1.1	冷库/物流面积（m^2）		18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50	18,286.50
1.1.2	冷库/冷链费单价（元/m^3/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	仓库租赁收入	18,962.83	938.56	985.49	985.49	1,138.24	1,138.24	1,195.16	1,303.81	1,369.00	1,369.00	1,557.23	1,557.23	1,635.10	1,848.92	1,941.36
1.2.1	仓库（m^2）		14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76	14,693.76
1.2.2	仓库租赁单价（元/m^2/天）		3.50	3.68	3.68	3.86	3.86	4.05	4.05	4.25	4.25	4.47	4.47	4.69	4.92	5.17
1.3	停车位收入	285.42	11.43	13.34	15.42	17.15	19.49	20.96	23.65	22.86	23.91	22.86	24.18	22.86	24.44	22.86
1.3.1	停车位		87.00	87.00	88.00	87.00	89.00	87.00	90.00	87.00	91.00	87.00	92.00	87.00	93.00	87.00
1.3.2	收费标准（元/小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.3.3	有效时长（小时）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00

1.3.4	使用率		30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

2.税金及附加

债券存续期内税费合计预计7,058.26万元，其中增值税0.00万元，税金及附加3,934.18万元，所得税3,124.08万元。

（1）增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年修订），现代服务收入，生活服务收入，以销项税为6%计算。

（2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及房产税分别为应纳增值税额的5%、3%、2%、12%。

（3）所得税

本项目所得税率为25%。

表 2-4 项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期												
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	**增值税**	0.00		0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1	销项税额	2,209.05	-	115.92	119.91	120.02	136.51	136.65	141.43	154.33	159.67	159.73	178.99	179.06	185.42	206.94
1.2	进项税额	49.65		3.16	3.20	3.20	3.38	3.38	3.43	3.58	3.63	3.63	3.84	3.84	3.91	4.14
1.3	抵扣固定资产进项税额	3,161.05														
	固定资产进项税当期抵扣额			112.77	116.71	116.83	133.13	133.26	138.00	150.75	156.04	156.09	175.15	175.22	181.51	202.80
	结转未抵扣固定资产进项税额		3,161.05	3,048.29	2,931.58	2,814.75	2,681.62	2,548.36	2,410.36	2,259.61	2,103.58	1,947.48	1,772.34	1,597.12	1,415.61	1,212.81
2	**税金及附加**	3,934.18	-	221.19	226.36	226.36	250.73	250.73	256.99	276.51	283.69	283.69	311.97	311.97	320.54	351.64
2.1	城市维护建设税（5%）	592.20	-	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30
2.2	教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税（12%）	3341.98		178.89	184.06	184.06	208.43	208.43	214.69	234.21	241.39	241.39	269.67	269.67	278.24	309.34
3	**所得税**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

（1）经营成本

运营成本主要包括外购燃料及动力费、职工薪酬、维护费、其他管理费用、其他销售费用等。全部计算期内，经营成本合计为1,661.90万元。

1、工资及福利费

根据鄂政办发〔2024〕2号文《湖北省人民政府办公厅关于调整全省最低工资标准的通知》指出仙桃市阳新县最低工资标准为每人每月1,800元，考虑当地居民生活及工资水平，工资较最低标准上浮，按照人平均年工资及福利费6万元计算。项目管理及服务定员10人（管理人员3人，工作人员7人）工资标准物流区平均按6万元/人·年计算，管理人员10万元/人·年。

湖北省分区域最低工资标准

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

（https://www.12333si.com/zuidigongzi/2025010715477.html）

2、水电费用

本项目人员定为 10 人，参照中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《党政机关办公用房管理办法》，本项目工作人员办公室总使用面积约为 110m2。

各级工作人员办公室使用面积（不应超过本表规定）

类别	适用对象	使用面积（平方米/人）	类别	适用对象	使用面积（平方米/人）
中央机关	部级正职	54	市级机关	市级正职	42
	部级副职	42		市级副职	30
	正司（局）级	24		正局(处)级	24
	副司（局）级	18		副局(处)级	18
	处级	12		局(处)级以下	9
	处级以下	9			
省级机关	省级正职	54	县级机关	县级正职	30
	省级副职	42		县级副职	24
	正厅（局）级	30		正科级	18
	副厅（局）级	24		副科级	12
	正处级	18			
	副处级	12			
	处级以下	9		科级以下	9

根据《工业与民用配电设计手册》（第四版）1.3.1 负荷密度指标法表 1.3.1 的指标计算，本项目用电负荷约为每年 110×80×24×365÷1000＝77,088kW•h（每月 6424kW•h）。项目电价按省发改委发布的《湖北省电网销售电价表(2021 年 1 月 1 日起执行)》，0.6907 元/千瓦时计算。

表 1.3.1　　规划单位建设用地负荷指标和规划单位建筑面积负荷指标　　W/m²

类别		单位建设用地负荷指标	类别		单位建筑面积负荷指标
城市建设用地类别	居住用地	10～40	建筑类别	居住建筑	30～70（4～16kW/户）
	商业服务业设施用地	40～120			
	公共管理与公共服务设施用地	30～80		公共建筑	40～150
	工业用地	20～80		工业建筑	40～120
	物流仓储用地	2～4		仓储物流建筑	15～50
	道路与交通设施用地	1.5～3		市政设施建筑	20～50
	公用设施用地	15～20			
	绿地与广场用地	1～3			

最终得出年均用电费用为 5.61 万元。

依据《省人民政府办公厅关于印发湖北省工业与生活用水定额（修订）的通知》（鄂政办发〔2017〕3号），本项目用水量约为每年10×152×300＝456,000L，即456m^3。

参照仙桃市自来水价格规定，工商业用水，水价为2.50元/立方米计算，本项目水费估算为每年约0.1140万元。

附件1

湖北省电网销售电价表（2019年7月1日起执行）

单位：元/千瓦时

用电分类			电度电价						基本电价	
			不满1千伏	1-10千伏	20-35千伏以下	35-110千伏以下	110千伏	220千伏及以上	最大需量元/千瓦/月	变压器容量元/千瓦/月
一、居民生活用电	城乡"一户一表"居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580							
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080							
		年用电4800千瓦时以上	0.8580							
	居民合表用电		0.5800	0.5700	0.5700	0.5700				
二、工商业及其他用电		单一制	0.6907	0.6707	0.6657	0.6507				
		两部制		0.6117	0.6069	0.5919	0.5738	0.5548	42	28
三、农业生产用电			0.5587	0.5387	0.5337	0.5187				
其中：贡国县农业排灌用电			0.3917	0.3717	0.3667	0.3517				
四、趸售用电			县级趸售电价				县级以下趸售电价			
			0.4567				0.4687			

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

（http://www.sttcq.com/td/18/182750.html）

仙桃市自来水供水价格

1、对居民生活用水实行阶梯式计量水价，其水价分为三级，级差为1：1.5:2，第一、第二、第三级水价分别为1.50元/立方米、2.25元/立方米、3.00元/立方米。按家庭常住人口数计算到户，每人每月用水量的第一级水量基数为6立方米（含6立方米），第二级水量基数为6立方米至8立方米（含8立方米），第三级水量基数为8立方米以上。

2、其它类供水价格分别为：非居民生活用水1.90元/立方米，特种用水2.50元/立方米。

3、为减少此次价格调整对城区低收入群体生活的影响，对市民政部门确定的城区低保家庭每户的第一级用水量仍执行原水价标准（1.30元/立方米）不变。

4、上述价格含水资源费，不含污水处理费。

（http://www.sdfcxw.com/shuifeijiage/xiantao.html）

综上，年均水电费用合计为5.44万元。

3、修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费用允许直接在成本中列支，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可按

固定资产原值按年限平均法计算后年折旧额的一定百分数估算项目修理费，百分数的选取应考虑行业和项目特点。本项目修理费按年折旧额的3%测算。

4、其他管理费用

其他管理成本包括办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费等。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第14页及77页（见下图），计算标准为成本项中除其他费用以外的维护费、工资及福利费等费用总和的8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他费用按10%测算。其他销售费用按项目总收入的1%估算。

（2）固定资产折旧

按照直线法折旧，房屋建筑折旧年限50年，残值5%；设备购置年限20年，残值5%；其他费用40年，不计残值。预计年均固定资产折旧为376.67万元。

（3）无形资产摊销

项目无形资产（土地费用）按50年摊销，年均摊销费用32.94万元。

表 2-5 总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	水电费	76.14	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44	5.44
2	工资及福利费	1,008.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
3	修理费	158.20	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30	11.30
4	其他费用	419.63	25.05	25.54	25.56	27.77	27.79	28.38	30.16	30.80	30.81	33.35	33.36	34.13	36.95	29.97
4.1	其他管理费用	124.23	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87	8.87
4.2	其他销售费用	295.39	16.17	16.66	16.68	18.90	18.92	19.50	21.28	21.93	21.94	24.48	24.49	25.26	28.08	21.10
5	经营成本	1,661.96	113.79	114.28	114.30	116.51	116.53	117.12	118.90	119.54	119.55	122.09	122.10	122.87	125.69	118.71
6	折旧费	5,273.31	376.67	376.67	376.67	376.67	376.67	376.67	376.67	376.67	376.67	376.67	376.67	376.67	376.67	376.67
7	摊销费	461.15	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94
8	财务费用	3,553.00	342.02	342.02	342.02	338.87	332.57	326.27	319.97	313.67	291.40	241.22	179.12	117.01	54.91	11.93
9	总成本费用	10,949.43	865.41	865.90	865.92	864.98	858.71	852.99	848.47	842.81	820.56	772.91	710.83	649.48	590.20	540.25

（4）利息支出

湖北省人民政府已于 2024 年 5 月 31 日发行，2024 年湖北省专项债券（十期），发行额度 7,500 万元。

截止 2024-05-31，该项目共发行1批次，累计发行金额7500万元。

发行时间	批次	发行额	发行利率	所属债券	专项债作资本金发行额	调整记录
2024-05-31	第1批次	7500	2.55%	2024年湖北省专项债券十期(普通专项债)	0	

2024 年已发债的 7,500 万元，债券年利率按照实际发行 15 年期利率 2.55%测算；

拟调整 1500 万按照调整债券 10 年期利率 2.1%测算，由沔阳古城文化旅游基础设施建设项目调入。

2025 年 06 月，十五年期国债收益率为 1.8685%，本项目发行利率按在此基础上增加 30 个基点即 2.1685%计算，利息按半年支付，第 11-15 年每年偿还本金的 20%。

专项债还本付息表

单位：人民币万元

债券存续期	当期专项债（15 年）	当期专项债（10 年）	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息（15 年）	当年偿还利息（10 年）	当年偿还本金	当年还本付息合计	期末专项债余额
2024 年	7,500.00		2.55%	0.00	95.63		0.00	95.63	7,500.00
2025 年拟调整		1,500.00	2.10%			15.75	0.00	15.75	7,500.00
2025 年	5,500.00		2.1685%	7,500.00	250.88	31.50	0.00	282.38	14,500.00
2026 年				14,500.00	310.52	31.50	0.00	342.02	14,500.00
2027 年				14,500.00	310.52	31.50	0.00	342.02	14,500.00
2028 年				14,500.00	310.52	31.50	0.00	342.02	14,500.00
2029 年				14,500.00	310.52	31.50	0.00	342.02	14,500.00
2030 年				14,500.00	310.52	28.35	300.00	638.87	14,200.00
2031 年				14,200.00	310.52	22.05	300.00	632.57	13,900.00
2032 年				13,900.00	310.52	15.75	300.00	626.27	13,600.00
2033 年				13,600.00	310.52	9.45	300.00	619.97	13,300.00
2034 年				13,300.00	310.52	3.15	300.00	613.67	13,000.00
2035 年				13,000.00	291.40		1,500.00	1791.4	11,500.00
2036 年				11,500.00	241.22		2,600.00	2,841.22	8,900.00
2037 年				8,900.00	179.12		2,600.00	2,779.12	6,300.00
2038 年				6,300.00	117.01		2,600.00	2,717.01	3,700.00

债券存续期	当期专项债（15 年）	当期专项债（10 年）	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息（15 年）	当年偿还利息（10 年）	当年偿还本金	当年还本付息合计	期末专项债余额
2039 年				3,700.00	54.91		2,600.00	2654.91	1,100.00
2040 年				1,100.00	11.93		1,100.00	1,100	0.00
合计	13,000.00	1,500.00		179,500.00	4,036.78	252.00	14,500.00	18,788.78	179,500.00

项目还本付息情况表（1）

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2024 年	7,500.00	2.550%	0.00	95.63	0.00	7,500.00
2025 年	0.00		7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2026 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2027 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2028 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2029 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2030 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2031 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2032 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2033 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2034 年			7,500.00	191.25	0.00	7,500.00
2035 年			7,500.00	172.13	1,500.00	6,000.00
2036 年			6,000.00	133.88	1,500.00	4,500.00
2037 年			4,500.00	95.63	1,500.00	3,000.00
2038 年			3,000.00	57.38	1,500.00	1,500.00
2039 年			1,500.00	19.13	1,500.00	0.00
合计	**7,500.00**		97,500.00	2,486.28	**7,500.00**	97,500.00

项目还本付息情况表（2）

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2024 年	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	5,500.00	2.1685%	0.00	59.63	0.00	5,500.00
2026 年			5,500.00	119.27	0.00	5,500.00
2027 年			5,500.00	119.27	0.00	5,500.00
2028 年			5,500.00	119.27	0.00	5,500.00
2029 年			5,500.00	119.27	0.00	5,500.00
2030 年			5,500.00	119.27	0.00	5,500.00
2031 年			5,500.00	119.27	0.00	5,500.00
2032 年			5,500.00	119.27	0.00	5,500.00
2033 年			5,500.00	119.27	0.00	5,500.00
2034 年			5,500.00	119.27	0.00	5,500.00
2035 年			5,500.00	119.27	0.00	5,500.00
2036 年			5,500.00	107.34	1,100.00	4,400.00
2037 年			4,400.00	83.49	1,100.00	3,300.00
2038 年			3,300.00	59.63	1,100.00	2,200.00
2039 年			2,200.00	35.78	1,100.00	1,100.00
2040 年			1,100.00	11.93	1,100.00	0.00
合计	5,500.00		71,500.00	1,550.50	5,500.00	71,500.00

项目还本付息情况表（3）

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2024 年	1,500.00	2.10%	0	15.75	0.00	1,500.00
2025 年			1500	31.50	0.00	1,500.00
2026 年			1500	31.50	0.00	1,500.00
2027 年			1500	31.50	0.00	1,500.00
2028 年			1500	31.50	0.00	1,500.00
2029 年			1500	31.50		1,500.00
2030 年			1500	28.35	300.00	1,200.00
2031 年			1200	22.05	300.00	900.00
2032 年			900	15.75	300.00	600.00
2033 年			600	9.45	300.00	300.00
2034 年			300	3.15	300.00	0.00
合计	1,500.00		12,000.00	252.00	1,500.00	12,000.00

4.模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 27,330.28 万元，预测不含税经营成本合计 10,899.77 万元，折旧合计 5,273.31 万元，摊销合计 461.15 万元，税金及附加合计 3,934.18 万元，利润总额合 12,496.33 万元，所得税应纳税额合计 3,124.08 万元。

表 2-6 项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	营业收入（不含税金）	27,330.28				1,501.53	1,546.38	1,548.34	1,753.08	1,755.29	1,808.89	1,974.08
2	税金及附加	3,934.18				221.19	226.36	226.36	250.73	250.73	256.99	276.51
3	总成本费用（不含税金）	10,899.77				862.25	862.70	862.72	861.60	855.32	849.56	844.89
4	利润总额（1-2-3-4）	12,496.33				418.09	457.32	459.26	640.75	649.24	702.34	852.68
5	弥补以前年度亏损	-										
6	应纳税所得额	12,496.33				418.09	457.32	459.26	640.75	649.24	702.34	852.68
7	所得税	3,124.08				104.52	114.33	114.82	160.19	162.31	175.59	213.17
8	净利润	9,372.24				313.56	342.99	344.45	480.56	486.93	526.76	639.51
9	可供分配的利润	9,372.24				313.56	342.99	344.45	480.56	486.93	526.76	639.51
10	提取法定盈余公积金	937.22				31.36	34.30	34.44	48.06	48.69	52.68	63.95
11	提取任意盈余公积金	468.61				15.68	17.15	17.22	24.03	24.35	26.34	31.98
12	未分配利润	7,966.41				266.53	291.54	292.78	408.48	413.89	447.74	543.58

续：

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	营业收入（不含税金）	2,033.14	2,034.13	2,268.80	2,270.04	2,340.24	2,600.86	1,895.47
2	税金及附加	283.69	283.69	311.97	311.97	320.54	351.64	361.81
3	总成本费用（不含税金）	839.18	816.92	769.07	706.98	645.58	586.06	536.92

4	利润总额（1-2-3-4）	910.27	933.52	1,187.76	1,251.09	1,374.12	1,663.15	996.74
5	弥补以前年度亏损							
6	应纳税所得额	910.27	933.52	1,187.76	1,251.09	1,374.12	1,663.15	996.74
7	所得税	227.57	233.38	296.94	312.77	343.53	415.79	249.19
8	净利润	682.70	700.14	890.82	938.32	1,030.59	1,247.36	747.56
9	可供分配的利润	682.70	700.14	890.82	938.32	1,030.59	1,247.36	747.56
10	提取法定盈余公积金	68.27	70.01	89.08	93.83	103.06	124.74	74.76
11	提取任意盈余公积金	34.14	35.01	44.54	46.92	51.53	62.37	37.38
12	未分配利润	580.30	595.12	757.20	797.57	876.00	1,060.26	635.42

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

表 2-7 现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040 年
1	**现金流入**	**49,571.01**	**10265.84**	**9212.67**	**553.17**	**1617.45**	**1666.29**	**1668.37**	**1889.59**	**1891.94**	**1950.32**	**2128.41**	**2192.81**	**2193.86**	**2447.79**	**2449.11**	**2525.65**	**2807.80**	**2109.95**
1.1	资本金流入	**5,531.68**	2765.84	2212.67	553.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券流入	**14,500.00**	7500.00	7000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金流入（不含税）	**29,539.33**			0.00	1617.45	1666.29	1668.37	1889.59	1891.94	1950.32	2128.41	2192.81	2193.86	2447.79	2449.11	2525.65	2807.80	2109.95
2	**现金流出**	**46,804.91**	**10265.84**	**9212.67**	**553.17**	**781.52**	**796.98**	**797.49**	**1166.30**	**1162.14**	**1175.96**	**1228.55**	**1244.47**	**2428.02**	**3572.22**	**3525.97**	**3503.95**	**3548.03**	**1841.64**
2.1	建设投资资金流出	**19,281.40**	10146.96	8923.29	211.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券发行费	**14.50**	7.50	7.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	债券还本付息	**18,788.78**	111.38	282.38	342.02	342.02	342.02	342.02	638.87	632.57	626.27	619.97	613.67	1791.40	2841.22	2779.12	2717.01	2654.91	1111.93
2.4	运营期现金流出（不含税）	**1,661.96**			0.00	113.79	114.28	114.30	116.51	116.53	117.12	118.90	119.54	119.55	122.09	122.10	122.87	125.69	118.71
2.5	增值税	**-**			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	税金及附加	**3,934.18**			0.00	221.19	226.36	226.36	250.73	250.73	256.99	276.51	283.69	283.69	311.97	311.97	320.54	351.64	361.81
2.7	所得税	**3,124.08**			0.00	104.52	114.33	114.82	160.19	162.31	175.59	213.17	227.57	233.38	296.94	312.77	343.53	415.79	249.19
3	**当期项目现金净流入**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**835.94**	**869.30**	**870.88**	**723.30**	**729.80**	**774.36**	**899.86**	**948.34**	**-234.16**	**-1124.43**	**-1076.86**	**-978.30**	**-740.23**	**268.31**
4	**当期项目累计现金结存额**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**835.94**	**1705.24**	**2576.11**	**3299.41**	**4029.21**	**4803.56**	**5703.42**	**6651.77**	**6417.60**	**5293.18**	**4216.32**	**3238.02**	**2497.79**	**2766.10**

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于 0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
仙桃市水产品产业园一期冷链物流项目	2,766.10	18,788.78	0	**1.15**	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
20,819.10	18,788.78	0	**1.11**	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	**18,737.19**	**19,778.15**	**20,819.10**	**21,860.06**	**22,901.01**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.05	1.11	1.16	1.22
综合利率变动	1.952%	2.06%	2.17%	2.28%	2.39%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.11	1.11	1.10	1.10

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以处置费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 20,819.10 万元，累计需要偿还本金 14,500.00 万元，债券利息 4,288.78 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.11。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 23 日

咸丰县曲江新城塘铺片区保障性租赁住房

青年社区项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月

目录

一、基本假设 2
二、项目概述 2
（一）财政经济 2
（二）项目概况 3
三、评估要素 4
（一）资金充足性 5
（二）资金稳定性 12
四、风险分析 12
五、评估结论 13
附表 1：专项债券还本付息 14
附表 2：收入测算表 15
附表 3：总成本测算表 17
附表 4：项目预期税费测算表 19
附表 5：模拟利润估算表 21
附表 6：现金流量测算表 22
附表 7：压力测试表 24

咸丰县曲江新城塘铺片区保障性租赁住房青年社区项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

我们接受委托，对咸丰县曲江新城塘铺片区保障性租赁住房青年社区项目进行财务评估并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：咸丰县曲江新城塘铺片区保障性租赁住房青年社区项目。本报告中列式的项目收入为房屋租赁收入、停车位收入、充电桩收入和物业收入。

自求平衡评估报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在自求平衡评估报告中进行披露，敬请使用者关注。

我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的结余，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

咸丰县曲江新城塘铺片区保障性租赁住房青年社区项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

一、基本假设

本自求平衡评估报告基于以下重要假设：

（一）评估期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）实施单位确保提供给我司的所有资料为准确、真实、完整和有效的；

（三）无其他人为不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、项目概述

（一）财政经济

1、咸丰县财政经济数据

咸丰县位于湖北省恩施土家族、苗族自治州西南部，云贵高原东延武陵山余脉与大巴山之间，东经108°37′8″至109°20′8″，北纬29°19′28″至30°2′54″。南北长80.38公里，东西宽68.95公里。东接宣恩，东南邻来凤，南与重庆酉阳接壤，西界重庆黔江，北连利川，东北接恩施市。土地总面积2550平方公里，分别占省、州的1.3%、9.4%。县治高乐山镇至州府公路里程93公里、至省府655公里。

咸丰境内山峦起伏，沟壑纵横，溶洞众多。受地质构造影响，全县呈南部高、中部低，东北向西南倾斜。按山地形态分为高山、二高山、低山三大类。其中：海拔1200米以上高山面积361.85平方公里，占总面积的14.19%；海拔800～1200米的二高山1602.16平方公里，占62.83%；海拔800米以下的低山585.99平方公里，占22.98%。海拔最高1911.5米，位于坪坝营石灰窑；最低435米，位于活龙坪乡与利川、黔江三县（区）交界处的渔泉口。县城海拔720米。

2022 年，省财政厅核定咸丰县政府债务限额 395023 万元，其中：一般债务 214388 万元，专项债务 180635 万元。截至 2022 年底，我县政府性债务余额 370966 万元，其中：一般债务 190311 万元，为限额的 88.8%；专项债务 180635 万元，为限额的 100%。

2022 年省转贷我县政府债券 144751 万元，其中：再融资一般债券 10194 万元，新增一般债券 24423 万元，主要用于卫生健康、市政基础设施、城镇老旧小区改造、教育、文化旅游等领域；再融资专项债券 934 万元，新增专项债券 109200 万元，主要用于棚户区改造、卫生健康、农林水利、生态环保 、老旧小区改造等领域。

（二）项目概况

本项目用地面积25704平方米，建筑面积69556平方米，主要建设内容：保障房480套；托育服务、居家养老服务、公共服务设施用房；地下车库16800平方米(含480个地下车位，配建30%快充充电桩及配套人防工程);健康运动场所及相关环保、管网等基础配套设施。

项目		单位	指标
代征道路面积		m²	7447.67
用地净面积		m²	48705.14
其中	A 保障房居住用地面积	m²	25704

	B 预留发展用地面积	m²	23001.14
A 地块经济技术指标表			
总建筑面积		m²	69556.42
计容建筑面积		m²	52140
其中	保障房	m²	52140
不计容建筑面积		m²	17416.42
其中	地下车库	m²	16800
	物业管理用房	m²	140
	社区公共服务用房	m²	156.42
	居家养老服务设施	m²	96
	垃圾收集站	m²	40
	公共厕所	m²	30
	快递末端服务用房	m²	48
	托育服务用房	m²	96
	通信设施设备用房	m²	10
体育健康场地		m²	461
住宅户数		户	480
容积率		——	2.03
建筑密度		——	30%
绿地率		——	30%
机动车停车位		辆	480
其中	地下停车位	辆	480
	中 新能源车位	辆	48
	中 普通停车位	辆	432

三、评估要素

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

根据文件要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流

收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对咸丰县曲江新城塘铺片区保障性租赁住房青年社区项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.35 ，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目总投资 45,826.53 万元，其中：工程费用 34,840.35 万元，工程建设其他费用 7,883.31 万元，预备费 1,904.82 万元，静态总投资 44,628.48 万元，财务费用 1,198.05 万元（含债券发行费用 27.00 万元）。具体明细如下。

表 3-1 估算结构表

单位：万元

序号	工程名称	估算价值				占比
		建筑工程费	安装及设备购置费	其他费用	合计	
1	工程费用	28018.74	6,821.61	0.00	34,840.35	76.03%
2	工程建设其他费用			7883.31	7,883.31	17.20%
3	预备费			1904.82	1,904.82	4.16%
4	建设投资	28,018.74	6,821.61	9,788.13	44,628.48	97.39%
5	建设期利息			1171.05	1,171.05	2.56%
6	债券发行费用			27.00	27.00	0.06%
7	项目总投资	28,018.74	6,821.61	10,986.18	45,826.53	100.00%

2. 资金筹措

项目总投资 45,826.53 万元，资金构成包括项目资本金与专项债务资金。项目资本金与专项债务资金分别为 18,826.53 万元和

27,000.00 万元，其中，项目资本金占项目总投资的 41.08%；债务资金占项目总投资的 58.92%。

本项目发行专项债券按照等额还本方式计算利息，每半年支付利息，本金分年偿还，2025 年发行金额为 15,000.00 万元，本次发行 5000.00 万元，发行期限均为 15 年，在每期债券发行第 11 年-第 15 年每满一年偿还发行金额 20%。

本项目未使用专项债券作为项目资本金，项目资本金由政府投资解决，用于项目建设期工程费、工程建设其他费、预备费、债券利息、债券发行费等。

本次融资取得专项债券资金拟用于本项目建设期工程费。

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为本项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

3. 收入预测

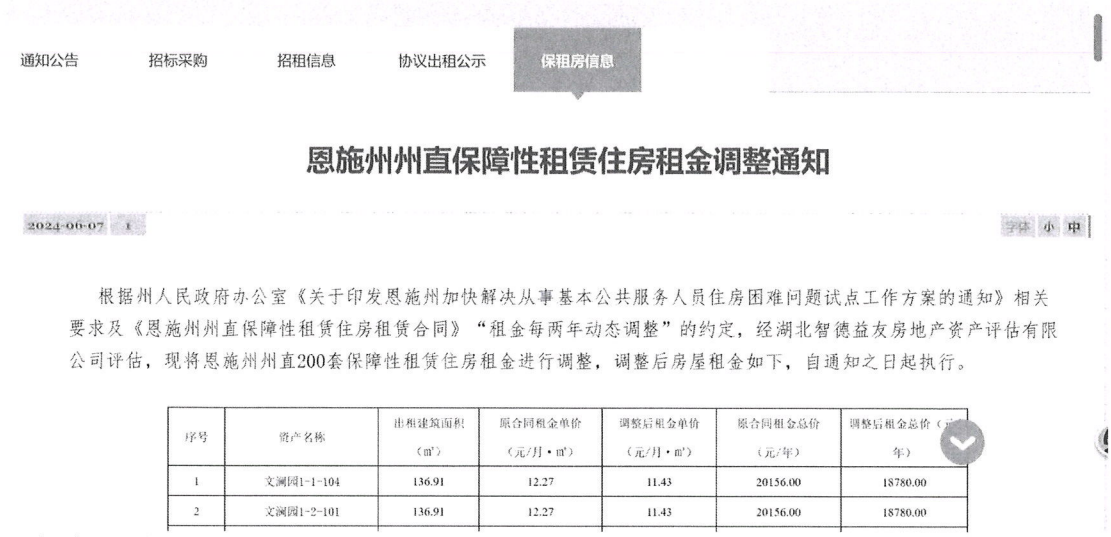
根据《咸丰县曲江新城塘铺片区保障性租赁住房青年社区项目专项债券实施方案》，本项目收入主要由房屋租赁收入、停车位收入、充电桩收入和物业收入构成。

（1）房屋租赁收入

项目建成后可提供住宅租赁面积合计 52140.00m²。根据恩施国投可查恩施州州直保障性租赁住房信息，价格为 11.43~12.27 元/平方米·月，本项目暂按 12 元/平方米·月计取。

运营期前 3 年出租率分别为 70%、80%、90%，第 4 年及以后出

租率保持在95%不变。参考恩施州2023年、2024年GDP涨幅分别为6.0%、5.8%，本项目运营期内租金价格每5年涨幅5%。



通知公告　招标采购　招租信息　协议出租公示　保租房信息

恩施州州直保障性租赁住房租金调整通知

2024-06-07

根据州人民政府办公室《关于印发恩施州加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题试点工作方案的通知》相关要求及《恩施州州直保障性租赁住房租赁合同》“租金每两年动态调整”的约定，经湖北智德益友房地产资产评估有限公司评估，现将恩施州州直200套保障性租赁住房租金进行调整，调整后房屋租金如下，自通知之日起执行。

序号	资产名称	出租建筑面积（㎡）	原合同租金单价（元/月·㎡）	调整后租金单价（元/月·㎡）	原合同租金总价（元/年）	调整后租金总价（元/年）
1	文澜园1-1-104	136.91	12.27	11.43	20156.00	18780.00
2	文澜园1-2-101	136.91	12.27	11.43	20156.00	18780.00

（2）充电桩收入

本项目共设置480个车位，按30%比率配建120kw快充，即144个。参照恩施市发改委出台恩施州电动汽车充电服务费标准的政策文件《恩施市发改委关于恩施州电动汽车充电服务费标准及有关事项的通知》,按照“电费+充换电服务费”来核算充电电费，电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，按充电量收取费用，快充模式（120Kw）上限标准为每千瓦时0.80元，慢充模式每千瓦时0.60元。由于电费收入为平进平出，因此为方便计算，本次测算仅考虑充电服务费收入。通过市场调研发现，目前恩施市大部分快充充电桩的服务费标准为0.6元/度，本次充电桩服务费运营期按0.6元/度计算，未超过目前恩施市发改委制定的每千瓦时0.80元收费上限，单价每5年上涨5%。基于谨慎原则，计算期内充电桩平均桩数利用率按首年30%，之后每年增加5%，增长至60%后维持不变。

（3）停车位收入

依据《县发展和改革局关于制定政府投资建设的停车场机动车停放服务收费标准（试行）的通知》

(http://www.xianfeng.gov.cn/xxgk/gkml/qtzdgknr/tzgg/202107/t20210719_1154017.shtml)。结合当地车辆停车计费标准，根据关于公开征求《政府投资建设的停车场机动车停车设施服务正式收费标准》的意见和建议公告，24 小时中小型车辆不得超过 18 元，将停车时间设置为 9 小时/天，平均每小时收费为 2 元，项目运营期内价格每 5 年涨幅 5%。停车位出租率首年为 70%，每年增长 10%，出租率增长至 90%后保持不变。

三、收费标准

车辆停放30分钟内免费，2小时以内中小型车辆3元，大型车辆5元，摩托车1元；超过2小时，每增加1小时，中小型车辆加收2元，大型车辆加收4元，摩托车加收1元；不满1小时的，按1小时计算。24小时以内最高收费，中小型车辆不得超过18元，大型车辆不得超过25元，摩托车不得超过8元。中小型车辆月卡100元，大型车辆月卡150元，摩托车月卡50元；中小型车辆年卡1000元，大型车辆年卡1500元，摩托车年卡400元。

（4）物业收入

项目建成后可提供住宅租赁面积合计 52140.00m²。根据咸丰县发展和改革局《咸丰县发展和改革局关于调整全县城区住宅前期物业服务收费标准征求意见公告公示》（http://www.xianfeng.gov.cn/xxgk/gkml/qtzdgknr/tzgg/202205/t20220517_1293021.shtml），拟定城区住宅前期物业服务收费标准为：一级 1.10 元/m2/月，二级 0.95 元/m2/月，三级 0.80 元/m2/月。本项目物业收费标准按 1.00 元/m2/月计算，项目运营期内价格每 5 年涨幅 5%。按照谨慎原则，物业费收取率与房屋出租率保持一致。

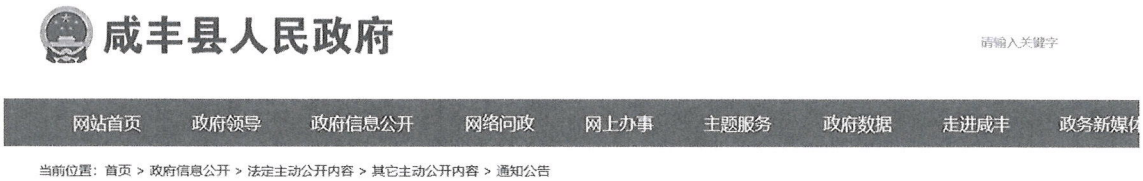
综上，债券存续期内，用于本项目还款的经营收入 55,715.85 万元。

4. 成本预测

本项目建成后的具体运营工作。项目成本费用主要包括外购燃料及动力费、人员工资、管理费、维修费。

（1）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费主要包括物业、绿化浇洒、照明等正常运作所需要的水费、电费。根据本项目《可行性研究报告》，项目年耗电量为 9.33 万 kWh，年用水量为 1.30 万 m3。水费按非居民用水自来水价格 2.5 元/m3 计；电费为阶梯取费 0.558~0.858 元/度，考虑人员不多，用电量不会太大，暂按 0.6 元/度计（http://www.xianfeng.gov.cn/xxgk/gkml/qtzdgknr/tzgg/202307/t20230719_1464984.shtml）。


咸丰县人民政府

请输入关键字

网站首页 政府领导 政府信息公开 网络问政 网上办事 主题服务 政府数据 走进咸丰 政务新媒体

当前位置：首页 > 政府信息公开 > 法定主动公开内容 > 其它主动公开内容 > 通知公告

咸丰县水电气行业收费价格信息公示

发布时间：2023-07-19 16:04 来源：咸丰县城市管理执法局 字体：加大 减小 分享到：

一、 咸丰县水务建设投资有限公司收费项目清单

序号	阶梯类别	户年用水量（立方米）	自来水价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	垃圾费（元/户）	综合价格（元/立方米）
1	居民用水第一阶梯	0-300	1.98	0.85	5	2.83
2	居民用水第二阶梯	300-480	2.97	0.85	5	3.82
3	居民用水第三阶梯	480以上	5.94	0.85	5	6.79
4	非居民用水		2.5	1.2		3.7
5	特种用水		3.8	1.2		5

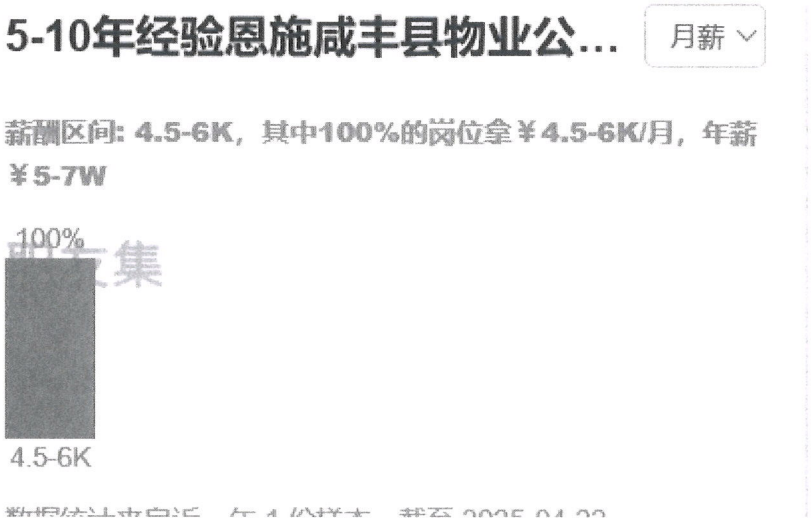
（一）居民生活用电、农业生产电价表

用电分类			电度电价（元/千瓦时）				
			不满1千伏	1-10千伏	35千伏（20千伏）	110千伏	220千伏及以上
一、居民生活用电	城乡“一户一表”居民用电	年用电2160千瓦时以内	0.5580				
		年用电2161至4800千瓦时	0.6080				
		年用电4800千瓦时以上	0.8580				
	居民合表用电		0.5800	0.5700			

（2）人员工资

项目住宅共计 480 户，根据《物业管理服务规范》，需配备 5 名

员工，根据职友集统计，5~10 年经验物业公司员工年薪在 5~7 万，本项目暂按员工年薪按 5 万元计，福利费为工资的 14%，每 5 年涨幅 5%。



（3）管理费

管理成本包括办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费等。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《市政公用设施建设项经济评价方法与参数》第及 77 页，计算标准为成本项中除其他费用以外的维护费、工资及福利费等费用总和的 8%-12%，结合本项目行业特征与实际情况，其他管理费用按 10%测算。

$$E_6 = \text{固定资产原值(不含建设期利息)} \times \text{修理费率} \qquad (2.3.2-6)$$

7）无形资产和其他资产摊销费 E_7。计算公式为：

$$E_7 = \text{无形资产和其他资产值} \times \text{年摊销率} \qquad (2.3.2-7)$$

8）其他费用 E_8。包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费、成本中列支的税金（如房产税、车船使用税等），以及其他不属于以上项目的支出等。

其他费用可按以上 1）～7）项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取 8%～12%，计算公式为：

$$E_8 = (E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5 + E_6 + E_7) \times (8\% \sim 12\%) \qquad (2.3.2-8)$$

9）财务费用 E_9。指为筹集与占用资金而发生的各项费用，包括在生产经营期应归还的长期借款利息、短期借款利息和流动资金借款利息、汇兑净损失以及相关的手续费等。

10）年总成本 YC。计算公式为：

（4）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费用允

许直接在成本中列支，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可按固定资产原值按年限平均法计算后年折旧额的一定百分数估算项目修理费，百分数的选取应考虑行业和项目特点。本项目修理费按年折旧额的2%测算。

综上，债券存续期内，用于本项目的经营成本1,011.23 万元。

5. 税费

本项目经营税费主要为增值税及附加、所得税。

附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加税率分别为7%、3%和2%，计算基数为需缴纳的增值税。房屋租赁需计算房产税，按租赁收入的12%计取。

营业收入中，房屋租赁收入增值率为9%，充电桩收入、停车位收入、物业收入增值率为6%。营业成本中，外购燃料及动力费、管理费、维修费增值税税率为13%。

所得税税率为25%。

6. 固定资产折旧

项目固定资产折旧采用直线法折旧，残值率按5%考虑。根据项目总投资扣除土地成本后，折旧年限按40年考虑；无形资产摊销，按70年摊销考虑。

7. 利息

本项目财务费用主要为专项债利息和发行费用。本项目总投资45,826.53 万元，本项目自有资本金18,826.53 万元，剩余27,000.00万元拟以发行专项债券的方式筹集，计划于2025年发行15,000.00 万元，本次发行5000.00万元，计划发行债券资金利率参考2025年湖北省政府专项债券（十一期）发行利率，考虑利率浮动，利率暂定为2.11%，按照等额还本方式计算利息，每半年支付利息，本金分年偿

还，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

8. 所得税

《企业所得税法》第十八条规定：企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。本项目基本税率为 25%。

9. 小结

综上，在专项债券存续期内，我们认为各项收入测算基本准确、合理，各项成本测算基本完整、准确、合理，本项目预期收益能够满足专项债还本付息的要求。

（二）资金稳定性

项目收益主要来源于房屋租赁收入、停车位收入、充电桩收入和物业收入，在考虑还本付息后，债券存续期期末累计净现金结余为 13222.75 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

综上，针对项目专项债券存续期内还本付息资金的测算,我们认为本项目资金稳定性较强。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、经营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在土 10% 范围内变动的情况下，专项债券本金覆盖倍数及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见附表 7：压力测试表。

总体而言，本项目预计的收入等对其拟使用的募集资金保障程度较高。但未来项目实际收入及规模等受建设、政策影响较大。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以满足资金覆盖率要求的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、评估结论

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 46,457.80 万元，累计需要偿还本金 27,000.00 万元，债券利息 7,406.10 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以房屋租赁收入、停车位收入、充电桩收入和物业费收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足咸丰县曲江新城塘铺片区保障性租赁住房青年社区项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 27 日

附表 1：专项债券还本付息

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	期初专项债余额		0.00	15,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
2	本期专项债券发行	27,000.00	15,000.00	12,000.00						
3	利息支出	7,406.10	158.25	443.10	569.70	569.70	569.70	569.70	569.70	569.70
4	本期专项债还本付息	34,406.10	158.25	443.10	569.70	569.70	569.70	569.70	569.70	569.70
	其中：偿还专项债本金	27,000.00								
	付息	7,406.10	158.25	443.10	569.70	569.70	569.70	569.70	569.70	569.70
5	期末专项债券余额		15,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00

（续）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	期初专项债余额	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	24,000.00	18,600.00	13,200.00	7,800.00	2,400.00
2	本期专项债券发行									
3	利息支出	569.70	569.70	569.70	538.05	449.43	335.49	221.55	107.61	25.32
4	本期专项债还本付息	569.70	569.70	569.70	3,538.05	5,849.43	5,735.49	5,621.55	5,507.61	2,425.32
	其中：偿还专项债本金				3,000.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	2,400.00
	付息	569.70	569.70	569.70	538.05	449.43	335.49	221.55	107.61	25.32
5	期末专项债券余额	27,000.00	27,000.00	27,000.00	24,000.00	18,600.00	13,200.00	7,800.00	2,400.00	0.00

附表 2：收入测算表

（续）

序号	项目	费率/单位	汇总	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目经营收入（万 元）		**55,715.85**			**2,152.48**	**2,492.41**	**2,832.34**	**3,255.08**	**3,493.49**	**3,731.90**
1	房屋租赁收入	万元	**11,171.28**			**525.57**	**600.65**	**675.73**	**748.94**	**748.94**	**748.94**
1.1	可出租面积			52140	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00
1.2	出租率	次				70%	80%	90%	95%	95%	95%
1.3	收费标准	元/㎡/月				12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60
2	停车位收入	万元	**4,485.07**			**220.75**	**252.29**	**283.82**	**298.02**	**298.02**	**298.02**
2.1	车位数			480	480	480	480	480	480	480	480
2.2	使用率	次				70%	80%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准	元/小时				2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10
3	物业费收入		**930.94**			**43.80**	**50.05**	**56.31**	**62.41**	**62.41**	**62.41**
3.1	房屋面积					52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00
3.2	收费标准	元/㎡/月				1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05
3.3	收费率					70%	80%	90%	95%	95%	95%
4	充电桩收入	万元	**39,128.56**			**1362.36**	**1589.41**	**1816.47**	**2145.71**	**2384.12**	**2622.53**
4.1	数量	万人次			0.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
4.2	单价	元/kwh				0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63
4.3	功率	kwh				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4.4	平均桩数利用率					30%	35%	40%	45%	50%	55%

序号	项目	费率/单位	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	项目经营收入（万 元 ）		3,970.31	3,970.31	4,168.83	4,168.83	4,168.83	4,168.83	4,168.83	4,377.27	4,596.13
1	房屋租赁收入	万元	748.94	748.94	786.39	786.39	786.39	786.39	786.39	825.71	866.99
1.1	可出租面积		52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00
1.2	出租率	次	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	收费标准	元/㎡/月	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.89	14.59
2	停车位收入	万元	298.02	298.02	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	328.56	344.99
2.1	车位数		480	480	480	480	480	480	480	480	480
2.2	使用率	次	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准	元/小时	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.21	2.21	2.32	2.43
3	物业费收入		62.41	62.41	65.53	65.53	65.53	65.53	65.53	68.81	72.25
3.1	房屋面积		52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00	52140.00
3.2	收费标准	元/㎡/月	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16	1.22
3.3	收费率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	充电桩收入	万元	2860.95	2860.95	3003.99	3003.99	3003.99	3003.99	3003.99	3154.19	3311.90
4.1	数量	万人次	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
4.2	单价	元/kwh	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69	0.73
4.3	功率	kwh	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4.4	平均桩数利用率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

附表 3：总成本测算表

序号	项目	汇总	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**经营成本**	**1,011.23**			**55.42**	**65.66**	**65.66**	**67.23**	**67.23**	**67.23**
1.1	外购原材料	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	燃料及动力费	132.72			8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85
1.3	工资及福利费	459.87			28.50	28.50	28.50	29.93	29.93	29.93
1.4	修理费	325.81			13.03	22.34	22.34	22.34	22.34	22.34
1.5	其他费用	92.84			5.04	5.97	5.97	6.11	6.11	6.11
1.5.1	管理费用	91.84			5.04	5.97	5.97	6.11	6.11	6.11
2	折旧摊销	16,290.42			651.62	1,117.06	1,117.06	1,117.06	1,117.06	1,117.06
3	专项债利息	6,804.75			569.70	569.70	569.70	569.70	569.70	569.70
4	**总成本费用**	**24,106.41**			**1,276.74**	**1,752.42**	**1,752.42**	**1,753.98**	**1,753.98**	**1,753.98**

（续）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**经营成本**	**67.23**	**67.23**	**68.87**	**68.87**	**68.87**	**68.87**	**68.87**	**70.60**	**73.41**
1.1	外购原材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	燃料及动力费	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85
1.3	工资及福利费	29.93	29.93	31.42	31.42	31.42	31.42	31.42	32.99	34.64
1.4	修理费	22.34	22.34	22.34	22.34	22.34	22.34	22.34	22.34	22.34
1.5	其他费用	6.11	6.11	6.26	6.26	6.26	6.26	6.26	6.42	7.58
1.5.1	管理费用	6.11	6.11	6.26	6.26	6.26	6.26	6.26	6.42	6.58
2	折旧摊销	1,117.06	1,117.06	1,117.06	1,117.06	1,117.06	1,117.06	1,117.06	1,117.06	1,117.06
3	专项债利息	569.70	569.70	569.70	538.05	449.43	335.49	221.55	107.61	25.32
4	**总成本费用**	**1,753.98**	**1,753.98**	**1,755.63**	**1,723.98**	**1,635.36**	**1,521.42**	**1,407.48**	**1,295.27**	**1,215.79**

附表 4：项目预期税费测算表

序号	项目	税率	汇总	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	销项税合计		3,443.79			135.48	156.68	177.87	203.70	217.19	230.69
1.1	房屋租赁收入	9%	922.40			43.40	49.60	55.79	61.84	61.84	61.84
1.2	停车收入	6%	253.87			12.50	14.28	16.07	16.87	16.87	16.87
1.3	充电桩收入	6%	2,214.82			77.11	89.97	102.82	121.46	134.95	148.45
1.4	物业收入	6%	52.69			2.48	2.83	3.19	3.53	3.53	3.53
2	进项税合计		2,994.41			135.48	156.68	177.87	203.70	217.19	230.69
2.1	经营成本进项税	13%	63.43			3.10	4.27	4.27	4.29	4.29	4.29
2.2	建设期进项税额抵扣		2,930.98			132.39	152.40	173.59	199.40	212.90	226.39
	待抵扣固定资产进项税额		25,884.30	2,930.98	2,930.98	2,798.60	2,646.19	2,472.60	2,273.20	2,060.30	1,833.90
3	**实缴增值税**		449.38			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
4	**营业税金及附加税**		1,385.49			**63.07**	**72.08**	**81.09**	**89.87**	**89.87**	**89.87**
4.1	城市建设维护税	5%	22.47			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	教育费附加	3%	13.48			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	地方教育附加税	2%	8.99			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.4	房产税	12%	1,340.55			63.07	72.08	81.09	89.87	89.87	89.87
5	**所得税**	25%	6,411.95			**0.00**	**0.00**	**206.31**	**302.95**	**359.18**	**415.41**
6	**合计(3+4+5)**		8,246.82			**63.07**	**72.08**	**287.40**	**392.83**	**449.06**	**505.28**

（续）

序号	项目	税率	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	销项税合计		244.18	244.18	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39	269.21	282.67
1.1	房屋租赁收入	9%	61.84	61.84	64.93	64.93	64.93	64.93	64.93	68.18	71.59
1.2	停车收入	6%	16.87	16.87	17.71	17.71	17.71	17.71	17.71	18.60	19.53
1.3	充电桩收入	6%	161.94	161.94	170.04	170.04	170.04	170.04	170.04	178.54	187.47
1.4	物业收入	6%	3.53	3.53	3.71	3.71	3.71	3.71	3.71	3.89	4.09
2	进项税合计		244.18	244.18	256.39	256.39	256.39	256.39	256.39	98.04	4.46
2.1	经营成本进项税	13%	4.29	4.29	4.31	4.31	4.31	4.31	4.31	4.33	4.46
2.2	建设期进项税额抵扣		239.89	239.89	252.08	252.08	252.08	252.08	252.08	93.72	0.00
	待抵扣固定资产进项税额		1,594.01	1,354.12	1,102.04	849.96	597.88	345.80	93.72	0.00	0.00
3	**实缴增值税**		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**171.17**	**278.21**
4	**营业税金及附加税**		**89.87**	**89.87**	**94.37**	**94.37**	**94.37**	**94.37**	**94.37**	**116.20**	**131.86**
4.1	城市建设维护税	5%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.56	13.91
4.2	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.13	8.35
4.3	地方教育附加税	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.42	5.56
4.4	房产税	12%	89.87	89.87	94.37	94.37	94.37	94.37	94.37	99.08	104.04
5	**所得税**	25%	**471.64**	**471.64**	**516.69**	**524.60**	**546.76**	**575.24**	**603.73**	**675.23**	**742.57**
6	**合计(3+4+5)**		**561.51**	**561.51**	**611.05**	**618.97**	**641.12**	**669.61**	**698.09**	**962.60**	**1,152.64**

附表 5：模拟利润估算表

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入（不含税）	52272.06			2,016.99	2,335.73	2,654.48	3,051.38	3,276.30	3,501.21
2	减：营业税金及附加				63.07	72.08	81.09	89.87	89.87	89.87
3	减：总成本费用（不含税）	24042.97			1,273.64	1,748.14	1,748.14	1,749.69	1,749.69	1,749.69
4	利润总额	26843.60			680.28	515.51	825.25	1,211.81	1,436.73	1,661.65
5	弥补以前年度亏损									
6	应纳税所得额	25647.80			0.00	0.00	825.25	1,211.81	1,436.73	1,661.65
7	所得税	6411.95			0.00	0.00	206.31	302.95	359.18	415.41
8	净利润	19235.85			0.00	0.00	618.94	908.86	1,077.55	1,246.24

（续）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	营业收入（不含税）	3,726.13	3,726.13	3,912.44	3,912.44	3,912.44	3,912.44	3,912.44	4,108.06	4,313.46
2	减：营业税金及附加	89.87	89.87	94.37	94.37	94.37	94.37	94.37	116.20	131.86
3	减：总成本费用（不含税）	1,749.69	1,749.69	1,751.32	1,719.67	1,631.05	1,517.11	1,403.17	1,290.94	1,211.33
4	利润总额	1,886.57	1,886.57	2,066.75	2,098.40	2,187.02	2,300.96	2,414.90	2,700.92	2,970.27
5	弥补以前年度亏损									
6	应纳税所得额	1,886.57	1,886.57	2,066.75	2,098.40	2,187.02	2,300.96	2,414.90	2,700.92	2,970.27
7	所得税	471.64	471.64	516.69	524.60	546.76	575.24	603.73	675.23	742.57
8	净利润	1,414.92	1,414.92	1,550.06	1,573.80	1,640.27	1,725.72	1,811.18	2,025.69	2,227.70

附表 6：现金流量测算表

序号	项目	汇总	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**现金流入**	101542.38	**18,024.64**	**22,769.34**	**7,185.02**	**2,492.41**	**2,832.34**	**3,255.08**	**3,493.49**	**3,731.90**
1.1	资本金流入	18826.53	3,024.64	10,769.34	5,032.55					
1.2	专项债券流入	27000.00	15,000.00	12,000.00	0.00					
1.3	运营期现金流入（含税）	55715.85		0.00	2,152.48	2,492.41	2,832.34	3,255.08	3,493.49	3,731.90
2	**现金流出**	88319.63	**18,024.64**	**22,769.34**	**5,151.03**	**707.44**	**922.76**	**1,029.75**	**1,085.98**	**1,142.21**
2.1	建设投资资金流出	44628.48	17,851.39	22,314.24	4,462.85					
2.2	运营期现金流出（含税）	1011.23		0.00	55.42	65.66	65.66	67.23	67.23	67.23
2.3	债券还本付息	34406.10	158.25	443.10	569.70	569.70	569.70	569.70	569.70	569.70
2.4	债券发行费	27.00	15.00	12.00						
2.5	各项税费	8246.82		0.00	63.07	72.08	287.40	392.83	449.06	505.28
3	**现金净流量**	13222.75	**0.00**	**0.00**	**2,033.99**	**1,784.97**	**1,909.59**	**2,225.32**	**2,407.51**	**2,589.69**
4	**期末项目累计现金结存额**		**0.00**	**0.00**	**2,033.99**	**3,818.96**	**5,728.55**	**7,953.87**	**10,361.38**	**12,951.07**

（续）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**现金流入**	**3,970.31**	**3,970.31**	**4,168.83**	**4,168.83**	**4,168.83**	**4,168.83**	**4,168.83**	**4,377.27**	**4,596.13**
1.1	资本金流入									
1.2	专项债券流入									
1.3	运营期现金流入（含税）	3,970.31	3,970.31	4,168.83	4,168.83	4,168.83	4,168.83	4,168.83	4,377.27	4,596.13
2	**现金流出**	**1,198.44**	**1,198.44**	**1,249.63**	**4,225.89**	**6,559.42**	**6,473.97**	**6,388.51**	**6,540.81**	**3,651.37**
2.1	建设投资资金流出									
2.2	运营期现金流出（含税）	67.23	67.23	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	70.60	73.41
2.3	债券还本付息	569.70	569.70	569.70	3,538.05	5,849.43	5,735.49	5,621.55	5,507.61	2,425.32
2.4	债券发行费									
2.5	各项税费	561.51	561.51	611.05	618.97	641.12	669.61	698.09	962.60	1,152.64
3	**现金净流量**	**2,771.87**	**2,771.87**	**2,919.20**	**-57.06**	**-2,390.60**	**-2,305.14**	**-2,219.69**	**-2,163.54**	**944.76**
4	**期末项目累计现金结存额**	**15,722.94**	**18,494.81**	**21,414.01**	**21,356.95**	**18,966.35**	**16,661.21**	**14,441.53**	**12,277.99**	**13,222.75**

附表 7：压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
用于资金平衡的相关收益	41,812.02	44,134.91	46,457.80	48,780.69	51,103.58
债券还本付息总额	34,406.10	34,406.10	34,406.10	34,406.10	34,406.10
本息覆盖倍数	1.22	1.28	1.35	1.42	1.49

资金覆盖倍数 - 压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
用于资金平衡的相关收益	46,299.42	46,378.61	46,457.80	46,536.99	46,616.18
债券还本付息总额	33,665.49	34,035.80	34,406.10	34,776.41	35,146.71
本息覆盖倍数	1.38	1.36	1.35	1.34	1.33

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

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

此件再变更无效

登记机关

2025年 8月 11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

姓　　名 Full name 谢波平

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-03-21

工作单位 Working unit 武汉恒发联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422228197003210097

2025 年已通过

谢波平 420002043500

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

此件再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年 /y 07 月 /m 31 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d

4

5

姓　　名 Full name 谢波平

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-03-21

工作单位 Working unit 武汉恒发联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 422228197003210097

2025 年已通过

谢波平 420002043500

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

此件再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年 /y 07 月 /m 31 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

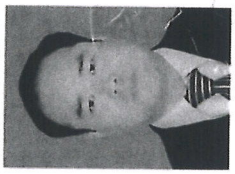
姓名 Full name 夏世华

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1977-11-18

工作单位 Working unit 武汉恒发联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 420106197711183653



武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

此件再次复印无效

2025 年已通过

证书编号：
No. of Certificate 420100430002

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2019 年 /y 07 月 /m 23 日 /d

夏世华 420100430002

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告



安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年七月

目录

一、项目概述.....3
（一）项目背景.....3
（二）项目概况.....6
（三）项目立项批复情况.....7
（四）项目建设现状.....8
二、评估分析.....8
（一）资金充足性.....8
1.1 投资估算.....8
1.2 资金筹措.....10
1.3 项目收益与融资平衡情况.....11
（二）资金稳定性.....15
三、风险分析.....15
四、评估结论.....15
附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数.....17
附件二：项目总投资估算表.....18
附件三：项目建设期资金平衡表.....20
附件四：项目收入估算表.....21
附件五：项目成本估算表.....27
附件六：项目债券还本付息表.....28
附件七：项目现金流量模拟测算表.....29
附件八：项目压力测试表.....30

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

宜昌市新中盛资产经营管理有限公司：

我们接受委托，对猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核（评估咨询）是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。委托方对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已经在具体预测说明中披露。

一、项目概述

（一）项目背景

宜昌，湖北省地级市、省域副中心城市，是国务院批复确定的中部地区区域性中心城市、长江中游城市群成员之一，地处中国中部、湖北西南部、长江上游和中游的分界处，素有“三峡门户”、“川鄂咽喉”之称。全市共辖 5 个市辖区、3 个县级市、3 个县、2 个自治县，总面积 2.1 万平方千米。宜昌古称夷陵，因“水至此而夷、山至此而陵”得名，清朝时取“宜于昌盛”之意改称“宜昌”，是屈原、嫘祖、王昭君、杨守敬等历史名人的故里。宜昌是长江三峡起始地、三峡工程所在地，拥有水电站 468 座（含三峡大坝、葛洲坝），以全国 0.2%的土地装备了全国 7%的水电装机容量，被誉为“世界水电之都”。宜昌是湖北省重要的综合交通枢纽，拥有汉宜高速公路、汉宜铁路、焦柳铁路、318 国道等交通动脉。

表 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1.地区生产总值（GDP）	5022.69	5502.69	5756.35
2.城镇居民人均可支配收入（元）	41030.00	43943.00	46448
3.农村居民人均可支配收入（元）	20764.00	22571.00	24479
4.地方财政总收入	332.63	363.59	392.74
4.1 地方公共预算收入	198.42	218.21	268.98

其中：税收收入	161.29	167.07	203.83
非税收入	37.13	51.14	65.15
4.2 政府性基金收入	220.69	215.5	123.76
5.地方财政总支出	483.56	563.22	679.49
5.1 一般公共预算支出	483.56	563.22	679.49
5.2 政府性基金支出	483.70	319.17	943.55

2023 年初步核算，猇亭区全区实现生产总值 216.1 亿元，按不变价格计算比上年增长 9.9%。其中，第一产业增加值 2.14 亿元，增长与上年持平；第二产业增加值 141.86 亿元，增长 11.3%；第三产业增加值 72.1 亿元，增长 7%。2023 年的三次产业结构 1:65.6:33.4。“四上”单位共计 253 家，其中规模以上工业企业 90 家，限额以上批零住餐单位 86 家，规模以上服务业企业 52 家，资质以上建筑业企业 18 家，资质以上房地产企业 7 家。全区共有规模以上工业企业 90 家。规模以上工业增加值增速为 13.9%。全区规模以上工业企业百元营收成本为 84.9 元（营业收入 518.9 亿元，营业成本 440.6 亿元），比去年同期增加 4 元。企业平均利润率为 9.3%，比同期下降 7 个百分点。企业亏损面为 25.6%，比同期下降 0.4 个百分点。年末全区资质以上建筑业企业 18 家，全年完成建筑业总产值 6.48 亿元，同比增长 46.9%。全区财政总收入完成 19.94 亿元，同比增长 31%。区本级一般公共预算收入 9.74 亿元，同比增长 21.7%。一般公共预算收入中税收占比达到 95.5%。区级一般公共预算支出 12.39 亿元，同比下降 11.8%。全区金融机构各项存款余额共 102.02 亿元，比年初增加 10.25 亿元；金融机构各项贷款余额共 97.01 亿元，比年初增加 5.42 亿元。

表 猇亭区财政经济数据

单位：万元

项目	**2021 年**	**2022 年**	**2023 年**
1.地区生产总值（GDP）	1757566	1985624	2161056
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42343	45519	47832
3.农村居民人均可支配收入（元）	22544	24528	26686
4.地方财政总收入	111995	165842	199385
4.1 地方公共预算收入	71017	80028	97422
其中：税收收入	62908	73824	92989

项目	2021 年	2022 年	2023 年
非税收入	8109	6204	4433
4.2 政府性基金收入	40978	85814	24277
其中：国有土地使用权出让收益	37992	83435	19676
5.地方财政总支出	146947	202267	157226
5.1 一般公共预算支出	108012	140529	123890
5.2 政府性基金支出	38935	61738	33336
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33431	49310	10878

表 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2023 年限额	2023 年余额
宜昌市	601.5470	563.2149
其中：市本级	289.6671	270.1464
猇亭区	8.222	7.6026

表 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2023 年
1 年期	0.00
2 年期	4.41
3 年期	30.67
5 年期	95.97
7 年期	95.38
10 年期	115.62
15 年期	79.74
20 年期	93.28
30 年期	48.15

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

重大经济社会效益主要体现在以下几个方面：

本项目建设将带动众多产业的发展，为当地群众提供大量的就业岗位，解决当地部分居民的就业问题，对稳定社会秩序具有重大意义。对当地政府节能减排有积极作用，可增加地方政府税收，对当地群众有促进就业和提高生活质量的影响，对相关企业有提高经济效益的积极影响，对所在地区弱势群体利益没有负面影响，对所在地区少数民族风俗习惯和宗教没有影响。

经测算，可缴纳所得税 827.15 万元，税后利润 2,481.70 万元，效益良好。

项目实施后，一方面将促进园区产业和现代物流服务业的建设，为园区危化品货物运输企业和物流企业提供一个综合性办公场所，提升园区品质，促进产业园区基础设施建设，另一方面将规范园区大型危化品货运车辆的管理秩序，杜绝大型车辆分散在市政路面停靠而造成的交通安全和危险源分散的隐患，实现市政停车泊位的有效和合理使用，缓解猇亭区道路交通拥堵的情况，保障了城区道路的交通安全和畅通。

（二）项目概况

（1）项目名称：猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目

（2）建设性质：续建

（3）建设地点：猇亭工业园区

（4）项目业主：宜昌蓝悦文化旅游投资发展有限公司

项目单位情况表

项目单位名称：	宜昌市新中盛资产经营管理有限公司
法定代表人/负责人：	揭玉兰
地址：	宜昌市猇亭区金猇路 43-2 号
统一社会信用代码：	914205006622594418
单位性质：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

（5）项目可研的建设内容和设计规模

项目总用地面积约 67458.5 平方米，分为危化品停车场、物流仓储区、管理及辅助设施区。其中新建 1 栋 5 层办公楼建筑面积 8955 平方米、3 栋仓库建筑面积 14956 平方米、2 个门房建筑面积合计 282 平方米、1 层综合辅房建筑面积 432 平方米、危化品停车场车位 90 个，私家车停车位 76 个，同步建设消防水罐、综合水池、绿化隔离带等配套设施。

项目名称	**项目地址**	**建设内容及规模（㎡）**
猇亭工业园	宜昌市	项目总用地面积约 67458.5 平方米，分为危化品停车场、

区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目	猇亭区	物流仓储区、管理及辅助设施区。其中新建 1 栋 5 层办公楼建筑面积 8955 平方米、3 栋仓库建筑面积 14956 平方米、2 个门房建筑面积合计 282 平方米、1 层综合辅房建筑面积 432 平方米、危化品停车场车位 90 个，私家车停车位 76 个，同步建设消防水罐、综合水池、绿化隔离带等配套设施。

（6）项目投资及资金来源

本项目总投资 16,973.74 万元，建设资金来源为财政安排资金 0.00 万元、项目单位自筹资金 14,973.74 万元、专项债券资金 2,000.00 万元、项目单位市场融资 0.00 万元。目前已到位资金 4433.04 万元，其中财政安排资金 0.00 万元、项目单位自筹资金 4433.04 万元、专项债券资金 0.00 万元、项目单位市场融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

（7）建设期限

项目建设期为 24 个月，2024 年 1 月至 2025 年 12 月。

（三）项目立项批复情况

2024 年 3 月 15 日取得立项批复，批文号为宜猇发改审批〔2024〕127 号；

2024 年 4 月 2 日取得可研批复，批文号为宜猇发改审批〔2024〕154 号；

2024 年 4 月 12 日取得土地证书，编号为鄂（2024）宜昌市不动产权第 0023492 号；

2024 年 4 月 19 日取得初设批复，批文号为宜猇发改审批〔2024〕161 号（项目为分期建设，此初设批复为项目（一期）批复）；

2024 年 4 月 26 日，项目（一期）EPC 总承包进行挂网公示，地址如下：

https://ggzy.sc.yichang.gov.cn/jyxx/003001/003001002/20240426/019c585a-bd62-4414-81cd-d7f102688090.html

2022 年 5 月 31 日，取得中标通知书，项目编号：YCA010091-202401-01，随后签订 EPC 合同。

2024 年 6 月 11 日取得建筑工程施工许可证，编号 420505202406110101。

2024 年 7 月 16 日取得环评批复，批文号为宜猇环审〔2024〕10 号；

2024 年 8 月 27 日更改项目名称，由“猇亭工业园区危化品停车场及配套设施建设项目”变更为“猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目”，批文号为宜猇发改审批〔2024〕240 号；

2024 年 8 月 28 日取得建设用地红线图，受理编号：420500202408280002；

2024年8月28日取得建设用地规划许可证，编号为地字第420505202400008号；

2024年9月26日取得建筑工程定位图，文号：20240207；

2024年9月26日取得建设工程规划许可证，编号为建字第420505202400018号。

（四）项目建设现状

1.项目建设情况：

项目为在建项目，本项目分期建设，（一期）目前已基本完工，（二期）目前已完成平面设计方案，正在争取相关部门意见。

2.项目支付情况：

截止到方案编制，项目完成投资额共计4433.04万元，全部为自有资金支出。

二、评估分析

本项目本次申请发行2000万元。

猇亭区2023年限额8.222亿元，2023年余额7.6026亿元，本期债券拟发行金额在前述专项债务限额内。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本金资金覆盖率为4.48，本息资金覆盖率3.70，本息资金覆盖倍数3.70，均大于1.1。

本息资金覆盖率为[（项目累计现金结存额+债券本息）/债券还本付息总额]，本息资金覆盖倍数为[债券资金流入-运营期资金流出]/（本期计划发行债券额度+往年其他融资金额+预计融资成本）]。猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目（一期）的债券本息资金覆盖率和本息资金覆盖倍数详见附件一。

对此，我们从投资估算、资金筹措、项目收益与融资自求平衡情况等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据本项目可研批复，本项目总投资17,344.63万元，其中：建设工程费用10,455.24万元，占比60.28%；建设工程其他费用5,238.86万元，占比30.20%；

预备费 1,255.53 万元，占比 7.24%，静态总投资 16,949.63 万元，建设期利息 395.00 万元。

调整总投资:由于前期申报财政补助资金计划改变，现调整为申请专项债券。在可行性研究阶段未考虑建设期利息及发行费，经调整，项目总投资为 16,973.74 万元，其中：工程费用 10,455.24 万元，建设工程其他费用 5,238.86 万元，预备费 1,255.53 万元，建设期利息 22.11 万元，债券发行兑付费用 2.00 万元。

详见表 1 和附件二：

表 1：项目总投资估算表

单位：万元

序号	名称	费用	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**10455.24**	**8455.24**	**0.00**	**2000.00**		
1	办公楼	3089.48	3089.48				
2	仓库	3439.88	2439.88		1000.00		
3	综合铺房	177.12	177.12				
4	综合水池	220.80	220.80				
5	消防水罐	82.00	82.00				
6	停车场及配套	3245.96	2245.96		1000.00		
7	土方工程	200.00	200.00				
二	**工程建设其他费用**	**5238.86**	**5238.86**				
1	建设用地费	4139.00					
2	建设单位管理费	116.64					
3	可行性研究费	10.00					
4	勘察费	83.64					
5	设计费	316.73					
6	施工图设计审查费	26.02					
7	全过程造价咨询服务费	107.91					
8	竣工图编制费	25.34					
9	招标代理费	30.78					
10	劳动安全卫生评价费	10.00					

11	环境影响评价费	15.00					
12	节能评估费	15.00					
13	第三方检测费	10.00					
14	工程保险费	31.37					
15	工程监理费	227.16					
16	场地准备费	52.28					
17	生产准备费	13.20					
18	生产用办公机生活家居购置费	8.80					
三	**预备费**	**1255.53**	**1255.53**		**0.00**		
1	基本预备费	1255.53					
2	价差预备费						
四	**静态总投资**	**16949.63**	**14949.63**	**0.00**	**2000.00**		
五	**建设利息**	**22.11**	**22.11**		**0.00**		
六	**债券发行兑付费用**	**2.00**	**2.00**		**0.00**		
七	**工程总投资**	**16973.74**	**14973.74**	**0.00**	**2000.00**		

1.2 资金筹措

本项目总投资 16,973.74 万元，建设资金来源为财政安排资金 0.00 万元、项目单位自筹资金 14,973.74 万元、专项债券资金 2,000.00 万元、项目单位市场融资 0.00 万元。目前已到位资金 4433.04 万元，其中财政安排资金 0.00 万元、项目单位自筹资金 4433.04 万元、专项债券资金 0.00 万元、项目单位市场融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

表 2 项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目内容	合计	建设期	
			2024	2025
一	分年计划			
	1、建设投资	16949.63	4000.00	12949.63
	2、建设期利息	22.11	0.00	22.11
	3、债券发行兑付费用	2.00	0.00	2.00
	4、流动资金	0.00	0.00	0.00

	5、项目投入总资金（1+2+3+4）	16973.74	4000.00	12973.74
二	资金筹措	16973.74	4000.00	12973.74
	1、自筹资金	14973.74	4000.00	10973.74
	1.1 自筹建设资金	14973.74	4000.00	10973.74
	其中：融资利息	22.11	0.00	22.11
	1.2 自筹流动资金	0.00	0.00	0.00
	2、融资	2000.00	0.00	2000.00
	2.1 长期融资本金	2000.00	0.00	2000.00
	2.2 流动资金融资	0.00	0.00	0.00

表 3 专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率	付息频次	还本方式
2025	2000	0	15	2.21%	每半年付息一次	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额的 20%。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 项目收益与融资平衡情况

本项目偿债资金来源为危化品停车位、私家车停车位、充电桩服务、广告位租赁收入、物业服务收入、仓库出租收入和办公楼出租。项目预期收入总额为 12,169.50 万元，扣除运营成本及相关税费 2,654.60 万元后预计用于资金平衡相关收益为 9,514.90 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.70 倍。

表 4 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目	9514.90	2574.86	2000.00	3.70

（1）项目收入测算依据如下

本项目收益预测期间为 2026 年 1 月至 2040 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 12,169.50 万元本项目主要收入来源于危化品停车位收入、私家车停车位

收入、出租充电桩服务费收入、广告位租赁收入、仓库出租收入、办公楼出租收入、物业服务收入。

1）私家车停车位收入

本项目有私家车停车位 76 个，根据《宜昌市政府定价的经营服务性收费目录清单》（宜发改价调〔2022〕29 号），本项目属于二级区域，停车收费价格参考该文件中二级区域收费。二级停车场连续停车 24 小时（含）最高收费为 15.00 元/个/天，本项目停车场收费按 15.00 元/个/天测算，使用率按 50%测算，暂不考虑增长。

2）危化品停车位收入

本项目有 90 个危化品停车位。根据《宜昌市发改委关于猇亭工业园区危化品停车场机动车停放服务收费标准的批复》（宜发改价调函〔2024〕19 号），连续停车 24 小时累计不超过 60 元/辆/天，本项目为危化品停车位收费按 60.00 元/个/天测算，使用率按 70%测算，暂不考虑增长。

3）广告位价格

本项目根据项目所在地段及实际情况，本项目按照建设单位往年广告位收费依据进行测算，本项目为广告位收费按 2000.00 元/块/月测算，使用率按 60%测算，暂不考虑增长。

4）充电桩服务费收入

充电桩收入含电费和充电服务费两项，根据目前市场情况，目前充电桩大多采用与国家电网合作的形式，国家电网收取电费，运营单位收取充电服务费。故本项目充电桩收入仅含充电桩服务费。

充电桩服务费=Σ充电桩数量*充电桩功率*充电服务费*日均充电时间*充电桩利用率*充电桩年使用天数。

本项目设置 35 套充电桩，充电桩功率 70kW，充电服务费按照 0.3 元/kWh，日均充电时间 4 小时/天，充电桩使用率按 40%测算，暂不考虑增长。

5）物业价格

本项目根据项目所在地段及实际情况，结合猇亭区物业服务相关合同。并且参考宜昌市周边最新物业管理费收费标准，本项目物业价格取 1.30 元/m^2/月，暂不考虑增长。

6）仓库出租价格

本项目仓库单价取值参照湖北省其他省市及宜昌市范围内仓库出租价格取值。经查询赶集网、仓小二等信息价，并结合宜昌市猇亭区周边仓库租赁价格情况，参考 7 宗案例出租均价 1.09 元/㎡/天，按一月 30 天计算，折合均价 32.66 元/㎡/月，根据审慎性原则，本项目采用出租价格为 22 元/㎡/月，使用率按 70%测算，暂不考虑增长。

7）办公楼出租价格

本项目办公楼单价取值参照宜昌市范围内其他办公楼出租价格取值。

根据宜昌当地公开网站查询数据，并结合宜昌市猇亭区周边厂房租赁价格情况，参考 5 宗案例出租均价 1.11 元/㎡/天，按一月 30 天计算，折合均价 33.18 元/㎡/月，根据审慎性原则，本项目采用出租价格为 28 元/㎡/月，使用率按 70%测算，暂不考虑增长。

8）营业收入

根据上文对单价的分析，本项目收益预测期间为 2026 年 1 月至 2040 年 12 月。债券存续期内项目总收入为 12,169.50 万元，分项收入如下：

项目建成后，可增加 90 个危化品停车位，危化品停车位出租收入为 2,069.55 万元；可增加 76 个私家车停车位，危化品停车位出租收入为 312.15 万元；可增加 67 块广告位，广告位出租收入为 1,447.20 万元；可增加 35 个新能源充电桩，出租充电桩服务费收入 643.80 万元；可增加 14956 ㎡物流仓库出租，仓库出租收入为 4,145.85 万元；可增加 8955 ㎡办公楼出租，办公楼出租收入为 3,159.30 万元；招聘物业公司进行管理，管理面积为 23911 ㎡，按照出租率收取物业服务费，物业服务收入 391.65 万元。

详细测算见附件四。

（2）运营成本测算依据如下

根据现行财务制度规定，企业的总成本按生产成本及管理费用、财务费用、销售费用等期间费用计算。为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目经济评价方法与参数》的方法，将上述费用中的相同各项费用归并后，按工资及福利费、管理费、经营费、其他费、折旧费、无形及其他资产摊销费、修理费、利息支出等成本要素进行测算。

1.工资及福利费

本项目建成后，人员主要为物业服务人员及管理人员，经营期按照 6 名工作人员计。根据《宜昌市人力资源和社会保障局关于公布宜昌市 2023 年人力资源市场工资价位及人工成本信息的通知》（宜人社函[2023]72 号）分职业工资价位第 165 序列“房地产服务人员-物业管理服务人员”工资价位为 25,800 元/年～64,805 元/年，第 165 序列“房地产服务人员-物业管理员”工资价位为 25,800 元/年～75,000 元/年，同时咨询猇亭区住宅小区物业公司后反馈，物业公司人员工资在 2,800～5,000 元/月。确定本项目物业人员人均工资按照 3,900 元/月进行测试，则人均工资 4.68 万元/年，工资及福利费为 421.20 万元。

2.管理成本

本项目管理费用主要为工作耗材等，按营业收入的 2%测算，计算期内，管理成本为 243.45 万元。

3.经营费用

本项目经营费用主要为日常开销等，按营业收入的 1%测算，计算期内，经营费用为 121.65 万元。

4.其它费用

其他费用按照工资及福利、管理费、经营费之和的 5%计取，其它费用为 39.30 万元。

5.折旧费

折旧年限：建筑物 40 年、设备 15 年（残值率 5%），计算期内，折旧费用为 4,172.70 万元。计算详情见，附表-3 固定资产折旧估算表。

6.摊销费

摊销年限：土地 50 年。计算期内，折旧费用为 1,241.70 万元。计算详情见，附表-4 无形及其他资产摊销估算表。

7.修理费

按照折旧费用 3%计取。计算期内，修理费为 125.25 万元。

8.财务费用

运营期融资利息计入总成本。专项债券共计 2,000.00 万元，利率参照中国地方政府债券信息公开平台上公布的 15 年利率（2025 年湖北省政府专项债券第八期）的 2.01%上浮 10%计算，按 2.21%计，经计算，项目运营期内合计支付利息 574.86 万元。

9.经营成本合计

综上，预计本项目债券期内在总成本费用为 6,918.00 万元，其中经营成本（工资及福利费+管理费+经营费+其他费+修理费）950.85 万元。

（二）资金稳定性

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目收入来源于危化品停车位收入、私家车停车位收入、出租充电桩服务费收入、广告位租赁收入、仓库出租收入、办公楼出租收入、物业服务收入，在考虑还本付息后，本期“猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目专项债券”存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，本期发行债券在 2040 年到期还本付息后，期末累计现金结存为 12169.50 万元，项目资金稳定性较可靠。各项目债券存续期内资金留存情况详见表 5 和附件七：

表 5：期末项目累计现金结存

单位：万元

存续期间	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目（一期）	591.95	1183.90	1775.85	2367.80	2959.75
存续期间	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**
猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目（一期）	3551.70	4143.65	4735.60	5327.55	5919.50
存续期间	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**
猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目（一期）	6114.76	6316.66	6525.19	6740.35	6962.15

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以项目各项收入、成本、财务费用、利息支出、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力，压力测试结果详情见附件八。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以各项收入作为所对应的充足、稳定现

金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师（签名并盖章）：

中国注册会计师（签名并盖章）：

二〇二五年　月　日

附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目

债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数表

项目名称	本息资金覆盖率	本息资金覆盖倍数
猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目	4.48	3.70

附件二：项目总投资估算表

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目总投资估算表

单位：万元

序号	名称	费用	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**10455.24**	**8455.24**	**0.00**	**2000.00**		
1	办公楼	3089.48	3089.48				
2	仓库	3439.88	2439.88		1000.00		
3	综合铺房	177.12	177.12				
4	综合水池	220.80	220.80				
5	消防水罐	82.00	82.00				
6	停车场及配套	3245.96	2245.96		1000.00		
7	土方工程	200.00	200.00				
二	**工程建设其他费用**	**5238.86**	**5238.86**				
1	建设用地费	4139.00					
2	建设单位管理费	116.64					
3	可行性研究费	10.00					
4	勘察费	83.64					
5	设计费	316.73					
6	施工图设计审查费	26.02					
7	全过程造价咨询服务费	107.91					
8	竣工图编制费	25.34					
9	招标代理费	30.78					
10	劳动安全卫生评价费	10.00					
11	环境影响评价费	15.00					
12	节能评估费	15.00					
13	第三方检测费	10.00					
14	工程保险费	31.37					
15	工程监理费	227.16					
16	场地准备费	52.28					

17	生产准备费	13.20					
18	生产用办公机生活家居购置费	8.80					
三	**预备费**	**1255.53**	**1255.53**		**0.00**		
1	基本预备费	1255.53					
2	价差预备费						
四	**静态总投资**	**16949.63**	**14949.63**	**0.00**	**2000.00**		
五	**建设利息**	**22.11**	**22.11**		**0.00**		
六	**债券发行兑付费用**	**2.00**	**2.00**		**0.00**		
七	**工程总投资**	**16973.74**	**14973.74**	**0.00**	**2000.00**		

附件三：项目建设期资金平衡表

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目

建设期资金平衡表

单位：万元

序号	项目内容	合计	建设期	
			2024	2025
一	分年计划			
	1、建设投资	16949.63	4000.00	12949.63
	2、建设期利息	22.11	0.00	22.11
	3、债券发行兑付费用	2.00	0.00	2.00
	4、流动资金	0.00	0.00	0.00
	5、项目投入总资金(1+2+3+4)	16973.74	4000.00	12973.74
二	资金筹措	16973.74	4000.00	12973.74
	1、自筹资金	14973.74	4000.00	10973.74
	1.1 自筹建设资金	14973.74	4000.00	10973.74
	其中：融资利息	22.11	0.00	22.11
	1.2 自筹流动资金	0.00	0.00	0.00
	2、融资	2000.00	0.00	2000.00
	2.1 长期融资本金	2000.00	0.00	2000.00
	2.2 流动资金融资	0.00	0.00	0.00

附件四：项目收入估算表

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目收入估算表

单位：万元

序号	项 目	单位	合计	建设期		经营期						
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入（不含税）		11103.45			740.23	740.23	740.23	740.23	740.23	740.23	740.23
	营业收入（含税）		12169.50			811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30
1.1	危化品停车位收入		2069.55			137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97
	数量	个	90.00			90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	价格	元/天/个				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	出租率	%				0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	销项税	9%	186.30			12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42
1.2	一般停车位收入		312.15			20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81
	数量	个	76.00			76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00
	价格	元/天/个				15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率	%				0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	销项税	9%	28.05			1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87
1.3	充电桩收入		643.80			42.92	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92
	数量	个	35.00			35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00

	服务费	元/kWh				0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	使用率	%				0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	日使用时间	h				4	4	4	4	4	4	4
	功率	kW				70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	销项税	13%	83.70			5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58
1.4	广告位收入		1447.20			96.48	96.48	96.48	96.48	96.48	96.48	96.48
	数量	块	67.00			67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00
	价格	元/月/块				2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	出租率	%				0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	销项税	6%	86.85			5.79	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79
1.5	仓库出租收入		4145.85			276.39	276.39	276.39	276.39	276.39	276.39	276.39
	可供出租面积	㎡	14956.00			14956.00	14956.00	14956.00	14956.00	14956.00	14956.00	14956.00
	出租率	%				0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	实际出租面积	㎡				10469.20	10469.20	10469.20	10469.20	10469.20	10469.20	10469.20
	价格	元/月/㎡				22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	销项税	9%	373.20			24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88
1.6	办公楼出租收入		3159.30			210.62	210.62	210.62	210.62	210.62	210.62	210.62
	可供出租面积	㎡	8955.00			8955.00	8955.00	8955.00	8955.00	8955.00	8955.00	8955.00
	出租率	%				0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	实际出租面积	㎡				6268.50	6268.50	6268.50	6268.50	6268.50	6268.50	6268.50

	价格	元/月/㎡				28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	销项税	9%	284.40			18.96	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96
1.7	物业服务收入		391.65			26.11	26.11	26.11	26.11	26.11	26.11	26.11
	服务面积	m^2	16737.70			16737.70	16737.70	16737.70	16737.70	16737.70	16737.70	16737.70
	服务费	元/月/m^2				1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
	销项税	6%	23.55			1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57
2	增值税及附加		0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税		0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税		1066.05			71.07	71.07	71.07	71.07	71.07	71.07	71.07
	进项税	13%	52.57			3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	可抵扣固定资产进项税额					1119.96	1052.39	984.83	917.26	849.70	782.13	714.57
2.2	附加税		876.60			58.44	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44
	城乡维护建设税	7%	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	教育费附加	3%	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	地方教育附加	2%	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	房产税	12%	876.60			58.44	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44

（续上表）

序号	项目	单位	经营期							
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入（不含税）		740.23	740.23	740.23	740.23	740.23	740.23	740.23	740.23
	营业收入（含税）		811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30
1.1	危化品停车位收入		137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97
	数量	个	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	价格	元/天/个	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	出租率	%	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	销项税	9%	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42
1.2	一般停车位收入		20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81
	数量	个	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00
	价格	元/天/个	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率	%	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	销项税	9%	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87	1.87
1.3	充电桩收入		42.92	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92	42.92
	数量	个	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	服务费	元/kWh	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
	使用率	%	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	日使用时间	h	4	4	4	4	4	4	4	4

	功率	kW	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	销项税	13%	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58
1.4	广告位收入		96.48	96.48	96.48	96.48	96.48	96.48	96.48	96.48
	数量	块	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00
	价格	元/月/块	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	出租率	%	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	销项税	6%	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79
1.5	仓库出租收入		276.39	276.39	276.39	276.39	276.39	276.39	276.39	276.39
	可供出租面积	㎡	14956.00	14956.00	14956.00	14956.00	14956.00	14956.00	14956.00	14956.00
	出租率	%	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	实际出租面积	㎡	10469.20	10469.20	10469.20	10469.20	10469.20	10469.20	10469.20	10469.20
	价格	元/月/㎡	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	销项税	9%	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88	24.88
1.6	办公楼出租收入		210.62	210.62	210.62	210.62	210.62	210.62	210.62	210.62
	可供出租面积	㎡	8955.00	8955.00	8955.00	8955.00	8955.00	8955.00	8955.00	8955.00
	出租率	%	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	实际出租面积	㎡	6268.50	6268.50	6268.50	6268.50	6268.50	6268.50	6268.50	6268.50
	价格	元/月/㎡	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	销项税	9%	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96	18.96
1.7	物业服务收入		26.11	26.11	26.11	26.11	26.11	26.11	26.11	26.11

	服务面积	m^2	16737.70	16737.70	16737.70	16737.70	16737.70	16737.70	16737.70	16737.70
	服务费	元/月/m^2	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
	销项税	6%	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57
2	增值税及附加		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税		71.07	71.07	71.07	71.07	71.07	71.07	71.07	71.07
	进项税	13%	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	可抵扣固定资产进项税额		647.00	579.44	511.87	444.31	376.74	309.18	241.61	174.05
2.2	附加税		58.44	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44
	城乡维护建设税	7%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	教育费附加	3%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	地方教育附加	2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	房产税	12%	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44	58.44

说明：项目收入数据来源于《猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目实施方案》。

附件五：项目成本估算表

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目成本估算表

单位：年、万元

序号	年份 项目	合计	平均值	建设期		经营期														
				2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	工资及福利费	421.20	28.08			28.08	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08	28.08
2	其他费用	404.40	26.96			26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96
	管理费用 2%	243.45	16.23			16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23	16.23
	经营费用 1%	121.65	8.11			8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11
	其他费用 5%	39.30	2.62			2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
3	财务费	552.75	36.85			44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	39.80	30.95	22.11	13.27	4.42
4	修理费	125.25	8.35			8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35
5	折旧费	4172.70	278.18			278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18
6	摊销费	1241.70	82.78			82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78
7	总成本	6918.00	461.20			468.57	468.57	468.57	468.57	468.57	468.57	468.57	468.57	468.57	468.57	464.15	455.30	446.46	437.62	428.77
7.1	固定成本	6513.60	434.24			441.61	441.61	441.61	441.61	441.61	441.61	441.61	441.61	441.61	441.61	437.19	428.34	419.50	410.66	401.81
7.2	变动成本	404.40	26.96			26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96
8	经营成本合计	950.85	63.39			63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39	63.39
9	付现成本	2654.60	176.97			175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	176.24	178.45	180.66	182.87	185.08

说明：项目成本数据来源于《猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目实施方案》。

附件六：项目债券还本付息表

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	年初借款余额		0.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1600.00	1200.00	800.00	400.00	
2	本年借款	0.00	2000.00																2,000.00
3	应付利息	0.00	22.11	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	39.80	30.95	22.11	13.27	4.42	574.86
4	当期还本付息	0.00	22.11	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	439.80	430.95	422.11	413.27	404.42	2,574.86
5	其中:还本													400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	2,000.00
6	付息	0.00	22.11	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	39.80	30.95	22.11	13.27	4.42	574.86
7	期末借款余额	0.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1600.00	1200.00	800.00	400.00	0.00	
8	偿还借款的资金来源			535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	535.62	8,034.30
	息税前利润			257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	257.44	3,861.60
	折旧费			278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	278.18	4,172.70
	摊销费																		
指标计算	利息备付率			5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82	6.47	8.32	11.64	19.40	58.24	10.82
	偿债备付率			10.91	10.91	10.91	10.91	10.91	10.91	10.91	10.91	10.91	10.91	1.09	1.11	1.13	1.15	1.17	7.65

附件七：项目现金流量模拟测算表

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目现金流量模拟测算表

单位：万元

	建设期		运营期															
项目	**2024 年**	**2025 年**	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**合计**
现金流入																		
项目资本金流入	4000.00	10973.74																14973.74
专项债券投入	0.00	2000.00																2000.00
运营期现金流入			811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	12169.50
现金流入总额	4000.00	12973.74	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	811.30	29143.24
现金流出																		
建设期资金流出	4000.00	12949.63																16949.63
债券发行费	0.00	2.00																2.00
运营期现金流出			175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	175.13	176.24	178.45	180.66	182.87	185.08	2654.60
债券还本付息	0.00	22.11	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	439.80	430.95	422.11	413.27	404.42	2574.86
现金流出总额	4000.00	12973.74	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	219.35	616.04	609.40	602.77	596.14	589.50	22181.09
净流量																		
当年项目现金净流入	0.00	0.00	591.95	591.95	591.95	591.95	591.95	591.95	591.95	591.95	591.95	591.95	195.26	201.90	208.53	215.16	221.80	6962.15
期末项目累计现金结存额			591.95	1183.90	1775.85	2367.80	2959.75	3551.70	4143.65	4735.60	5327.55	5919.50	6114.76	6316.66	6525.19	6740.35	6962.15	

附件八：项目压力测试表

猇亭工业园区危化品运输车辆停车场及配套设施建设项目压力测试表

单位：万元

资金覆盖率 - 压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营收入变动情况敏感性分析	10,952.55	11,561.03	12,169.50	12,777.98	13,386.45
债券本金资金覆盖率	3.87	4.18	4.48	4.79	5.09
债券本息资金覆盖率	3.23	3.47	3.70	3.94	4.18
债券本息资金覆盖倍数	3.22	3.46	3.70	3.93	4.17
经营成本变动情况敏感性分析	2,389.14	2,521.87	2,654.60	2,787.33	2,920.06
债券本金资金覆盖率	4.61	4.55	4.48	4.41	4.35
债券本息资金覆盖率	3.81	3.76	3.70	3.65	3.60
债券本息资金覆盖倍数	3.80	3.75	3.70	3.64	3.59
债券利率变动情况敏感性分析	1.99%	2.10%	2.21%	2.32%	2.43%
债券本金资金覆盖率	4.45	4.47	4.48	4.50	4.51
债券本息资金覆盖率	3.68	3.69	3.70	3.72	3.73
债券本息资金覆盖倍数	3.78	3.74	3.70	3.65	3.61

统一社会信用代码

91340202MA8P4M9DXG(1-1)

营业执照

（副 本）

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

名　　称　安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　丁琼

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍佰万圆整

成立日期　2022年06月10日

主要经营场所　安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

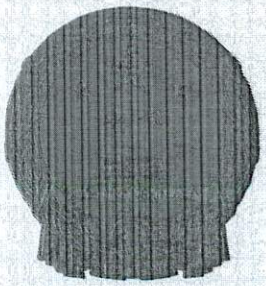
登记机关　合肥市市场监督管理局

2024 年 01 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁　琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日

证书序号：0011517

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

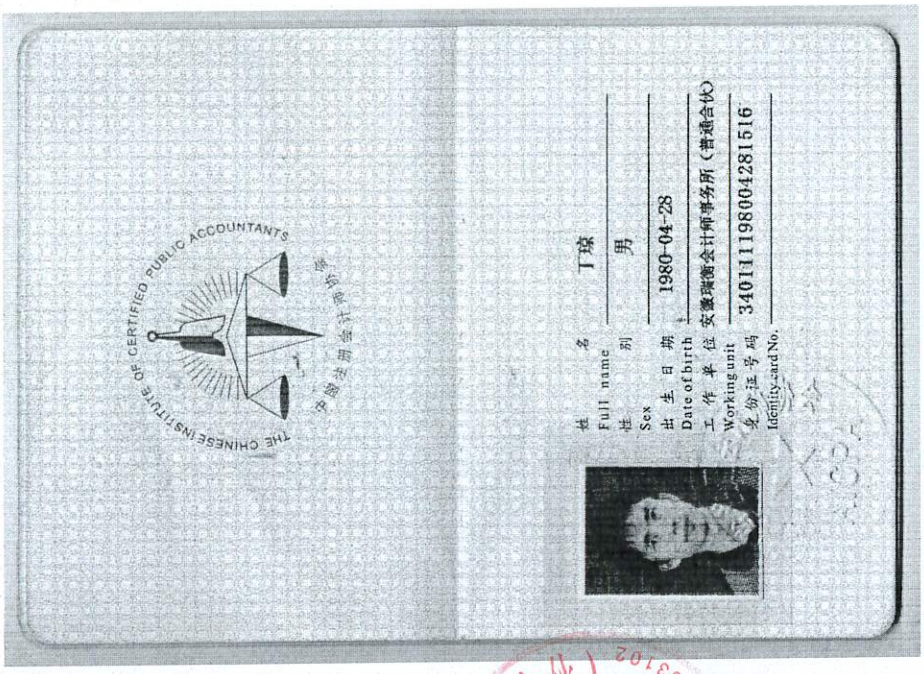
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：安徽省财政厅

二〇二四　年　四　月　一　日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 丁琼
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1980-04-28
工作单位 Working unit 安徽瑞衡会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 340111198004281516


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
丁琼 110100323804
年 /y 月 /m 日 /d
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
AICPA
转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
2023年12月19日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
AICPA
转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2023年12月19日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name 赵玲玲

性　　别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1983-09-02

工作单位
Working unit 安徽远鉴会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No. 340406198309020048

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

安徽远鉴 事务所 CPAs

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

2024 年 /y 7 月 /m 2 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽远鉴 事务所 CPAs

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

2024 年 /y 7 月 /m 2 日 /d

安徽远鉴会计师事务所（普通合伙） 340103104331O2

证书编号：
No. of Certificate 340102510001

批准注册协会：安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance 2022 年 /y 10 月 /m 20 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2023 年 /y 09 月 /m 日 /d

宣恩县西门沟片区老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫C评字[2025]第018号

二〇二五年十月

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

目录

一、项目概述 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 2
（三）投资估算与资金筹措 3
二、项目预期收益、成本及融资平衡情况 3
（一）项目收入预测 3
（二）项目预期成本预测 8
（三）项目财务费用预测 10
（四）税费预测 11
（五）模拟利润表 12
（六）现金流模拟分析 13
三、风险分析 16
四、评价结论 16

宣恩县西门沟片区老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目概述

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	宣恩县住房和城乡建设局
法定代表人/负责人：	田远道
注册资本：	-
地址：	宣恩县珠山镇民族路 21 号
统一社会信用代码：	114228250114829650
单位性质：	机关
业务范围：	(一)承担保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全县住房保障相关政策并实施;编制住房保障发展规划并组织实施。 (二)承担规范住房建设管理秩序的责任。提出住房和城乡建设的政策建议;拟订全县住房和城乡建设行业发展规划。

（二）项目概况

项目名称	项目地址	建设规模及内容
宣恩县西门沟片区老旧小区改造项目	宣恩县西门沟片区	本次主要对宣恩县西门沟片区的15个小区进行改造，建设内容为小区内道路工程、公共场地建设、给排水、燃气工程、电力电信、照明、停车位、充电桩、绿化等配套设施及房屋主体修缮。共保障解甲园小区、博雅小区、中蓝小区、万璟小区、俊峰小区、永缘小区、山晓小区、龙廷小区、久恒小区、天曜小区、兴悦小区、春月锦小区、贡水源小区、学府园小区及佳发小区15个小区，总建筑面积918750平方米，涉及楼栋数613栋，共9217户居民生活及出行所需。 1.道路工程：包含现状破损路面结构拆除、新建道路路面结构（包括车行道路面结构、人行道路面结构）、路缘石、打通消防通道等工程，改造总面积32445平方米。 2.给水及消防工程：供水不足小区增设无负压供水设备，对老旧供水管道进行更换，完善室外消防设施及给水管网附属设施，改造给水管网总长度8235米。 3.排水工程：雨污分流改造，老旧雨污水管道更新改造，完善化粪池、雨水口、排水沟等雨污水收集设施，雨水改造总长度7745.25米，污水改造总长度7480.65米，配套建设检查井等附属设施。 4.电气工程：弱电规整入地总长度5764.50米，强电规整入地总长度5764.5米，增设庭院灯、设置路灯218套，配套设置接线井等电气管群附属设施。 5.公共场地建设：现状公共场地翻修，补充部分绿化，于适合区域打造部分景观节点，补充健身娱乐设施、垃圾分类设施、文化宣传设施等，公共场地改造面积34038平方米，绿化改造总面积33928.2平方米。 6.燃气工程：更换小区内老旧的庭院管、立管、入户管及燃气报警器设施等，改造总长度123507.8米，配套建设燃气安全设施9217套。 7.公服设施：利用闲置区域建设停车场36761.04平方米（停车位1225个），配套建设充电桩122个，立体车位53个；新建城市书屋23平方米，公共厕所87.3平方米，完善小区内交通标线、分类垃圾桶等公服设施。 8.建筑主体修缮：屋顶防水修缮面积18375平方米，建筑外墙保温改造面积12290.4平方米。

开工时间为2025年6月，项目建设期为12个月，预计2026

年6月完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

根据初步设计批复，本项目概算总投资为18,195.93万元。其中：建设工程费用15,386.64万元；建设工程其他费用1,461.44万元；预备费1,347.85万元，静态总投资18,195.93万元，调整的建设期利息185.31万元；债券发行兑付费用8.70万元。调整后的总投资为18,389.94万元。具体投资估算明细如下表所示。

2.项目资金筹措

本项目总投资18,389.94万元，建设资金来源为项目单位自筹资金9,689.94万元、专项债券资金8,700.00万元。

3.项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计9,689.94万元，主要用于工程费用和工程建设其他费用。

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目收益预测期间为2026年7月至2040年6月。本项目收入主要为停车位收入、充电桩收入。项目运营期内总收入18,287.31万元，具体测算如下：

1.停车位收入

数量：停车位共1225个；

根据《关于规范宣恩县机动车停放服务收费标准（试行）（征求意见稿）》 意见的公告，政府定价收费停车场中、小型车辆月卡200元。多数业主白天上班、外出，车位在工作日8:00-18:00 处于空落状态，月卡收费模式下，这些时段的资源完全浪费。对外开放后，可针对周边商户、临时访客、办事人员等群体提供临时停车服务，故项目车位的60%依据2024年1月宣恩县发展和改革局关于公开征求（《关于规范宣恩县机动车停放服务收费标准（试行）（征求意见稿）》意见的公告）（www.xe.gov.cn/xxgk/dfbmpttlj/xz/xfgj/fdzdgknr/qtzdgklm/jcygk/202401/t20240122_1543422.shtml），机动车停放服务收费标准如下：

车辆停放30分钟以内免费,新能源汽车停放1小时以内(含1小时）免费。3小时以内（含3小时，超过30分钟不足3小时的按3小时计收）中、小型车辆3元、大型车辆5元；超过3小时，每增加1小时，中、小型车辆加收2元、大型车辆加收5元，不满1小时的，按1小时计算；晚上10点至次日早晨8点内，超过3小时，每小时中、小型车辆加收1元，大型车辆加收3元,不满1小时的，按1小时计算。综合考虑项目周边地理位置、经济发展，按照审慎性原则，本项目车位按2元/小时，日均停车时长8.5小时。

项目涉及楼栋数613 栋，共9217户居民，根据国家统计局公布2022年中国有车家庭比例达到41.67%，且呈上升趋势，故本项目停车位供不应求（314%）。出于谨慎考虑，运营期停车率为90%，运营时间365天。

2.充电桩收入

数量：充电桩122座（120kWh）。

收费依据：充电桩收费单价=综合电价+服务费。

1)综合电价依据:2018年2月7日,恩施州发改委出台《关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（恩施州发改价格【2018】15号）。文件规定，自3月1日起，电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，其上限标准为0.59元/千瓦时（含税）(网址：http://www.enshi.gov.cn/wz/hygq/201803/t20180306_337252.shtml)；同时参考宣恩县便民服务中心充电站充电服务费按分时段为0.5506元/kWh-0.5729元/kWh不等，按审慎性原则，本项目运营期充电服务费定为0.55元/kWh。

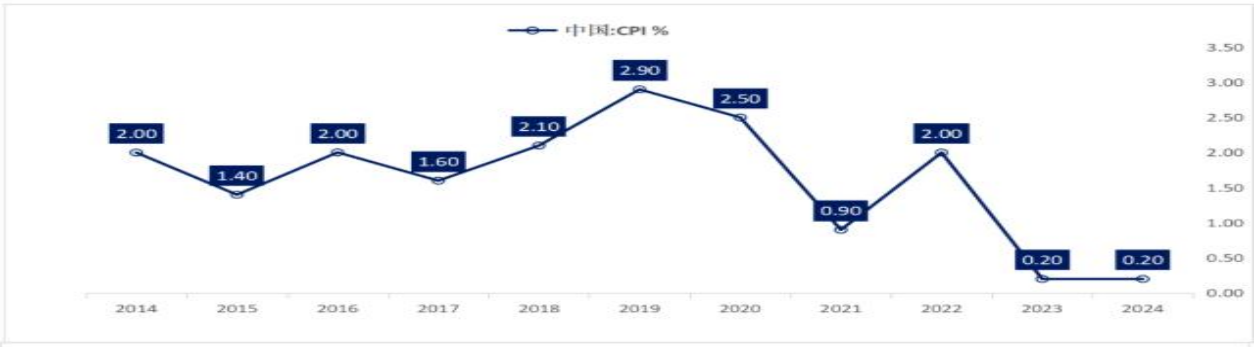
2）充电量估算

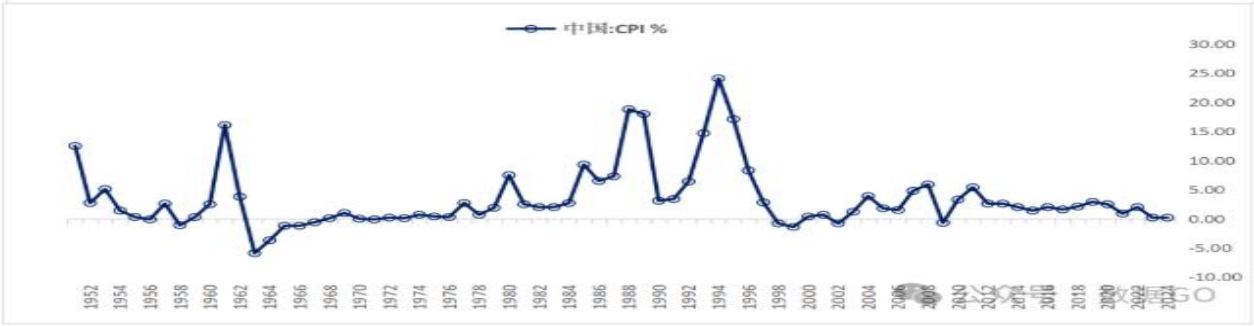
根据以上市场相关数据并按照保守原则计算，本项目汽车充电容量暂按单次充满一个半小时考虑。

充电桩使用率按照35%记取。运营期周转率按4次计取。

项目考虑近年国内CPI上涨率，各项收费指标按每年2%上

涨（包括成本项目中的工资及福利费）。





具体测算如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目/年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	**停车位收入**	**205.23**	**418.67**	**427.04**	**435.58**	**444.30**	**453.18**	**462.25**	**471.49**
	停车位	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	日均停车时长	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5
	出租单价（元/车/天）	2.00	2.04	2.08	2.12	2.16	2.21	2.25	2.30
2	**充电桩收入**	**308.60**	**629.53**	**642.12**	**654.96**	**668.06**	**681.42**	**695.05**	**708.95**
	充电桩数量	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00
	饱和率	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
	服务费（元/kWh）	0.55	0.56	0.57	0.58	0.60	0.61	0.62	0.63
3	**停车位月卡收入**	**52.92**	**107.96**	**110.12**	**112.32**	**114.56**	**116.86**	**119.19**	**121.58**
	停车位	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	月卡价格	200.00	204.00	208.08	212.24	216.49	220.82	225.23	229.74
含税营业收入		**566.75**	**1,156.16**	**1,179.28**	**1,202.86**	**1,226.92**	**1,251.46**	**1,276.49**	**1,302.02**
增值税额		**38.78**	**79.12**	**80.70**	**82.31**	**83.96**	**85.64**	**87.35**	**89.10**
不含税营业收入		**527.97**	**1,077.04**	**1,098.58**	**1,120.55**	**1,142.96**	**1,165.82**	**1,189.14**	**1,212.92**

续表

序号	项目/年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
1	**停车位收入**	**480.92**	**490.54**	**500.35**	**510.36**	**520.56**	**530.97**	**270.80**	**6,622.24**
	停车位	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	735.00	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	日均停车时长	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	
	出租单价（元/车/天）	2.34	2.39	2.44	2.49	2.54	2.59	2.64	
2	**充电桩收入**	**723.13**	**737.59**	**752.35**	**767.39**	**782.74**	**798.40**	**407.18**	**9,957.47**
	充电桩数量	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	
	饱和率	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	
	服务费（元/kWh）	0.64	0.66	0.67	0.68	0.70	0.71	0.73	
3	**停车位月卡收入**	**124.01**	**126.49**	**129.02**	**131.60**	**134.23**	**136.92**	**69.83**	**1,707.61**
	停车位	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	

	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	月卡价格	234.33	239.02	243.80	248.67	253.65	258.72	263.90	
含税营业收入		1,328.06	1,354.62	1,381.72	1,409.35	1,437.53	1,466.29	747.80	18,287.31
增值税额		90.88	92.70	94.55	96.44	98.37	100.34	51.17	1,251.41
不含税营业收入		1,237.18	1,261.92	1,287.17	1,312.91	1,339.16	1,365.95	696.63	17,035.90

（二）项目预期成本预测

本项目债券存续期总成本共计 17,367.06 万元，具体测算如下：

1.维护维修费

参照《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，修理费是经营者为维持正常生产运行需要发生的大修理费和日常维护费用，原则上据实核定，但最高不得超过核定的固定资产原值的 2%。参照类似项目经验，本项目的日常维护修理费（含大修）暂取项目固定资产原值的 1%计取。

2.工资及福利费

人员配置:维修人员 1 人，保洁人员 2 人,绿化人员 1 人。停车场管理人员 2 人。根据恩施土家族苗族自治州统计局数据（http://tjj.enshi.gov.cn/xxgk/gkml/tjxx/tjxx/202306/t20230602_1448701.shtml），2022 年恩施州城镇单位在岗职工年平均工资为 68476 元。

3.外购燃料与动力费

本项目外购燃料及动力费包括绿化浇洒、照明等正常运作所需要的水费及电费等成本。以节能年耗量为数据，年用水量

为 20 万立方；年用电量为 30 万 KW.h。根据《省发改委关于湖北电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鄂发改价管〔2020〕439 号）工商业及其他采用单一制用电标准按 0.6707 元/度估算;参考恩施市自来水有限责任公司收费标准按非居民用水 2.82 元/立方米，本项目水费单价按 2.82 元/吨测算。


恩施市自来水有限责任公司
Enshi City Water Supply Co.,ltd

非居民用水和特种用水价格

类　别	自来水价格（元/立方米）	污水处理费（元/立方米）	综合价格（元/立方米）
非居民用水	2.82	1.4	4.22
特种用水	3.80	1.4	5.20

未实行一户一表的合表用户（不包括不同类别混合用水户）和执行居民生活用水的非居民用户，价格为2.20元／立方米。

当年新报装立户的居民用户，年阶梯分档水量标准按照当年剩余的用水月份数折算，即阶梯分档水量标准按年阶梯水量标准除以12，再乘以剩余用水月份数计算。不足一个月的按一个月计算。

4.折旧费

固定资产折旧采用分类直线折旧法折旧，其中构建物折旧年限为 20 年，年折旧费为 825.64 万元，原值为不含税总投资额 16,512.76 万元；设备折旧年限为 10 年，年折旧费为 44.77 万元，原值为不含税总投资额 447.71 万元。

5.利息支出

本项目拟贷款金额 8,700.00 万元，根据融资利率 2.13%计算。运营期财务费用（利息支出）合计 2,223.72 万元。

6.充电桩更新成本

根据宣恩县西门沟片区老旧小区改造项目可行性研究报告建设工程投资估算总表，项目停车设施中充电桩的工程费用为488.00万元。

具体测算如下：

项目经营期运营成本测算表

单位：万元

项目/年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
维护维修费	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80
工资及福利	20.54	41.91	42.75	43.60	44.47	45.36	46.27	47.19
充电桩更新成本								
外购燃料与动力费	38.56	77.12	77.12	77.12	77.12	77.12	77.12	77.12
经营成本	143.90	203.83	204.67	205.52	206.39	207.28	208.19	209.11
折旧费	414.56	829.13	829.13	829.13	829.13	829.13	829.13	829.13
利息	185.31	185.31	185.31	185.31	185.31	185.31	185.31	185.31
总成本	743.78	1,218.26	1,219.10	1,219.96	1,220.83	1,221.72	1,222.63	1,223.55
不含税总成本	738.98	1,213.46	1,214.30	1,215.16	1,216.03	1,216.92	1,217.83	1,218.75

续表

项目/年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
维护维修费	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	84.80	42.40	1,229.60
工资及福利	48.14	49.10	50.08	51.08	52.11	53.15	27.11	662.86
充电桩更新成本			488.00					
外购燃料与动力费	77.12	77.12	77.12	77.12	77.12	77.12	38.56	1,079.68
经营成本	210.06	211.02	700.00	213.00	214.03	215.07	108.07	3,460.14
折旧费	829.13	829.13	829.13	829.13	829.13	829.13	414.56	11,607.78
利息	185.31	185.31	185.31	148.25	111.19	74.12	37.06	2,409.03
总成本	1,224.50	1,225.46	1,714.44	1,190.38	1,154.34	1,118.32	559.69	17,367.06
不含税总成本	1,219.70	1,220.66	1,669.35	1,185.58	1,149.54	1,113.52	557.29	17,367.06

（三）项目财务费用预测

本项目2025年拟发行8,700.00万元专项债券，按照2025年湖北省政府专项债券（三十期）票面利率1.93%上浮20bp作为本项目发行债券的测算利率，即15年期债券发行利率为

2.13%，每半年支付一次利息，第 11-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。本项目融资还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		8,700.00		8,700.00	-	-
2026 年	8,700.00			8,700.00	185.31	185.31
2027 年	8,700.00			8,700.00	185.31	185.31
2028 年	8,700.00			8,700.00	185.31	185.31
2029 年	8,700.00			8,700.00	185.31	185.31
2030 年	8,700.00			8,700.00	185.31	185.31
2031 年	8,700.00			8,700.00	185.31	185.31
2032 年	8,700.00			8,700.00	185.31	185.31
2033 年	8,700.00			8,700.00	185.31	185.31
2034 年	8,700.00			8,700.00	185.31	185.31
2035 年	8,700.00			8,700.00	185.31	185.31
2036 年	8,700.00		1,740.00	6,960.00	185.31	1,925.31
2037 年	6,960.00		1,740.00	5,220.00	148.25	1,888.25
2038 年	5,220.00		1,740.00	3,480.00	111.19	1,851.19
2039 年	3,480.00		1,740.00	1,740.00	74.12	1,814.12
2040 年	1,740.00		1,740.00	-	37.06	1,777.06
合计	-	8,700.00	8,700.00		2,409.03	11,109.03

（四）税费预测

债券存续期内税费合计预计 0 万元。

1.销项税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的规定，本项目营业收入应纳增值税，停车位收入税率为 9%，充电桩收入税率为 6%。

构建固定资产进项税：建筑安装工程费增值税税率 9%，工程建设其他费增值税税率 6%，预备费增值税税率 6%，本项目

建设期固定资产增值税进项留抵税额1,429.47万元。

2.附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的管行规定《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按原增值税的5%、3%、2%计算。

3.企业所得税：企业所得税按利润总额的25%计算。

具体测算如下：

项目/年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
销项税	38.78	79.12	80.70	82.31	83.96	85.64	87.35	89.10
期初留抵进项税	1,429.47	1,395.49	1,321.17	1,245.27	1,167.76	1,088.60	1,007.76	925.21
成本进项税	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-	-	-

续表

项目/年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
销项税	90.88	92.70	94.55	96.44	98.37	100.34	51.17	1,251.41
期初留抵进项税	840.91	754.83	666.93	617.47	525.83	432.26	336.72	1,429.47
成本进项税	4.80	4.80	45.09	4.80	4.80	4.80	2.40	109.89
应缴增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
附加税	-	-	-	-	-	-	-	-
企业所得税	-	-	-	-	-	46.80	34.84	81.64
小计	-	-	-	-	-	46.80	34.84	81.64

（五）模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计17,035.90万元，预测总成本合计17,367.06万元（含折旧费），税金及附加合计0.00万元，利润总额合计-331.16万元，所得税81.64万元，净利润

合计-412.80 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
营业收入	527.97	1,077.04	1,098.58	1,120.55	1,142.96	1,165.82	1,189.14	1,212.92
总成本	738.98	1,213.46	1,214.30	1,215.16	1,216.03	1,216.92	1,217.83	1,218.75
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-211.01	-136.42	-115.72	-94.60	-73.07	-51.10	-28.69	-5.83
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	-211.01	-136.42	-115.72	-94.60	-73.07	-51.10	-28.69	-5.83

续表

项目/年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
营业收入	1,237.18	1,261.92	1,287.17	1,312.91	1,339.16	1,365.95	696.63	17,035.90
总成本	1,219.70	1,220.66	1,669.35	1,185.58	1,149.54	1,113.52	557.29	17,367.06
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	17.49	41.26	-382.18	127.32	189.62	252.44	139.34	-331.16
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46.80	34.84	81.64
净利润	17.49	41.26	-382.18	127.32	189.62	205.64	104.50	-412.80

（六）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金		566.75	1,156.16	1,179.28	1,202.86	1,226.92
运营成本费用支付的现金		143.90	203.83	204.67	205.52	206.39
经营活动支付税费		-	-		-	-

经营活动现金净流量		422.84	952.33	974.62	997.34	1,020.52
二、投资活动现金流量						
投资支付的现金	10,609.00	7,595.63				
投资活动现金净流量	-10,609.00	-7,595.63				
三、筹资活动现金流量						
投入的资本金	1,909.00	7,780.94				
发行债券收到的现金	8,700.00					
市场化融资收到的现金						
偿还债券本金支付的现金						
偿还债券利息支付的现金	-	185.31	185.31	185.31	185.31	185.31
偿还市场化融资利息支付的现金						
支付债券发行费用		-	-			
筹资活动现金净流量	10,609.00	7,595.63	-185.31	-185.31	-185.31	-185.31
四、本年现金净流量	-	422.84	767.02	789.31	812.03	835.21
五、累计现金净流量	-	422.84	1,189.87	1,979.17	2,791.21	3,626.42

续表

项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金	1,251.46	1,276.49	1,302.02	1,328.06	1,354.62	1,381.72
运营成本费用支付的现金	207.28	208.19	209.11	210.06	211.02	700.00
经营活动支付税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	1,044.18	1,068.30	1,092.91	1,118.00	1,143.60	681.72
二、投资活动现金流量						
投资支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、筹资活动现金流量						
投入的资本金						
发行债券收到的现金						
市场化融资收到的现金						
偿还债券本金支付的现金						1,740.00
偿还债券利息支付的现金	185.31	185.31	185.31	185.31	185.31	185.31
偿还市场化融资利息支付的现金						
支付债券发行费用						
筹资活动现金净流量	-185.31	-185.31	-185.31	-185.31	-185.31	-1,925.31
四、本年现金净流量	858.87	882.99	907.60	932.69	958.29	-1,243.59
五、累计现金净流量	4,485.29	5,368.28	6,275.87	7,208.56	8,166.85	6,923.26

续表

项目/年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动现金流量					
运营收入收到的现金	1,409.35	1,437.53	1,466.29	747.80	18,287.31
运营成本费用支付的现金	213.00	214.03	215.07	108.07	3,460.14
经营活动支付税费	-	-	-	46.80	46.80
经营活动现金净流量	1,196.34	1,223.51	1,251.23	592.94	14,780.37
二、投资活动现金流量					-
投资支付的现金					18,204.63
投资活动现金净流量					-18,204.63
三、筹资活动现金流量					-
投入的资本金					9,689.94
发行债券收到的现金					8,700.00
市场化融资收到的现金					-
偿还债券本金支付的现金	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	8,700.00
偿还债券利息支付的现金	148.25	111.19	74.12	37.06	2,409.03
偿还市场化融资利息支付的现金					-
支付债券发行费用					-
筹资活动现金净流量	-1,888.25	-1,851.19	-1,814.12	-1,777.06	7,280.91
四、本年现金净流量	-691.91	-627.68	-562.89	-1,184.12	3,856.65
五、累计现金净流量	6,231.35	5,603.67	5,040.77	3,856.65	

2.压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.26	1.33	1.40	1.46
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.35	1.33	1.32	1.30

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

三、风险分析

总体而言，本项目收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

四、评价结论

经对实施方案的复核及上述测算：

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

宣恩县西门沟片区老旧小区改造项目实施方案收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制等方面均合理。

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项收入测算准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理。

项目资金充足、稳定，能满足还本付息要求，且预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

本次评价的宣恩县西门沟片区老旧小区改造项目预期收益对债券本息的覆盖率为 1.33，累计预期结余可以覆盖本息，可

实现项目收益和融资自求平衡。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

夷陵区农村供水保障提升工程
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025 年 9 月 8 日

目录

一、项目概况 1
（一）区域概况 1
（二）项目背景 1
（三）建设规模及内容 3
二、项目收益及现金流入预测 3
（一） 资金充足性 4
（二） 收益预测 9
三、项目收益和融资自求平衡测算 29
（一） 平衡方案现金流量表 29
（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 32
四、风险分析 32
五、结论 33

夷陵区农村供水保障提升工程
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

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

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

夷陵区2024年全年实现地方财政总收入59.20亿元，比上年上升 2.92%。地方一般公共预算收入38.93亿元，比上年上升13.07%，其中地方税收收入28.04亿元，比上年上升0.14%，税收收入占地方一般公共预算收入的比重达72.03%。实现政府性基金收入20.27亿元，比上年下降12.21%。全年一般公共预算支出70.57亿元，比上年上升14.82%。

（二）项目背景

水是生态之基、生产之要、生命之源，人的生产、生活、生存等都离不开水。中央提出全面建成小康社会，保障农村供水安全是最基本要求之一。通过十多年的建设，供水安全问题基本解决，但夷陵区中西部山区地区受地形、水源和农户居住分布影响，绝大部分供水工程都是就近取用山溪水作为水源，形成根据农户居住地进行布置的供水格局，具有工程规模较小、点多面广的特点。建设标准低、设施老化严重、水质合格率、供水保证率低等问题比较突出，距省委提出的“户户能自来水、人人饮健康水”的目标还有一定差距。

随着我国全面建成小康社会进入关键期，供水安全工程是农村居民生活全面小康的重要基础设施。根据党中央国务院的有关方针、政策，坚持以人为本，按照全面、协调、可持续的科学发展观和全面建设小康社会的要求，加强农村供水设施建设，完善农村供水社会化服务体系，保障农村居民供水安全。

夷陵区地处宜昌市北部，地域范围广阔，区域产业结构多样。往年夷陵区一直致力于农业、养殖业的发展，柑橘、茶叶、家禽等都是区域内居民重要的经济来源。近年来，夷陵区利用丰富的自然资源发展旅游业，大力推广农旅结合的生态旅游产业发展模式。新的产业模式对区域发展注入了新的活力，经济发展效果显著。

随着人民生活水平、生活质量的提高，对水的需求标准随之不断提高。同时随着市场经济的发展和国家产业政策的调整，旅游业不断的发展壮大，旅游避暑康养区对生活供水和生产用水的需求越来越大。水利基础产业地位不断提高，加强水务市场管理，统一开发利用

水资源，合理开发，综合利用，建设节水型社会，提升供水安全是实现上述目标的重要保证。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办法（暂行）>的通知》（鄂财债发〔2019〕18号）文传规定，根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《夷陵区农村供水保障提升工程实施方案》。

（三）建设规模及内容

本项目分两期实施，一期以新建工程为主，主要布置在分乡镇、雾渡河镇、樟村坪镇、黄花镇、下堡坪乡、小溪塔近郊；二期以改造项目为主，主要布置在龙泉镇、鸦鹊岭镇、三斗坪镇、乐天溪镇、太平溪镇、邓村乡。一期新建水源工程9处，提水工程14处，水厂工程11处，管网641.8km、智能水表安装63500块，主管网计量设施165处以及水厂、管网等信息化改造。二期新建水源工程1处，提水工程9处，改建扩建水厂设施5处，管网延伸工程9处，管网250km，智能水表安装82100块，主管网计量设施113处以及水厂、管网等信息化改造。

二、项目收益及现金流入预测

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金

收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.58倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目总投资为78,395.68万元，其中工程费用59,783.63万元，独立费用6,325.49万元，预备费用5,288.73万元，专项费用5,711.83建设期利息1,266.00万元，债券发行费用20.00万元，具体金额详见下表。

估算结构表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值				占总投资的比例	备注
		建安工程	设备及工器具购置	其它费用	合计		
1	工程费用	50500.91	9282.72		59783.63	76.26%	
2	独立费用			6325.49	6325.49	8.07%	
3	预备费用			5288.73	5288.73	6.75%	
4	专项费用			5711.83	5711.83	7.29%	

序号	工程或费用名称	估算价值				占总投资的比例	备注
		建安工程	设备及工器具购置	其它费用	合 计		
5	**静态总投资**				**77109.68**	**98.36%**	1+2+3+4
6	建设期利息			1266.00	1266.00	1.61%	
7	债券发行费用			20.00	20.00	0.03%	
8	**总投资**				**78395.68**	**100.00%**	5+6+7

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
（一）	**一期**	**46054.68**	**26054.68**		**20000.00**	
第一部分 建筑工程		28452.81	8452.81		20000.00	
1	樟村坪镇农村供水工程	1665.33	465.33		1200.00	
2	雾渡河镇农村供水工程	2977.09	977.09		2000.00	
3	下堡坪乡农村供水工程	8450.80	950.80		7500.00	
4	分乡镇农村供水工程	2322.21	1122.21		1200.00	
5	黄花镇农村供水工程	7437.28	3637.28		3800.00	
6	小溪塔街道农村供水工程	4771.37	471.37		4300.00	
7	其他建筑工程	828.72	828.72			
第二部分 机电设备及安装工程		5973.93	5973.93			
1	樟村坪镇农村供水工程	511.11	511.11			
2	雾渡河镇农村供水工程	857.93	857.93			
3	下堡坪乡农村供水工程	1028.71	1028.71			
4	分乡镇农村供水工程	789.88	789.88			
5	黄花镇农村供水工程	1270.94	1270.94			
6	小溪塔街道农村供水工程	1515.36	1515.36			
第三部分 金属结构设备及安装工程		75.22	75.22			
1	樟村坪镇农村供水工程	13.17	13.17			

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
2	雾渡河镇农村供水工程	26.34	26.34			
3	下堡坪乡农村供水工程	6.58	6.58			
4	分乡镇农村供水工程	5.50	5.50			
5	黄花镇农村供水工程	18.13	18.13			
6	小溪塔街道农村供水工程	5.50	5.50			
第四部分 施工临时工程		1287.30	1287.30			
1	施工导流工程	71.13	71.13			
2	施工交通工程	284.53	284.53			
3	施工房屋建筑工程	492.13	492.13			
4	其它施工临时工程	439.51	439.51			
第五部分 独立费用		3695.20	3695.20			
1	建设管理费	1503.15	1503.15			
2	工程建设监理费	513.54	513.54			
3	科研勘测设计费	1517.46	1517.46			
4	其他费用	161.05	161.05			
第六部分 基本预备费		3158.76	3158.76			
第七部分 移民和环境部分投资		3411.46	3411.46			
1	建设征地移民补偿投资	1705.73	1705.73			
2	环境保护工程投资	852.86	852.86			
3	水土保持工程投资	852.86	852.86			
（二）	**二期**	**31055.00**	**31055.00**		**0.00**	
第一部分 建筑工程		18381.51	18381.51			
1	三斗坪镇农村供水工程	423.46	423.46			
2	太平溪镇农村供水工程	346.17	346.17			
3	乐天溪镇农村供水工程	344.34	344.34			
4	邓村乡农村供水工程	891.21	891.21			
5	樟村坪镇农村供水工程	3962.02	3962.02			
6	雾渡河镇农村供水工程	5058.12	5058.12			
7	分乡镇农村供水工程	4743.00	4743.00			
8	鸦鹊岭镇农村供水工程	564.14	564.14			
9	龙泉镇农村供水工程	1513.65	1513.65			
10	其他建筑工程	535.38	535.38			
第二部分 机电设备及安装工程		4757.62	4757.62			

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
1	三斗坪镇农村供水工程	465.00	465.00			
2	太平溪镇农村供水工程	615.00	615.00			
3	乐天溪镇农村供水工程	421.80	421.80			
4	邓村乡农村供水工程	447.00	447.00			
5	雾渡河镇农村供水工程	98.00	98.00			
6	分乡镇农村供水工程	852.07	852.07			
7	鸦鹊岭镇农村供水工程	906.00	906.00			
8	龙泉镇农村供水工程	952.75	952.75			
第三部分 金属结构设备及安装工程		0.00	0.00			
第四部分 施工临时工程		855.24	855.24			
1	施工导流工程	18.38	18.38			
2	施工交通工程	183.82	183.82			
3	施工房屋建筑工程	368.76	368.76			
4	其它施工临时工程	284.29	284.29			
第五部分 独立费用		2630.29	2630.29			
1	建设管理费	1007.76	1007.76			
2	工程建设监理费	365.02	365.02			
3	科研勘测设计费	1149.54	1149.54			
4	其他费用	107.97	107.97			
第六部分 基本预备费		2129.97	2129.97			
第七部分 移民和环境部分投资		2300.37	2300.37			
1	建设征地移民补偿投资	1150.19	1150.19			
2	环境保护工程投资	575.09	575.09			
3	水土保持工程投资	575.09	575.09			
（三）	**工程静态总投资**	**77109.68**	**57109.68**		**20000.00**	
（四）	**建设期利息**	**1266.00**	**1266.00**			
（五）	**债券发行费用**	**20.00**	**20.00**			
（六）	**总投资**	**78395.68**	**58395.68**		**20000.00**	

2. 资金筹措

本工程项目总投资 78,395.68 万元，建设期按 4.5 年考虑，资金来源拟申请专项债券及业主自筹。本项目建设期利息计算时，专项债

资金20,000.00万元，其余资金为业主自筹，专项债利率已发行金额按实际发行票面利率测算，2025年计划发行金额按2025年湖北省政府专项债券(三十期)票面利率1.93%考虑。

(1)项目自有资金筹措

项目自有资金为58,395.68万元，项目自有资金占项目总投资比例约为74.49%。

(2) 债务资金筹措

本项目计划申请发行专项债金额共计20,000.00万元，其中，已于2022年发行5,000.00万元,2023年发行5,000.00万元,计划2025年申请发行金额10,000.00万元，债券存续期15年，建设期利息为1,266.00万元(贷款利率按1.93%考虑)，专项债券资金占项目总投资比例约为25.51%。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	年份 项目	合计	建设期				
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	**项目总投资**	**78,395.68**	**7,281.50**	**8,749.70**	**6,879.75**	**26,484.94**	**28,999.79**
1.1	项目建设投资	77,109.68	7,276.50	8,588.20	6,574.25	26,169.44	28,501.29
1.2	建设期利息	1,266.00	-	156.50	305.50	305.50	498.50
1.3	债券发行费用	20.00	5.00	5.00	-	10.00	-
2	**资金筹措**	**78,395.68**	**7,281.50**	**8,749.70**	**6,879.75**	**26,484.94**	**28,999.79**
2.1	**项目资本金**	**58,395.68**	**2,281.50**	**3,749.70**	**6,879.75**	**16,484.94**	**28,999.79**
2.1.1	建设投资	57,109.68	2,276.50	3,588.20	6,574.25	16,169.44	28,501.29
2.1.2	建设期利息	1,266.00	-	156.50	305.50	305.50	498.50
2.1.4	债券发行费用	20.00	5.00	5.00	-	10.00	-
2.2	**债券资金**	**20,000.00**	**5,000.00**	**5,000.00**	**-**	**10,000.00**	**-**
2.2.1	建设投资	20,000.00	5,000.00	5,000.00	-	10,000.00	-

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市

场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（二）收益预测

1.营业收入估算

根据本项目已批复的《可行性研究报告》，项目收入主要来源为售水收入。本项目建成后根据实际需水量预测，供水规模为66510m3/d，（详见可行性研究报告P113及由设计单位提供的《夷陵区农村供水保障提升工程项目设计供水规模计算明细表》）全年供水规模为2428万m3。

夷陵区农村供水保障提升工程项目可行性研究报告

工程特性表

序号	名称	单位	数量	备注
一	基本情况			
	总面积	km^2	3401	
	行政区划（行政乡、镇）	个	13	
	总人口	万人	52.52	
	农村人口	万人	42.66	
二	供水规模及目标			
	人均最高日生活用水量	L/人.d	均值100L/人.d	村最高日居民生活用水取90L/人.d，集镇最高日居民生活用水取110L/人.d。
	供水规模	m^3/d	66510	
	供水方式			联片集中供水
	II型工程	处	2	
	III型工程	处	10	
	IV型工程	处	4	
	供水保证率		95%	
	自来水覆盖率		95%	

表 6.4-13　净水工程布局表

序　号	项　　目	供水人口（人）	设计规模	所在乡镇
1	古村净水厂	2381	500m³/d	樟村坪镇
2	三堡堰净水厂	4530	1000m³/d	
3	马卧泥净水厂	14383	2300m³/d	雾渡河镇
4	坦荡河净水厂	13355	2100m³/d	
5	集镇水厂提升、改造	24178	5000m³/d	
6	横溪河水厂	15970	2600m³/d	下堡坪乡
7	深溪水厂	14915	2400m³/d	
8	晓峰净水厂	20546	3300m³/d	黄花镇
9	白果树水厂	3500	500m³/d	
10	登岭水厂	2500	500m3/d	
11	天鹅池净水厂	4460	1000m³/d	分乡镇
12	十字沟水厂升级改造	7849	2800m³/d	
13	百里荒净水厂	15810	5000m³/d	
14	棠堰净水厂	8478	1400m³/d	
15	樟坊河水厂升级改造	10295	1700m³/d	龙泉镇
16	柏木坪水厂	1870	500m³/d	小溪塔

夷陵区农村供水保障提升工程项目设计供水规模计算明细表

序号	项目	供水人口（人）	设计规模（m³/d）	所在乡镇	备注
1	古村净水厂	2381	500	樟村坪镇	
2	三堡堰净水厂	4530	1000		
3	马卧泥净水厂	14383	2300	雾渡河镇	
4	坦荡河净水厂	13355	2100		
5	集镇水厂提升、改造	24178	5000		
6	横溪河水厂	15970	2600	下堡坪乡	
7	深溪水厂	14915	2400		
8	晓峰净水厂	20546	3300	黄花镇	
9	白果树水厂	3500	500		
10	登岭水厂	2500	500		
11	天鹅池净水厂	4460	1000	分乡镇	
12	十字沟水厂升级改造	7849	2800		
13	百里荒净水厂	15810	5000		
14	棠堰净水厂	8478	1400		
15	樟坊河水厂升级改造	10295	1700	龙泉镇	
16	柏木坪水厂	1870	500	小溪塔	
17	三斗坪镇管网改造	18825	3000		改造工程，规模为原规模
18	太平溪镇管网改造	7650	1200		
19	乐天溪镇管网改造	26155	4200		
20	邓村乡管网改造	27632	4400		
21	鸦鹊岭管网改造	129826	21110		
合计		375108	66510		

三峡大学（湖北）设计咨询研究院有限责任公司

根据以上由设计单位提供的《夷陵区农村供水保障提升工程项目设计供水规模计算明细表》，本项目覆盖供水人口为375108人且项目区域内符合“有洗涤设施，卫生设施较齐全”条件，依据《村镇供水工程技术规范》(SL310-2019)，本项目进行收入预测时，平均日居民生活用水量按110L/（人·d）测算，不考虑人口增长率，即有每日居民用水量为：375108*110/1000≈4.12万m³/d，另，结合由宜昌民生供水有限责任公司提供的相关统计说明《关于现有水厂部分运营情况的说明》，参考现有水厂运营情况，用水量日变化系数约1.05-1.15，本项目用水量日变化系数取经验值均值1.1，全年按365日测算，即有全年居民用水量为：4.12*365/1.1=1367.09万m³。

表4.1.2　最高日居民生活用水定额

单位：L/(人·d)

气候和地域分区	公共取水点，或水龙头入户、定时供水	水龙头入户，基本全日供水	
		有洗涤设施，少量卫生设施	有洗涤设施，卫生设施较齐全
一区	20～40	40～60	60～100
二区	25～45	45～70	70～110
三区	30～50	50～80	80～120
四区	35～60	60～90	90～130
五区	40～70	70～100	100～140

注1：表中基本全日供水系指每天能连续供水14h以上的供水方式；卫生设施系指洗衣机、水冲厕所和沐浴装置等。

注2：一区包括：新疆、西藏、青海、甘肃、宁夏、内蒙古西部、陕西和山西两省黄土高原丘陵沟壑区、四川西部。

二区包括：黑龙江、吉林、辽宁、内蒙古中、东部，河北北部。

三区包括：北京、天津、山东、河南、河北北部以外地区、陕西关中平原地区、山西黄土高原丘陵沟壑区以外地区、安徽和江苏两省北部。

四区包括：重庆、贵州、云南南部以外地区、四川西部以外地区、广西西北部、湖北和湖南两省西部山区、陕西南部。

五区包括：上海、浙江、福建、江西、广东、海南、安徽和江苏两省北部以外地区、广西西北部以外地区、湖北和湖南两省西部山区以外地区、云南南部。

根据宜昌浦华三峡水务有限公司的公开数据统计（2022年：http://www.07176789111.com/frontend/contentViewNormal.do?menuId=b5835523-6f32-4a5a-b5e8-b10ae22c7985&id=c07cc77d-605a-4e5b-bac4-f9a69de14e68

2023年：

http://www.07176789111.com/frontend/contentViewNormal.do?menuId=b5835523-6f32-4a5a-b5e8-b10ae22c7985&id=503c4d5f-3911-4293-bd18-420d13cc515a

2024年：

http://www.07176789111.com/frontend/contentViewNormal.do?menuId=b5835523-6f32-4a5a-b5e8-b10ae22c7985&id=75a31c2e-046b-4587-a5ad-cdd757f24670），近三年的居民用水与非居民用水、特种用水比例如下：

二、2022年经营情况

1、2022年全年取水量9208.03万立方米，供水量8619.55万立方米，售水量6064.14万立方米，其中居民生活用水3641.23万立方米、非居民生活用水2382.38万立方米、特种用水40.53万立方米。全年售水收入9398.49万元，完全成本9143.18万元。

二、2023年经营情况

1、2023年全年取水量8486.27万立方米，供水量8198.25万立方米，售水量6037.71万立方米，其中居民生活用水3751.40万立方米、非居民生活用水2250.07万立方米、特种用水36.24万立方米。全年售水收入9568.57万元，完全成本8700.49万元。

二、2024年经营情况

1、2024年全年取水量8261.84万立方米，供水量8013.66万立方米，售水量6013.86万立方米，其中居民生活用水3760.45万立方米、非居民生活用水2216.2万立方米、特种用水37.21万立方米。全年售水收入9568.63万元，完全成本9543.45万元。

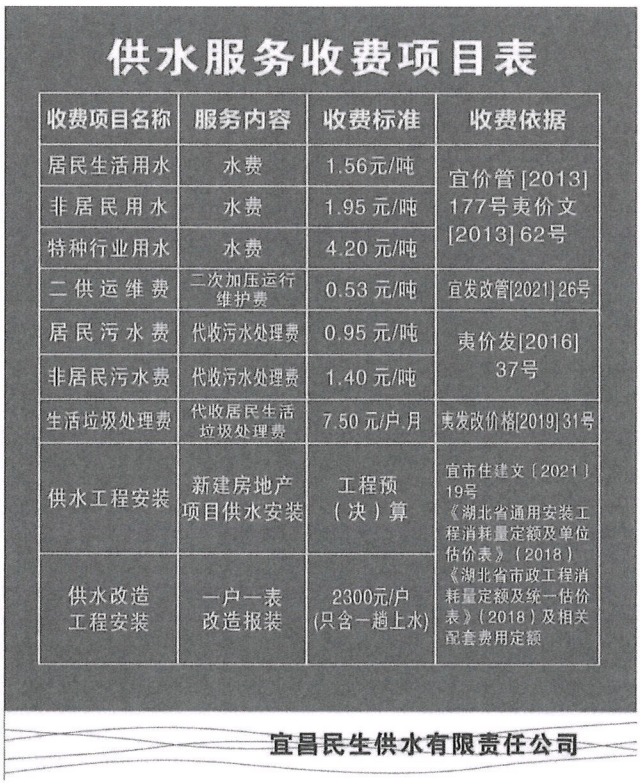
宜昌浦华三峡水务有限公司近三年用水量统计表

单位：万 m^3

序号	年份 / 种类	2022 年	2023 年	2024 年
1	**用水总量**	**6,064.14**	**6,037.71**	**6,013.86**
1.1	居民用水量	3,641.23	3,751.40	3,760.45
	占比	**60.05%**	**62.13%**	**62.53%**
1.2	非居民用水量	2,382.38	2,250.07	2,216.20
	占比	**39.29%**	**37.27%**	**36.85%**
1.3	特种用水量	40.53	36.24	37.21
	占比	**0.67%**	**0.60%**	**0.62%**

综合以上数据统计，基于审慎性原则，本项目考虑居民用水量与非居民用水量比例为 2:1，暂不考虑特种用水收入，即有全年非居民用水量为：1367.09*0.5=683.54 万 m^3。

水费收费单价参考我公司现行其他正在运营水厂的收费标准：居民生活用水 1.56 元/m^3，非居民用水 1.95 元/m^3，特种行业用水 4.2 元/吨。



供水服务收费项目表

收费项目名称	服务内容	收费标准	收费依据
居民生活用水	水费	1.56元/吨	宜价管[2013]177号夷价文[2013]62号
非居民用水	水费	1.95元/吨	
特种行业用水	水费	4.20元/吨	
二供运维费	二次加压运行维护费	0.53元/吨	宜发改管[2021]26号
居民污水费	代收污水处理费	0.95元/吨	夷价发[2016]37号
非居民污水费	代收污水处理费	1.40元/吨	
生活垃圾处理费	代收居民生活垃圾处理费	7.50元/户.月	夷发改价格[2019]31号
供水工程安装	新建房地产项目供水安装	工程预（决）算	宜市住建文〔2021〕19号《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》（2018）《湖北省市政工程消耗量定额及统一估价表》（2018）及相关配套费用定额
供水改造工程安装	一户一表改造报装	2300元/户(只含一趟上水)	

宜昌民生供水有限责任公司

基于审慎性原则，本项目在考虑用水符合时，运营期第 1 年符合按 80%，此后逐年增加 1%，最终达到 85%的饱和负荷测算，即有本项目债券存续期内，售水收入共计 40,720.39 万元。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	单位	合计	经营期													
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	**营业收入**		**40,720.39**	**2,772.45**	**2,807.11**	**2,841.76**	**2,876.42**	**2,911.07**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**
1	**售水收入**		**40,720.39**	**2,772.45**	**2,807.11**	**2,841.76**	**2,876.42**	**2,911.07**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**	**2,945.73**
1.1	居民生活用水单价			1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56
	年居民生活用水量	万 m^3		1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09	1,367.09
1.2	非居民用水单价			1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
	年非居民用水量	万 m^3		683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54	683.54
	负荷			80%	81%	82%	83%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	增值税	9%		228.92	231.78	234.64	237.50	240.36	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23
二	**增值税（当年应交）**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	项目销项税金		3,362.23	228.92	231.78	234.64	237.50	240.36	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23
2	项目进项税金(经营成本)		441.16	31.02	31.15	31.27	31.40	31.52	31.64	31.64	31.64	31.64	31.64	31.64	31.64	31.64	31.64
3	固定资产进项税抵扣			6,032.45													
	固定资产进项税当期抵扣额		2,921.08	197.89	200.63	203.37	206.11	208.84	211.58	211.58	211.58	211.58	211.58	211.58	211.58	211.58	211.58
	结转未抵扣固定资产进项税额			5,834.56	5,633.93	5,430.56	5,224.45	5,015.61	4,804.03	4,592.45	4,380.87	4,169.28	3,957.70	3,746.12	3,534.54	3,322.96	3,111.38
三	**税金及附加**		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	城市维护建设税（5%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	教育费附加（3%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	地方教育费附加（1.5%）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计0万元，其中增值税0万元，税金及附加0万元，所得税0万元。

1）增值税

本项目售水收入增值税税率为9%。

进项税：建设期，建筑工程费按照9%的税率进行抵扣；设备购置及安装费按照13%的税率进行抵扣。运营期，材料费按照9%的税率进行抵扣；动力费、修理费按照13%的税率进行抵扣，其他运行费用按照5%的税率进行抵扣，原水及水资源费按照3%的税率进行抵扣。

2）税金及附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、1.5%。

3）所得税

本项目所得税率为25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	经营期													
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	**税金**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金	3,362.23	228.92	231.78	234.64	237.50	240.36	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23	243.23
1.2	项目进项税金（经营成本）	441.16	31.02	31.15	31.27	31.40	31.52	31.64	31.64	31.64	31.64	31.64	31.64	31.64	31.64	31.64
	固定资产进项税抵扣		6,032.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产进项税当期抵扣额	2,921.08	197.89	200.63	203.37	206.11	208.84	211.58	211.58	211.58	211.58	211.58	211.58	211.58	211.58	211.58
	结转未抵扣固定资产进项税额		5,834.56	5,633.93	5,430.56	5,224.45	5,015.61	4,804.03	4,592.45	4,380.87	4,169.28	3,957.70	3,746.12	3,534.54	3,322.96	3,111.38
2	**税金及附加**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市维护建设税（5%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（1.5%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**所得税**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

1）经营成本

经营成本主要包括原水及水资源费、材料费、动力费、工资及福利费、修理费、管理及其它费用、其他运行费用等，本项目成本参考宜昌民生供水有限责任公司现有运行水厂近三年的成本费用核定表。具体如下：

城市供水企业成本费用核定表（民生供水）

	（2021）年	（2022）年	（2023）年	三年平均
年供水量（m^3）	20422934.00	20437695.00	22495353.00	21118660.67
自用水率（%）				0.00
管网漏损率（%）				0.00
一、运行维护费（元）	**16760277.81**	**17645263.43**	**21731377.16**	**18712306.13**
（一）原水及水资源费	**2563115.28**	**2513946.96**	**3033903.34**	**2703655.19**
1.原水及水资源费（元）	2563115.28	2513946.96	3033903.34	2703655.19
购原水量（m^3）	21359294.00	20949558.00	23337718.00	21882190.00
平均原水及水资源费单价（元/m^3）	0.12	0.12	0.13	0.12
2.原水预处理费用				0.00
（二）外购成品水费				**0.00**
其中：外购成品水量（m^3）				0.00
（三）动力费	**227774.10**	**226531.70**	**291153.39**	**248486.40**
其中：消耗动力电量（千瓦时）	330851.53	329046.89	422912.64	360937.02

单位制水耗电量（千瓦时/万m³）	162.00	161.00	188.00	170.33
（四）材料费（万元）	**226721.88**	**309540.43**	**142629.30**	**226297.20**
1.制水所需药剂费用（元）	212033.95	301620.43	134796.30	216150.23
2.净化材料消耗（元）	3097.93	7920.00	7833.00	6283.64
3.机物料消耗（元）	11590.00			3863.33
（五）修理费（元）	**843997.60**	**793426.93**	**730267.33**	**789230.62**
1.大修、检修等材料消耗费用（元）	843997.60	793426.93	730267.33	789230.62
（六）人工费（职工薪酬）	**12730273.59**	**13556593.03**	**17243018.37**	**14509961.66**
（七）其他运行费用	**168389.35**	**245215.02**	**290392.17**	**234665.51**
1.生产经营类费用	60105.39	93615.37	132545.05	95421.94
①水质检测、监测费用	35000.00	35000.00	81800.00	50600.00
②代收手续费	25105.39	58615.37	50745.05	44821.94
③计量器具检定与更换费用				0.00
2.管理类费用	108283.96	151599.65	157847.12	139243.58
①办公费	59202.09	82101.33	85463.50	75588.97
②会议费				0.00
③水电费	49081.87	69498.32	72383.62	63654.60
④租赁费				0.00
⑤物业管理费				0.00
⑥差旅费				0.00
3.其他费用				0.00
①低值易耗品摊销				0.00
②管理信息系统维护费				0.00

宜昌民生供水有限责任公司

2024年3月7日

结合如上由宜昌民生供水有限责任公司提供的现有水厂运行成本数据参照，本项目债券存续期内，经营成本合计为6,992.28万元。

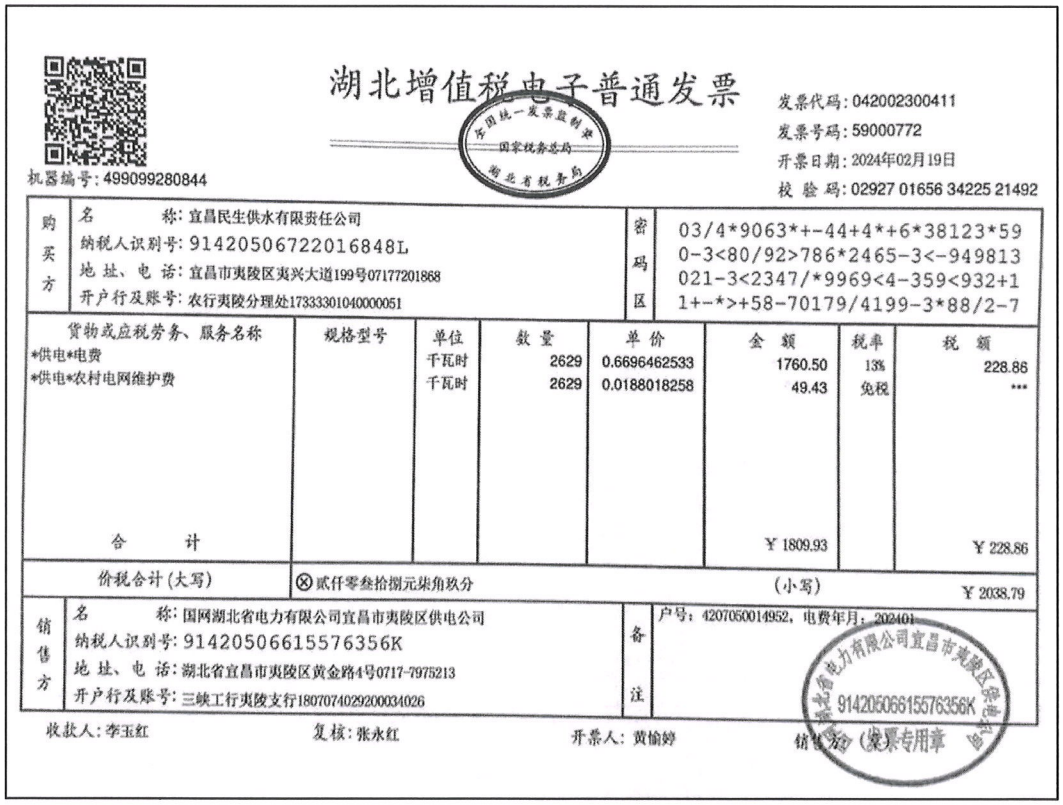
（1）原水及水资源费

结合宜昌民生供水有限责任公司现有水厂的运行成本分析，本项

目原水及水资源费取 0.13 元/m³考虑计算（其中包括：原水费 0.08 元/m³，水资源费 0.05 元/m³），即有债券存续期内，原水及水资源费共计 3,132.34 万元。

（2）动力费

结合宜昌民生供水有限责任公司现有水厂的运行成本分析，近三年的制水运行动力费平均为 170.33 千瓦时/万 m³，本项目取 170.33 千瓦时/万 m³考虑计算，电费单价按照现实际缴费单价计算，2024 年 2 月实际缴费电费单价为 0.688448079 元/千瓦时，即有债券存续期内，动力费共计 282.55 万元。



湖北增值税电子普通发票

发票代码：042002300411
发票号码：59000772
开票日期：2024年02月19日
校 验 码：02927 01656 34225 21492
机器编号：499099280844

购买方	名称：宜昌民生供水有限责任公司 纳税人识别号：91420506722016848L 地址、电话：宜昌市夷陵区夷兴大道199号07177201868 开户行及账号：农行夷陵分理处17333301040000051	密码区	03/4*9063*+-44+4*+6*38123*59 0-3<80/92>786*2465-3<-949813 021-3<2347/*9969<4-359<932+1 1+-*>+58-70179/4199-3*88/2-7

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*供电*电费		千瓦时	2629	0.6696462533	1760.50	13%	228.86
*供电*农村电网维护费		千瓦时	2629	0.0188018258	49.43	免税	***
合计					¥1809.93		¥228.86
价税合计(大写)	⊗贰仟零叁拾捌元柒角玖分				(小写)		¥2038.79

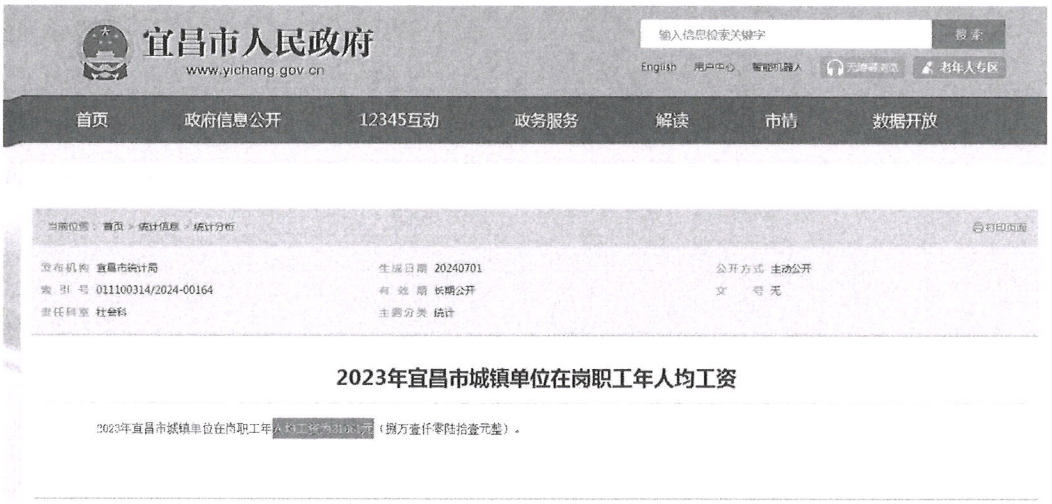
销售方	名称：国网湖北省电力有限公司宜昌市夷陵区供电公司 纳税人识别号：91420506615576356K 地址、电话：湖北省宜昌市夷陵区黄金路4号0717-7975213 开户行及账号：三峡工行夷陵支行1807074029200034026	备注	户号：4207050014952，电费年月：202401

收款人：李玉红　　复核：张永红　　开票人：黄愉婷　　销售方（发票专用章）

算，即有债券存续期内，材料费共计 265.04 万元。

（4）工资及福利费

本项目劳动定员暂定新增 4 人，主要包括工程技术人员 1 人（负责抢维修、侧漏、勘察、估料等工作），化验员 2 人（主要负责投药、排泥、反冲洗等工作，并实行两班倒制），勤杂人员 1 人（主要负责门卫处管理工作），其余人员由宜昌民生供水有限责任公司内部安排，本用工成本参考宜昌市人民政府公布的 2023 年宜昌市城镇单位在岗职工年人均工资。



人员工资暂按 8.1 万元/年计算，薪资考虑每年上涨 1%。即有债券存续期内，工资及福利费共计 484.30 万元。

（5）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定

资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%～2%估算。参照宜昌民生供水有限责任公司现有水厂的运行成本分析，本项目的修理费暂取项目固定资产原值的0.3%计取，即有债券存续期内，修理费共计2,510.91万元。

（6）管理及其它费用

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 5%-12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的5%计取。即有本项目债券存续期内，管理费用及其他共计177.14万元。

（7）其他运行费用

结合宜昌民生供水有限责任公司现有水厂的运行成本分析，运行实际中可能产生计量器具检定与更换费用等其他的费用，本项目取10万元/年考虑计算。

2）固定资产折旧

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值取原值的5%，房屋及建筑物的折旧年限为50年，设备的折旧年限为15年，其他折旧年限为15年。

3）无形资产摊销

无形资产及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，无形资产的折旧年限为20年，其他资产的折旧年限为20年。

4）利息支出

2022年已发行金额为5,000.00万元，发行期限15年，发行票面利率为3.13%，利息按每半年支付，第11-15年每年等额偿还本金的20%；2023年已发行金额为5,000.00万元，发行期限15年，发行票面利率为2.98%，利息按每半年支付，第11-15年每年等额偿还本金的20%。2025年计划申请发行金额10,000.00万元，发行期限15年，专项债利率按2025年湖北省政府专项债券(三十期)票面利率1.93%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第11-15年每年偿还本金的20%，则在本项目债券存续期内，本项目专项债券利息总支出6,480.50万元，其中建设期利息为1,266.00万元，运营期利息为5,214.50万元。

总成本估算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	合计	经营期													
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	**经营成本**	**6,992.28**	**484.75**	**488.25**	**491.74**	**495.25**	**498.75**	**502.26**	**502.62**	**502.98**	**503.35**	**503.71**	**504.09**	**504.46**	**504.84**	**505.22**
1.1	原水及水资源费	3,132.34	213.27	215.93	218.60	221.26	223.93	226.59	226.59	226.59	226.59	226.59	226.59	226.59	226.59	226.59
1.2	材料费	265.04	18.05	18.27	18.50	18.72	18.95	19.17	19.17	19.17	19.17	19.17	19.17	19.17	19.17	19.17
1.3	动力费	282.55	19.24	19.48	19.72	19.96	20.20	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44	20.44
1.4	工资及福利费	484.30	32.40	32.72	33.05	33.38	33.72	34.05	34.39	34.74	35.08	35.44	35.79	36.15	36.51	36.87
1.5	修理费	2,510.91	179.35	179.35	179.35	179.35	179.35	179.35	179.35	179.35	179.35	179.35	179.35	179.35	179.35	179.35
1.6	管理及其它费用	177.14	12.45	12.49	12.53	12.57	12.61	12.65	12.67	12.69	12.70	12.72	12.74	12.76	12.77	12.79
1.7	其他运行费用	140.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	**折旧费**	**19,991.22**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**	**1,427.94**
3	**摊销费**	**11,571.92**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**	**826.57**
4	**利息支出**	**5,214.50**	**498.50**	**498.50**	**498.50**	**498.50**	**498.50**	**498.50**	**498.50**	**467.20**	**406.10**	**345.00**	**245.30**	**145.60**	**77.20**	**38.60**
4.1	债券利息	5,214.50	498.50	498.50	498.50	498.50	498.50	498.50	498.50	467.20	406.10	345.00	245.30	145.60	77.20	38.60
5	**总成本费用合计**	**43,769.92**	**3,237.76**	**3,241.26**	**3,244.76**	**3,248.26**	**3,251.76**	**3,255.27**	**3,255.63**	**3,224.69**	**3,163.96**	**3,103.22**	**3,003.90**	**2,904.57**	**2,836.55**	**2,798.33**

4.项目财务费用预测

1）专项债券

本项目共发行专项债券20,000.00万元，其中，已于2022年发行5,000.00万元，2023年发行5,000.00万元，计划2025年申请发行金额10,000.00万元。



项目名称：　贵陵区农村供水保障提升工程　　项目单位：　699001 宜昌市贵陵区财政局经济建设股　　单位：　万元

基本信息　前期准备　资金计划　地块信息　资本行展安排　专项债券　项目审查记录　审核记录　财务测算情况　附件　绩效目标　绩效评价

债务总额情况

债务总余额	10,000.00	一般债务余额	0.00	其中：一般债券	0.00
专项债务余额	10,000.00	其中：专项债券	10,000.00		

债务明细

序号	债券/债务名称	单项日期	债券/债务类型	债务期限	年利率（%）	合同号/债券期号	单项金额	已偿本金额	债务余额
1	2023年湖北省政府专项债券（二十五期）	2023-11-27	其他项目收益专项债券	12年	3.13	101953	1,000.00	0.00	1,000.00
2	2023年湖北省政府专项债券（二十五期）	2023-11-27	其他项目收益专项债券	13年	3.13	101953	1,000.00	0.00	1,000.00
3	2023年湖北省政府专项债券（二十五期）	2023-11-27	其他项目收益专项债券	15年	3.13	101953	1,000.00	0.00	1,000.00
4	2023年湖北省政府专项债券（二十五期）	2023-11-27	其他项目收益专项债券	11年	3.13	101953	1,000.00	0.00	1,000.00
5	2023年湖北省政府专项债券（二十五期）	2023-11-27	其他项目收益专项债券	14年	3.13	101953	1,000.00	0.00	1,000.00
6	2022年湖北省政府专项债券（九十二期）	2022-12-30	其他项目收益专项债券	12年	2.98	2271972	1,000.00	0.00	1,000.00
7	2022年湖北省政府专项债券（九十二期）	2023-04-21	其他项目收益专项债券	14年	2.98	2271972	1,000.00	0.00	1,000.00
8	2022年湖北省政府专项债券（九十二期）	2024-01-04	其他项目收益专项债券	15年	2.98	2271972	1,000.00	0.00	1,000.00
9	2022年湖北省政府专项债券（九十二期）	2024-05-23	其他项目收益专项债券	11年	2.98	2271972	1,000.00	0.00	1,000.00
10	2022年湖北省政府专项债券（九十二期）	2022-12-13	其他项目收益专项债券	13年	2.98	2271972	1,000.00	0.00	1,000.00

2022年已发行金额为5,000.00万元，发行期限15年，发行票面利率为3.13%，利息按每半年支付，第11-15年每年等额偿还本金的20%；2023年已发行金额为5,000.00万元，发行期限15年，发行票面利率为2.98%，利息按每半年支付，第11-15年每年等额偿还本金的20%。

债券全称	发行人名称	发行日期	债券代码	发行期限	实际发行量(亿元)	票面利率(%)	债券信用评级
2023年湖北省政府专项债券（三十八期）	湖北	2023-04-25	2305410	15年	14.2800	3.07	AAA
2023年湖北省政府专项债券（三十三期）	湖北	2023-03-28	2305309	15年	7.3200	3.10	AAA
2023年湖北省政府专项债券（二十五期）	湖北	2023-03-13	101953	15年	13.2900	3.13	AAA
2023年湖北省政府专项债券（十七期）	湖北	2023-02-22	198179	15年	0.8400	3.15	AAA
2023年湖北省政府专项债券（十九期）	湖北	2023-02-22	198181	15年	24.7700	3.15	AAA
2023年湖北省政府专项债券（十三期）	湖北	2023-02-01	2305104	15年	10.6100	3.16	AAA
2023年湖北省政府一般债券（三期）	湖北	2023-01-16	173982	15年	40.0000	3.10	AAA
2023年湖北省政府专项债券（二期）	湖北	2023-01-16	173984	15年	0.4900	3.10	AAA
2023年湖北省政府专项债券（四期）	湖北	2023-01-16	173986	15年	35.5300	3.10	AAA
2022年湖北省政府专项债券（九十二期）	湖北	2022-10-28	2271972	15年	64.5900	2.98	AAA

债券资料查询结果一览表

发行人名称	湖北	票面利率(%)	2.9800	基本利差(%)	0.0000
债券全称	2022年湖北省政府专项债券（九十二期）	债券期限	15年	当期基础利率(%)	0.0000
债券简称	22湖北债168	分期还本情况	是	首次划款日	2022-10-31
债券代码	2271972	是否为续发行	否	上市流通日	2022-11-02
发行日期	2022-10-28	兑付日期	2037-10-31	起息日	2022-10-31
发行价格(元)	100.0000	计划发行量(亿元)	64.5900	到期日	2037-10-31
参考收益率(%)	2.9800	实际发行量(亿元)	64.5900	债券信用评级	AAA
下一次赎回日		主体信用评级		ISIN码	
计息方式	附息式固定利率	债券评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司	选择权类别	提前还本
付息频率(月)	6	浮动利率基准		剩余本金值	100.00
备注					

债券资料查询结果一览表

发行人名称	湖北	票面利率(%)	3.1300	基本利差(%)	0.0000
债券全称	2023年湖北省政府专项债券（二十五期）	债券期限	15年	当期基础利率(%)	0.0000
债券简称	23湖北32	分期还本情况	是	首次划款日	2023-03-14
债券代码	101953	是否为续发行	否	上市流通日	2023-03-16
发行日期	2023-03-13	兑付日期	2038-03-14	起息日	2023-03-14
发行价格(元)	100.0000	计划发行量(亿元)	13.2900	到期日	2038-03-14
参考收益率(%)	3.1300	实际发行量(亿元)	13.2900	债券信用评级	AAA
下一次赎回日		主体信用评级		ISIN码	
计息方式	附息式固定利率	债券评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司	选择权类别	提前还本
付息频率(月)	6	浮动利率基准		剩余本金值	100.00
备注					

2025年计划申请发行金额10,000.00万元，发行期限15年，专项债利率按2025年湖北省政府专项债券(三十期)票面利率1.93%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第11-15年每年偿还本金的20%，则在本项目债券存续期内，本项目专项债券利息总支出6,480.50万元，其中建设期利息为1,266.00万元，运营期利息为5,214.50万元。

债券全称	发行人名称	发行日期	债券代码	发行期限	实际发行量(亿元)	票面利率(%)	债券信用评级
2025年湖北省政府专项债券（三十期）	湖北	2025-06-25	199283	15年	8.7500	1.93	AAA
2025年湖北省政府专项债券（三十六期）	湖北	2025-06-25	199289	15年	39.5164	1.93	AAA
2025年湖北省政府专项债券（三十八期）	湖北	2025-06-25	199291	15年	61.1385	1.93	AAA
2025年湖北省政府专项债券（二十三期）	湖北	2025-04-17	2505317	15年	26.7700	2.09	AAA
2025年湖北省政府专项债券（十一期）	湖北	2025-02-21	2505170	15年	15.6200	2.06	AAA
2025年湖北省政府再融资专项债券（三期）	湖北	2025-02-17	2505118	15年	98.1877	1.87	AAA
2025年湖北省政府一般债券（二期）	湖北	2025-01-14	232885	15年	53.0000	1.86	AAA

2）市场化融资

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

项目专项债借贷与偿还表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期					经营期			
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	政府债（利率1.93%）										
1	期初债券余额			5,000.00	10,000.00	10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	当期债券余额（期初）	20,000.00	5,000.00	5,000.00	-	10,000.00	-	-	-	-	-
3	当期应计利息	6,480.50	-	156.50	305.50	305.50	498.50	498.50	498.50	498.50	498.50
4	当期还本付息	26,480.50	-	156.50	305.50	305.50	498.50	498.50	498.50	498.50	498.50
4.1	当期偿还本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	当期支付利息	6,480.50	-	156.50	305.50	305.50	498.50	498.50	498.50	498.50	498.50
5	期末债券余额		5,000.00	10,000.00	10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00

序号	项目 \ 年份	经营期									
		2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	政府债（利率1.93%）										
1	期初债券余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	19,000.00	17,000.00	15,000.00	11,000.00	7,000.00	4,000.00	2,000.00
2	当期债券余额（期初）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当期应计利息	498.50	498.50	498.50	467.20	406.10	345.00	245.30	145.60	77.20	38.60
4	当期还本付息	498.50	498.50	1,498.50	2,467.20	2,406.10	4,345.00	4,245.30	3,145.60	2,077.20	2,038.60
4.1	当期偿还本金	-	-	1,000.00	2,000.00	2,000.00	4,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	2,000.00
4.2	当期支付利息	498.50	498.50	498.50	467.20	406.10	345.00	245.30	145.60	77.20	38.60
5	期末债券余额	20,000.00	20,000.00	19,000.00	17,000.00	15,000.00	11,000.00	7,000.00	4,000.00	2,000.00	-0.00

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	年份 项目	合计	建设期					经营期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	现金流入	40,720.39						2,772.45	2,807.11	2,841.76	2,876.42
1.1	营业收入	40,720.39						2,772.45	2,807.11	2,841.76	2,876.42
1.2	其他收入	-						-	-	-	-
1.3	补贴收入	-						-	-	-	-
2	现金流出	6,992.28						484.75	488.25	491.74	495.25
2.1	经营成本	6,992.28						484.75	488.25	491.74	495.25
2.2	增值税	-						-	-	-	-
2.3	税金及附加	-						-	-	-	-
2.4	所得税	-						-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**33,728.11**						**2,287.70**	**2,318.86**	**2,350.02**	**2,381.17**
二	**投资活动产生的现金**										
1	购建固定资产支付的现金	77,109.68	7,276.50	8,588.20	6,574.25	26,169.44	28,501.29				
	投资活动现金净流量	**-77,109.68**	**-7,276.50**	**-8,588.20**	**-6,574.25**	**-26,169.44**	**-28,501.29**				
三	**融资活动产生的现金**										
1	融资活动现金流入	20,000.00	5,000.00	5,000.00	-	10,000.00	-				
1.1	中央及升级预算内资金及自有资金流入	-	-	-	-	-	-				
1.2	专项债融资	20,000.00	5,000.00	5,000.00	-	10,000.00	-				
2	融资活动现金流出	26,480.50	-	156.50	305.50	305.50	498.50	498.50	498.50	498.50	498.50
2.1	支付利息	6,480.50	-	156.50	305.50	305.50	498.50	498.50	498.50	498.50	498.50
2.2	偿还本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	融资活动现金净流量	**-6,480.50**	**5,000.00**	**4,843.50**	**-305.50**	**9,694.50**	**-498.50**	**-498.50**	**-498.50**	**-498.50**	**-498.50**
四	**本年现金净流入**	**5,270.66**	**-2,276.50**	**-3,588.20**	**-6,574.25**	**9,694.50**	**-498.50**	**1,789.20**	**1,820.36**	**1,851.52**	**1,882.67**
五	**累计现金净流量**		**-2,276.50**	**-5,864.70**	**-12,438.95**	**-2,744.45**	**-3,242.95**	**-1,453.75**	**366.61**	**2,218.13**	**4,100.80**
六	**本息覆盖倍数**	1.27									

续

序号	年份 项目	经营期									
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	现金流入	2,911.07	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73
1.1	营业收入	2,911.07	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	498.75	502.26	502.62	502.98	503.35	503.71	504.09	504.46	504.84	505.22
2.1	经营成本	498.75	502.26	502.62	502.98	503.35	503.71	504.09	504.46	504.84	505.22
2.2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**2,412.32**	**2,443.47**	**2,443.11**	**2,442.75**	**2,442.38**	**2,442.02**	**2,441.64**	**2,441.27**	**2,440.89**	**2,440.51**
二	**投资活动产生的现金**										
1	购建固定资产支付的现金										
	投资活动现金净流量										
三	**融资活动产生的现金**										
1	融资活动现金流入										
1.1	中央及升级预算内资金及自有资金流入										
1.2	专项债融资										
2	融资活动现金流出	498.50	498.50	1,498.50	2,467.20	2,406.10	4,345.00	4,245.30	3,145.60	2,077.20	2,038.60
2.1	支付利息	498.50	498.50	498.50	467.20	406.10	345.00	245.30	145.60	77.20	38.60
2.2	偿还本金	-	-	1,000.00	2,000.00	2,000.00	4,000.00	4,000.00	3,000.00	2,000.00	2,000.00
	融资活动现金净流量	**-498.50**	**-498.50**	**-1,498.50**	**-2,467.20**	**-2,406.10**	**-4,345.00**	**-4,245.30**	**-3,145.60**	**-2,077.20**	**-2,038.60**
四	**本年现金净流入**	**1,913.82**	**1,944.97**	**944.61**	**-24.45**	**36.28**	**-1,902.98**	**-1,803.66**	**-704.33**	**363.69**	**401.91**
五	**累计现金净流量**	**6,014.62**	**7,959.59**	**8,904.20**	**8,879.75**	**8,916.04**	**7,013.05**	**5,209.40**	**4,505.07**	**4,868.75**	**5,270.66**
六	**本息覆盖倍数**	1.27									

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

收入总额	运营成本及相关税费	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
40,720.39	6,992.28	33,728.11	26,480.50	20,000.00	1.27

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

序号	单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
一	**经营活动现金净流量**	**30355.30**	**32041.70**	**33728.11**	**35414.52**	**37100.92**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40
二	**债券利率变动**	**1.737**	**1.834**	**1.930**	**2.027**	**2.229**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.28	1.27	1.27	1.26

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以售水收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为40,720.39万元，经营成本6,992.28万元，税费0万元，预计用于资金平衡相关收益为33,728.11万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数1.27。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025年9月8日

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

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

此件再次复印无效

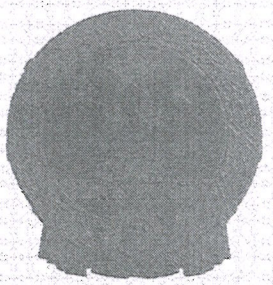
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

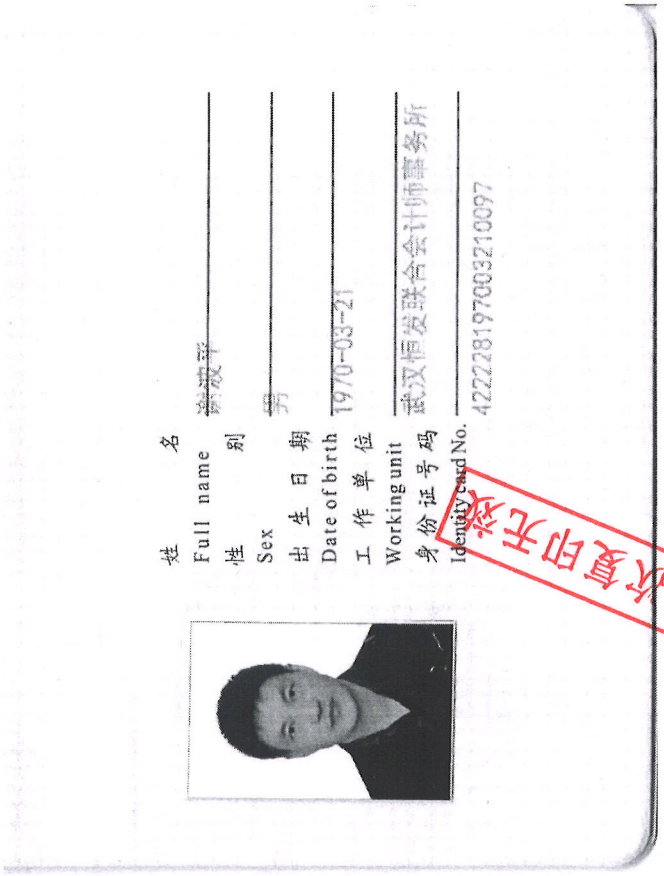
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



2025 年已通过

谢波平 420002043500







2025 年已通过

夏世华 420100430002

云梦县楚王城片区智慧停车场建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0084 号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants（General Partnership）

目 录

一、资金平衡测算说明.....2
二、项目资金平衡测算.....2
（一） 基本情况.....2
（二） 项目概况.....3
（三） 收益预测.....4
（四） 风险分析.....20
三、结论.....20

云梦县楚王城片区智慧停车场建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0084号

云梦县财政局：

我们接受云梦县古泽文化旅游投资有限公司委托，对云梦县楚王城片区智慧停车场建设项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：云梦县楚王城片区智慧停车场建设项目。项目还款来源为充电桩收入和停车服务收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.53 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月二十四日

云梦县楚王城片区智慧停车场建设项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、资金平衡测算说明

（一）收入来源

充电桩收入和停车服务收入。

（二）债券年利率

本项目拟发行专项债券 9,000.00 万元，其中 2024 年 8 月已发行 5,000.00 万元，发行利率 2.32%，期限为 15 年，第 11 年-第 15 年每年等额偿还发行金额的 20%；2025 年拟发行 4,000.00 万元，期限 15 年，第 11 年-第 15 年每年等额偿还发行金额的 20%。测算利率参考中国债券信息网公布的 2025 年 10 月 23 日同期限（15 年）地方政府专项债券收益率 2.30%适当上浮，按 2.50%计算。另外，按 1‰费率计算债券发行费用。符合专项债券发行现状。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

二、项目资金平衡测算

（一） 基本情况

项目名称：云梦县楚王城片区智慧停车场建设项目

项目建设单位：云梦县古泽文化旅游投资有限公司

建设单位经营范围：许可项目：旅游业务；住宿服务；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；组织文化艺术交流活动；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；会议及展览服务；休闲观光活动；园区管理服务；游览景区管理；

文化场馆管理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

本项目主要建设内容为：新建停车场道路路基土方工程、停车场内车道刷黑；停车场场地硬化及车位规划，充电桩建设、智慧停车系统给排水管网、路灯、环境整治及其他附属工程。项目总建筑面积约 12,000 平方米，建成后可形成车位 600 个停车位（含无障碍停车位 9 个，充电桩 150 个，大巴车位 19 个），非机动车停车位 83 个。

（二）项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 11,618.08 万元，其中：建设工程费用 10,033.77 万元，工程建设其他费用 974.93 万元，预备费 484.38 万元，建设期利息 116.00 万元，债券发行费用 9.00 万元。本项目总投资详见下表：

项目总投资表

单位：万元

序号	项目名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**10,033.77**	**1,033.77**	-	**9,000.00**		
1	停车场建设工程	5,229.05	29.05		5,200.00		
2	停车场道路工程	811.32	11.32		800.00		
3	雨污管网及给排水工程	802.80	2.80		800.00		
4	停车场及场内道路交通标识	180.31	0.31		180.00		
5	环境整治工程	1,114.69	969.69		145.00		
6	智慧停车系统	500.00	0.00		500.00		
7	充电桩建设	1,319.60	19.60		1,300.00		
8	其他附属配套工程	76.00	1.00		75.00		
二	**工程建设其他费用**	**974.93**	**974.93**				
1	建设管理费	306.05	306.05				
2	建设项目前期工作咨询费	39.32	39.32				
3	勘察设计费	290.07	290.07				
4	环境影响咨询服务费	17.91	17.91				
5	场地准备及临时设施费	175.64	175.64				

序号	项目名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化	其他
6	工程保险费	44.17	44.17				
7	招投标代理服务费	8.15	8.15				
8	施工图审查费	14.46	14.46				
9	竣工结算审核费	36.02	36.02				
10	工程量清单编制费	17.48	17.48				
11	工程预算（招标控制价）审查费	25.66	25.66				
三	**预备费**	**484.38**	**484.38**				
四	**静态总投资**	**11,493.08**	**2,493.08**	-	**9,000.00**		
五	**建设期利息**	**116.00**	**116.00**				
六	**债券发行费用**	**9.00**	**9.00**				
七	**总投资**	**11,618.08**	**2,618.08**	-	**9,000.00**		

本项目总投资 11,618.08 万元。其中，资本金 2,618.08 万元，占项目总投资的 22.53%。拟发行债券金额 5,000.00 万元，占项目总投资的 77.47%。资金筹措及使用计划详见下表。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	2024	2025	合计
1	**资本金**	**5.00**	**2,613.08**	**2,618.08**
1.1	财政安排资金			
1.2	项目单位自筹资金	5.00	2,613.08	2,618.08
1.3	专项债券资金			
2	**融资资金**	**5,000.00**	**4,000.00**	**9,000.00**
2.1	专项债券资金	5,000.00	4,000.00	9,000.00
2.2	项目单位市场化融资			
3	**其他资金**			
	合计	**5,005.00**	**6,613.08**	**11,618.08**

（三） 收益预测

1.收支来源及计算过程

（1）营业收入

本项目建成后将产生充电桩收入和停车服务收入，可以作为本项目还款来源。本项目预计2026年1月投入使用，项目收益预测期为2026年1月至2040年6月。具体如下：

1）充电桩收入

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）、《湖北省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153 号）和《湖北省定价目录》的规定：电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。电费为代电网企业收取，充电服务为企业经营者所得。参照《关于孝感市电动汽车充换电服务收费有关事项的通知》（孝发改〔2020〕2号），电动汽车充换电服务费实行政府指导价，本项目充电服务费按0.60元/ kwh计算。

充电量：根据本项目可研报告，建成后将新增直流充电桩150个，功率为120kw，则每天（按10小时计算）最大可充电14.40万度。

利用率：根据国务院办公厅《关于印发新能源汽车产业发展规划（2021-2035年）》对新能源汽车产业的规划：到2025年，我国新能源汽车市场竞争力明显增强，新能源汽车新车销售量达到汽车新车销售总量的20%左右，力争2035年纯电动汽车成为新销售车辆的主流。根据中国汽车工程学会发布的《节能与新能源汽车技术路线图2.0》，2025年、2030年、2035年，新能源汽车销量分别达到汽车总销量的20%、40%、50%以上。2022年起我国新能源汽车持续爆发式增长，2022-2024年销量分别为688.7万辆、949.5万辆、1,286.6万辆，同比分别增长95.6%、37.9%、35.5%。本项目运营期第一年使用率（每天按8小时）按30%考虑，预计新能源汽车年销量将持续增长，考虑到新能源车保有量及占比持续增加，以后年度每年提高5%，提高至60%后保持不变。

2）停车服务收入

根据可研报告，本项目设置停车位600个。根据《湖北省机动车停放服务收费管理办法》《孝感市停车管理办法》以及《关于孝感城区道路停车泊位收费管理的通告》有关规定，参照二类区域路段收费标准，30分钟内（含30分钟）免费，1小时内2元，1-2小时4元，2-3小时8元，3-5小时12元，5小时以上最高不超过15元。根据周边类似项目及当地经济发展水平综合考虑，本项目停车收费标准按2元/小时，经调查，2019年国内停车位全天利用率（按24小时计算）平均值在30%左右，（链接：https://static.nfapp.southcn.com/content/202001/21/c3010170.html），基于谨慎性，本项目运营第一年（按8小时计算）每天使用率按50%计算，2014-2024年全国汽车销量从2,349.2万辆增加至3,134.6万辆，复合增长率为2.93%，考虑到汽车保有量增加及项目周边日益成熟，每天使用率每年提高5%，提高至80%后保持不变。

本项目收入估算如下：

收入估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**充电桩收入**	**946.08**	**1,103.76**	**1,261.44**	**1,419.12**	**1,576.80**	**1,734.48**	**1,892.16**	**1,892.16**
1.1	日充电量（万度）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
1.2	单价（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.3	使用率	30.00%	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	60.00%
2	**停车服务收入**	**175.20**	**192.72**	**210.24**	**227.76**	**245.28**	**262.80**	**280.32**	**280.32**
2.1	单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.2	车位数（个）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2.3	使用率	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%
3	**经营收入合计(含税）**	**1,121.28**	**1,296.48**	**1,471.68**	**1,646.88**	**1,822.08**	**1,997.28**	**2,172.48**	**2,172.48**
3.1	其中：增值税	123.31	142.89	162.48	182.07	201.65	221.24	240.83	240.83
4	**收入合计（不含税）**	**997.97**	**1,153.59**	**1,309.20**	**1,464.81**	**1,620.43**	**1,776.04**	**1,931.65**	**1,931.65**

（续）

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	**充电桩收入**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**1,892.16**	**946.08**	**24,125.04**
1.1	日充电量（万度）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	
1.2	单价（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
1.3	使用率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	
2	**停车服务收入**	**280.32**	**280.32**	**280.32**	**280.32**	**280.32**	**280.32**	**140.16**	**3,696.72**
2.1	单价（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
2.2	车位数（个）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
2.3	使用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
3	**经营收入合计(含税）**	**2,172.48**	**2,172.48**	**2,172.48**	**2,172.48**	**2,172.48**	**2,172.48**	**1,086.24**	**27,821.76**
3.1	其中：增值税	240.83	240.83	240.83	240.83	240.83	240.83	120.41	**3,080.69**
4	**收入合计（不含税）**	**1,931.65**	**1,931.65**	**1,931.65**	**1,931.65**	**1,931.65**	**1,931.65**	**965.83**	**24,741.07**

（2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括工资薪酬、燃料动力费、维修费、其他费用、折旧及摊销和财务费用。

1）工资薪酬

根据项目可研报告，项目运营期需聘用员工 10 名，岗位设置包括收费、监控等物业人员，按照《云梦县 2024 年国民经济和社会发展统计公报》的城镇居民人均可支配收入 3.92 万元/人，以及考虑社保、福利费等，基于谨慎性，本项目运营第一年人均工资薪酬按 7 万元/年计算。根据湖北省人力资源和社会保障厅《关于发布湖北省 2025 年企业工资指导线的通知》（链接：https://rst.hubei.gov.cn/zfxxgk/zc/qtzdgkwj/202509/t20250916_5772300.shtml ），2025 年全省企业职工货币工资增长下线为 2%，本项目工资考虑每三年增长 10%。

2）燃料动力费

根据本项目可研报告，预计年用电量为 77.11 万度。参考湖北省电网销售价格（链接：https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/zc/zcwj/tz/202011/t20201126_3763550.shtml），本次测算电价按 0.69 元/度计算。

根据本项目可研报告，预计年用水量为 8.95 万吨。参考湖北省发展和改革委员会发布的《湖北省供水终端价格表》（链接：https://fgw.hubei.gov.cn/fbjd/xxgkml/qtzdgknr/ywjwj2019n1y16rq/jgggfw/201805/t20180504_434822.shtml），本次测算水价按 4 元/吨计算。

3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）第 96 页中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算，百分数的选取应考虑行业和项目特点，出于客观和谨慎的考虑，本项目年维修费按项目固定资产原值的 0.50%估算。

设备更新成本：另考虑到充电设备使用寿命为 8-10 年，本项目在运营后第 9 年按充电设备投资额 1,319.60 万元计算一次性更换成本。

4）其他费用

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

5）折旧摊销费

本项目固定资产原值为 10,664.14 万元，残值率 5%，其中房屋建筑物原值 9,496.35 万元，折旧年限 30 年，年折旧金额 300.71 万元；设备原值 1,167.79 万元，折旧年限 8 年，年折旧额 138.68 万元；合计年折旧金额 439.39 万元。

6）税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）等有关规定，本项目工程费用进项税税率按 9%，设备进项税税率按 13%，建设其他费用和预备费进项税税率按 6%。维修费进项税税率为 9%，电费进项税税率为 13%，充电桩收入增值税税率 13%，停车服务收入增值税税率为 9%。管理及其他费用进项税税率按 6%。

城市维护建设税税率为 5%；教育费附加为 3%；地方教育费附加为 2%；企业所得税税率为 25%。

7）财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

成本估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	职工薪酬	70.00	70.00	70.00	77.00	77.00	77.00	84.70	84.70
1.1	人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	年均工资	7.00	7.00	7.00	7.70	7.70	7.70	8.47	8.47
2	燃料动力费	89.01	89.01	89.01	89.01	89.01	89.01	89.01	89.01
3	维修费	15.83	47.48	47.48	47.48	47.48	47.48	47.48	47.48
4	其他费用	17.48	20.65	20.65	21.35	21.35	21.35	22.12	22.12
5	营业成本（含税）	192.32	227.14	227.14	234.84	234.84	234.84	243.31	243.31
5.1	其中：增值税	11.37	14.17	14.17	14.21	14.21	14.21	14.25	14.25
6	营业成本（不含税）	180.95	212.97	212.97	220.63	220.63	220.63	229.06	229.06

（续）

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	职工薪酬	84.70	93.17	93.17	93.17	102.49	102.49	51.24	1,230.83
1.1	人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
1.2	年均工资	8.47	9.32	9.32	9.32	10.25	10.25	10.25	
2	燃料动力费	89.01	89.01	89.01	89.01	89.01	89.01	44.50	1,290.64
3	维修费	1,367.08	47.48	47.48	47.48	47.48	47.48	23.74	1,976.41
5	其他费用	154.08	22.97	22.97	22.97	23.90	23.90	11.95	449.81
6	营业成本（含税）	1,694.87	252.63	252.63	252.63	262.88	262.88	131.43	4,947.69
6.1	其中：增值税	173.53	14.30	14.30	14.30	14.35	14.35	7.17	363.14
7	营业成本（不含税）	1,521.34	238.33	238.33	238.33	248.53	248.53	124.26	4,584.55

税费估算表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**销项合计**	**123.31**	**142.89**	**162.48**	**182.07**	**201.65**	**221.24**	**240.83**	**240.83**
2	**进项合计**	**1,011.98**	**14.17**	**14.17**	**14.21**	**14.21**	**14.21**	**14.25**	**14.25**
2.1	固定资产进项税	953.94							
2.2	进项税（运营期）	11.37	14.17	14.17	14.21	14.21	14.21	14.25	14.25
3	留抵税额	-888.67	-759.95	-611.64	-443.78	-256.34	-49.31		
4	**实缴增值税**							**177.27**	**226.58**
5	城建税	-	-	-	-	-	-	8.86	11.33
6	教育费附加	-	-	-	-	-	-	5.32	6.80
7	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	3.55	4.53
8	**税金及附加合计**	-	-	-	-	-	-	**17.73**	**22.66**
9	**所得税**	**40.41**	**71.31**	**110.21**	**147.20**	**186.10**	**225.01**	**257.37**	**256.14**
10	**税费合计**	**40.41**	**71.31**	**110.21**	**147.20**	**186.10**	**225.01**	**452.37**	**505.38**

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	**销项合计**	**240.83**	**240.83**	**240.83**	**240.83**	**240.83**	**240.83**	**120.41**	**3,080.69**
2	**进项合计**	**173.53**	**14.30**	**14.30**	**14.30**	**14.35**	**14.35**	**7.17**	**1,363.75**
2.1	固定资产进项税								**953.94**
2.2	进项税（运营期）	173.53	14.30	14.30	14.30	14.35	14.35	7.17	**363.14**
3	留抵税额								-
4	**实缴增值税**	**67.30**	**226.53**	**226.53**	**226.53**	**226.48**	**226.48**	**113.24**	**1,716.94**
5	城建税	3.37	11.33	11.33	11.33	11.32	11.32	5.66	**85.85**
6	教育费附加	2.02	6.80	6.80	6.80	6.79	6.79	3.40	**51.52**
7	地方教育费附加	1.35	4.53	4.53	4.53	4.53	4.53	2.26	**34.34**
8	**税金及附加合计**	**6.74**	**22.66**	**22.66**	**22.66**	**22.64**	**22.64**	**11.32**	**171.71**
9	**所得税**	-	**260.20**	**294.29**	**305.09**	**313.34**	**324.14**	**164.97**	**2,955.78**
10	**税费合计**	**74.04**	**509.39**	**543.48**	**554.28**	**562.46**	**573.26**	**289.53**	**4,844.43**

模拟利润表

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入（不含税）	**997.97**	**1,153.59**	**1,309.20**	**1,464.81**	**1,620.43**	**1,776.04**	**1,931.65**	**1,931.65**
2	营业成本（不含税）	180.95	212.97	212.97	220.63	220.63	220.63	229.06	229.06
3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	17.73	22.66
4	固定资产折旧	439.39	439.39	439.39	439.39	439.39	439.39	439.39	439.39
5	无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-
6	财务费用	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
7	利润总额	**161.63**	**285.23**	**440.84**	**588.79**	**744.41**	**900.02**	**1,029.47**	**1,024.54**
8	以前年度可弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
9	本年应纳税所得额	**161.63**	**285.23**	**440.84**	**588.79**	**744.41**	**900.02**	**1,029.47**	**1,024.54**
10	所得税费用	40.41	71.31	110.21	147.20	186.10	225.01	257.37	256.14
11	净利润	**121.22**	**213.92**	**330.63**	**441.59**	**558.31**	**675.01**	**772.10**	**768.40**

（续）

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	营业收入（不含税）	**1,931.65**	**1,931.65**	**1,931.65**	**1,931.65**	**1,931.65**	**1,931.65**	**965.83**	**24,741.07**
2	营业成本（不含税）	1,521.34	238.33	238.33	238.33	248.53	248.53	124.26	4,584.55
3	税金及附加	6.74	22.66	22.66	22.66	22.64	22.64	11.32	171.71
4	固定资产折旧	300.71	300.71	300.71	300.71	300.71	300.71	150.36	5,469.74
5	无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-
6	财务费用	216.00	216.00	192.80	149.60	106.40	63.20	20.00	2,692.00
7	利润总额	**-113.14**	**1,153.95**	**1,177.15**	**1,220.35**	**1,253.37**	**1,296.57**	**659.89**	**11,823.07**
8	以前年度可弥补亏损	-	-113.14	-	-	-	-	-	-
9	本年应纳税所得额	-	**1,040.81**	**1,177.15**	**1,220.35**	**1,253.37**	**1,296.57**	**659.89**	**11,823.07**
10	所得税费用	-	260.20	294.29	305.09	313.34	324.14	164.97	**2,955.78**
11	净利润	**-113.14**	**893.75**	**882.86**	**915.26**	**940.03**	**972.43**	**494.92**	**8,867.29**

2.债券还本付息情况

本项目拟发行专项债券 9,000.00 万元，其中 2024 年 8 月已发行 5,000.00 万元，发行利率 2.32%，期限为 15 年，第 11 年-第 15 年每年等额偿还发行金额的 20%；2025 年拟发行 4,000.00 万元，期限 15 年，第 11 年-第 15 年每年等额偿还发行金额的 20%。测算利率参考中国债券信息网公布的 2025 年 10 月 23 日同期限（15 年）地方政府专项债券收益率 2.30%适当上浮，按 2.50%计算。债券存续期间累计支付利息 2,808.00 万元。

债券还本付息表

单位：万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
期初债券余额		-	5,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
专项债券发行	9,000.00	5,000.00	4,000.00	-					
当期应计利息	2,808.00	-	116.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
本期还款	11,808.00	-	116.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
其中：还本	9,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	2,808.00	-	116.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
期末债券余额		5,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00

（续）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
期初债券余额	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	8,000.00	6,200.00	4,400.00	2,600.00	800.00
专项债券发行									
当期应计利息	216.00	216.00	216.00	216.00	192.80	149.60	106.40	63.20	20.00
本期还款	216.00	216.00	216.00	1,216.00	1,992.80	1,949.60	1,906.40	1,863.20	820.00
其中：还本	-	-	-	1,000.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	800.00
付息	216.00	216.00	216.00	216.00	192.80	149.60	106.40	63.20	20.00
期末债券余额	9,000.00	9,000.00	9,000.00	8,000.00	6,200.00	4,400.00	2,600.00	800.00	-

3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 27,821.76 万元，扣除运营成本后，项目收益为 18,029.64 万元。本项目本金和利息合计为 11,808.00 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 3,820.11 万元，本息资金覆盖倍数为 1.53。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

专项债券资金测算平衡表

单位：万元

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、现金流入									
资本金流入	5.00	2,613.08							
债券资金流入	5,000.00	4,000.00							
运营期现金流入	-		1,121.28	1,296.48	1,471.68	1,646.88	1,822.08	1,997.28	2,172.48
现金流入总额	**5,005.00**	**6,613.08**	**1,121.28**	**1,296.48**	**1,471.68**	**1,646.88**	**1,822.08**	**1,997.28**	**2,172.48**
二、现金流出									
建设期现金流出	5,000.00	6,493.08							
运营期现金流出	-		232.73	298.45	337.35	382.04	420.94	459.85	695.68
债券发行费用	5.00	4.00							
支付债券利息	-	116.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**5,005.00**	**6,613.08**	**448.73**	**514.45**	**553.35**	**598.04**	**636.94**	**675.85**	**911.68**
三、当年项目现金净流入	-	-	**672.55**	**782.03**	**918.33**	**1,048.84**	**1,185.14**	**1,321.43**	**1,260.80**
四、期末项目累计现金结存额	-	-	**672.55**	**1,454.58**	**2,372.91**	**3,421.75**	**4,606.89**	**5,928.32**	**7,189.12**

（续）

年份/项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
一、现金流入									
资本金流入									2,618.08
债券资金流入									9,000.00
运营期现金流入	2,172.48	2,172.48	2,172.48	2,172.48	2,172.48	2,172.48	2,172.48	1,086.24	27,821.76
现金流入总额	2,172.48	2,172.48	2,172.48	2,172.48	2,172.48	2,172.48	2,172.48	1,086.24	39,439.84
二、现金流出									-
建设期现金流出									11,493.08
运营期现金流出	748.69	1,768.91	762.02	796.11	806.91	825.34	836.14	420.96	9,792.12
债券发行费用									9.00
支付债券利息	216.00	216.00	216.00	192.80	149.60	106.40	63.20	20.00	2,808.00
偿还债券本金	-	-	1,000.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	800.00	9,000.00
现金流出总额	964.69	1,984.91	1,978.02	2,788.91	2,756.51	2,731.74	2,699.34	1,240.96	33,102.20
三、当年项目现金净流入	1,207.79	187.57	194.46	-616.43	-584.03	-559.26	-526.86	-154.72	6,337.64
四、期末项目累计现金结存额	8,396.91	8,584.48	8,778.94	8,162.51	7,578.48	7,019.22	6,492.36	6,337.64	

（四） 风险分析

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

压力测试表

单位：万元

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	16,226.68	17,128.16	18,029.64	18,931.12	19,832.60
债券还本付息总额	11,808.00	11,808.00	11,808.00	11,808.00	11,808.00
债券本息覆盖倍数	1.37	1.45	1.53	1.60	1.68

项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	18,029.64	18,029.64	18,029.64	18,029.64	18,029.64
债券还本付息总额	11,527.20	11,667.60	11,808.00	11,948.40	12,088.80
债券本息覆盖倍数	1.56	1.55	1.53	1.51	1.49

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

三、结论

通过上述评价过程，本所得出评价结论如下：

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

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.53 倍，达到财政部的相关规定。

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

统一社会信用代码

91420103077736438B

营业执照

（副本）

1 - 1

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

名　　称　武汉昱辉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　曾昱

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

出　资　额　贰拾万圆人民币

成立日期　2013年10月15日

主要经营场所　武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市江汉区行政审批局

2025 年 6 月 23 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉星辉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾星

主任会计师：

经营场所：武汉市江汉区金磊商厦（财神广场）10层C14室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010346

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕22号

批准执业日期：2013年10月12日

见此红印有效
再次复印无效

证书序号：0010641

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月二十日

中华人民共和国财政部制

郧西县河夹绿色低碳数字化新型园区污水处理厂

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]059号

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

郧西县河夹绿色低碳数字化新型园区污水处理厂

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]059 号

郧西县城乡污水处理有限公司：

我们接受委托，对郧西县河夹绿色低碳数字化新型园区污水处理厂地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

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

我们认为，本次评价的郧西县河夹绿色低碳数字化新型园区污水处理厂通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.18 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二五年十月

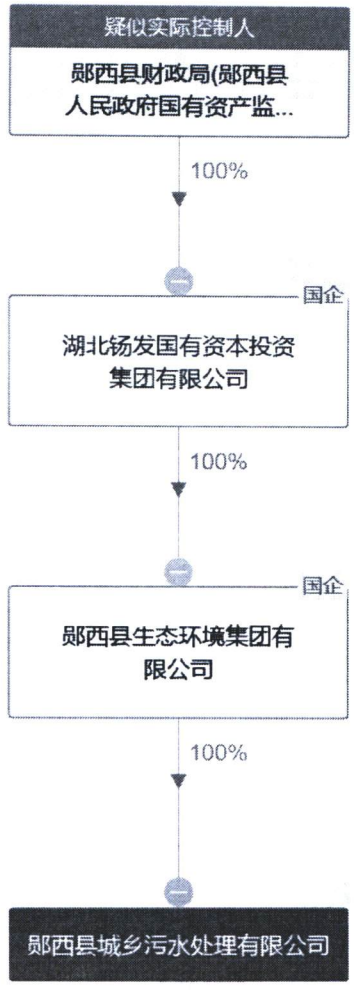
郧西县河夹绿色低碳数字化新型园区污水处理厂

专项债券收益与融资资金平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

（一）实施单位

项目单位名称：	郧西县城乡污水处理有限公司
负责人：	江庆生
地址：	湖北省十堰市郧西县城关镇佘家湾村
统一社会信用代码：	91420322MADKHMW05G
单位性质：	国有企业
业务范围：	一般项目：污水处理及其再生利用,雨水、微咸水及矿井水的收集处理及利用,水污染治理,水环境污染防治服务,防洪除涝设施管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工,建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）,建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

股权结构	
行业主管部门：	郧西县城乡和住房建设局
建设单位名称：	郧西县城乡污水处理有限公司
代建单位名称：	-

（二）建设地点

项目位于郧西县河夹镇。

（三）建设内容

新建一座工业污水处理厂近期土建规模 500 立方米/日(生反二沉池及提升泵房除外)，其中设备按照 250 立方米/日规模配置，远期土建规模 1000 立方米/日。

污水处理工艺采用“预处理池+水解酸化池+生反二沉池(一体化)+磁混凝沉淀装置+滤布滤池装置+消毒”，出水水质执行地表准IV类水标准，处理后的尾水排入下游水体。污泥处理工艺采用“机械浓缩+机械脱水”，处理后的污泥含水率降至60%，外运处置。

（四）总投资

项目初设批复概算投资3,583.64万元，其中工程费用2,561.32万元，工程建设其他费用548.21万元，预备费185.48万元。本方案在初设批复的基础上，考虑建设期利息52.50万元，专项债券发行费用2.50万元。调整后，项目总投资3,612.39万元，其中工程费用2,561.32万元，工程建设其他费用548.21万元，预备费185.48万元，建设期利息52.50万元，债券发行费用2.500万元。其中各项明细数据详见下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**2,561.32**	**61.32**	**0.00**	**2,500.00**	**0.00**	**0.00**
（一）	格栅间及提升泵房	74.91	0.00	0.00	74.91	0.00	0.00
（二）	水解酸化/应急事故组合池	86.91	0.00	0.00	86.91	0.00	0.00
（三）	流量计井	25.10	0.00	0.00	25.10	0.00	0.00
（四）	控制间及值班室	25.60	0.00	0.00	25.60	0.00	0.00
（五）	一体化设备	478.50	0.00	0.00	478.50	0.00	0.00
（六）	储泥池	28.79	0.00	0.00	28.79	0.00	0.00
（七）	综合污水处理车间	426.81	0.00	0.00	426.81	0.00	0.00
（八）	附属工程	608.17	49.91	0.00	558.26	0.00	0.00

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
（九）	电气设备	159.62	0.00	0.00	159.62	0.00	0.00
（十）	场内管道	281.74	0.00	0.00	281.74	0.00	0.00
（十一）	其他设备	353.76	0.00	0.00	353.76	0.00	0.00
（十二）	工器具购置费	11.41	11.41	0.00	0.00	0.00	0.00
二	**工程建设其他费用**	**548.21**	**548.21**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
三	**基本预备费**	**185.48**	**185.48**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
（一）	基本预备费	185.48	185.48	0.00	0.00	0.00	0.00
四	**专项费用**	**288.63**	**288.63**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
五	**债券发行费用及建设期利息**	**28.75**	**28.75**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
（一）	建设期利息	2.50	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）	债券发行费用	26.25	26.25	0.00	0.00	0.00	0.00
六	**项目总投资**	**3,612.39**	**1,112.39**	**0.00**	**2,500.00**	**0.00**	**0.00**

（五）建设进度

本项目建设工期为2025年3月至2026年9月。

（六）本债券发行情况

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	2,500.00	0.00	15	2.11%	半年付息一次	当期债券第11～15年每年偿还20%本金

二、区域概况

郧西地处鄂西北，北依秦岭，南临汉江，与陕西商南、山阳、镇安、旬阳、白河五县及本省郧阳区毗邻，福银高速穿境而过，209国道贯通南北，武西高铁即将设站，是华中和西北西进东出的“桥头堡”、古漕运和茶马古道的重要驿站、古丝绸之路的重要节点。县域面积

3509 平方公里，辖 18 个乡镇（场、区）、348 个村（居）委会，总人口 51 万人。郧西是国家新阶段扶贫开发重点县，南水北调中线工程水源保护区上游核心区。

郧西县财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（GDP）（亿元）	121.46	124.17	144.39
居民人均可支配收入（元）	32,963.00	34,941.00	36,374.00
农村居民人均可支配收入（元）	13,880.00	15,070.00	16,084.00
一般公共预算收入（亿元）	5.36	6.86	8.00
其中：税收收入（亿元）	3.97	5.39	5.60
非税收入（亿元）	1.39	1.48	2.40
政府性基金收入（亿元）	3.74	2.70	2.27
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.61	2.62	2.15
政府性基金支出（亿元）	15.09	13.13	25.49

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	**2024 年限额**	**2024 年余额**
十堰市	571.24	523.48
其中：市本级	134.48	127.19
郧西县	67.10	60.65

三、基本说明

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

四、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本项目预期收益来源主要为污水处理收入。

（二）债券年利率

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	2,500.00	0.00	15	2.11%	半年付息一次	当期债券第11～15年每年偿还20%本金

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

五、项目资金平衡测算

（一）发行计划

项目总投资3,612.39万元，其中：建设单位自筹1,112.39万元，拟申请发行专项债券2,500.00万元。

债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025年	2,500.00	15年期

资金筹措方案

序号	资金来源	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	**112.39**	**1,000.00**	**1,112.39**
1.1	财政安排资金	0.00	0.00	0.00
1.2	项目单位自筹资金	112.39	1,000.00	1,112.39
1.3	专项债券资金	0.00	0.00	0.00
1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00
2	**融资资金**	**2,500.00**	**0.00**	**2,500.00**
2.1	专项债券资金	2,500.00	0.00	2,500.00
2.2	项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00
2.2	其他资金	0.00	0.00	0.00
3	**其他资金**	0.00	0.00	0.00
	合计	**2,612.39**	**1,000.00**	**3,612.39**

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

（二）预期收益

1、项目收入预测

项目主要收益来源为污水处理收入。项目拟于 2025 年发行 15 年期专项债券，拟于 2026 年 9 月完工，项目运营期定于 2026 年 10 月~2045 年 11 月。

（1）污水处理收入

根据《湖北省污水处理定价成本监审办法（试行）》（https://www.tianmen.gov.cn/zwgk/bmhxzxxgkml/bm/sfzhggwyh/zfxxgk/fdzdgknr/qtzdgknr/jgsf/jgzc/201711/t20171109_1931489.shtml），污水处理定价成本包括药剂费、动力费、职工薪酬、固定资产折旧、修理费、管理费用和财务费用等，经计算本项目以上费用合计 7,635.39 万元。根据初步设计污水处理量预测，园区污水量近期规模约为

800-900m^3/d，远期规模约为 1500-1700m^3/d。结合项目拟建规模（初步设计 P119），项目新建污水处理规模为 250m^3/d，并拟于 2030 年利用大修改造生物反应池和二沉池提升污水处理量至 500m^3/d。因预测园区污水量远大于项目污水处理规模，项目经营负荷按 100%考虑。经计算项目运营期内污水处理量合计为 304.65 万吨，污水处理定价成本为 24.92 元/吨。

项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	**营业收入**	万元	**6,537.90**	**67.87**	**271.47**	**271.47**	**271.47**	**271.47**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**497.69**
1.1	**营业收入(不含税)**	万元	**6,167.84**	**64.03**	**256.10**	**256.10**	**256.10**	**256.10**	**512.21**	**512.21**	**512.21**	**512.21**	**512.21**	**512.21**	**512.21**	**512.21**	**512.21**	**469.52**
	污水处理费	万元	**6,537.90**	67.87	271.47	271.47	271.47	271.47	542.94	542.94	542.94	542.94	542.94	542.94	542.94	542.94	542.94	497.69
	单价	元/吨		29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75
	设计处理规模	立方米		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	经营负荷	%		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	运行天数	天		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2	**销项税额**	万元	**370.06**	**3.84**	**15.37**	**15.37**	**15.37**	**15.37**	**30.73**	**30.73**	**30.73**	**30.73**	**30.73**	**30.73**	**30.73**	**30.73**	**30.73**	**28.17**
1.2.1	销项税额	万元	**370.06**	3.84	15.37	15.37	15.37	15.37	30.73	30.73	30.73	30.73	30.73	30.73	30.73	30.73	30.73	28.17

2、成本测算

（1）经营成本

本项目主要经营成本包括药剂费、动力费、人员工资、修理费和其他管理费等。

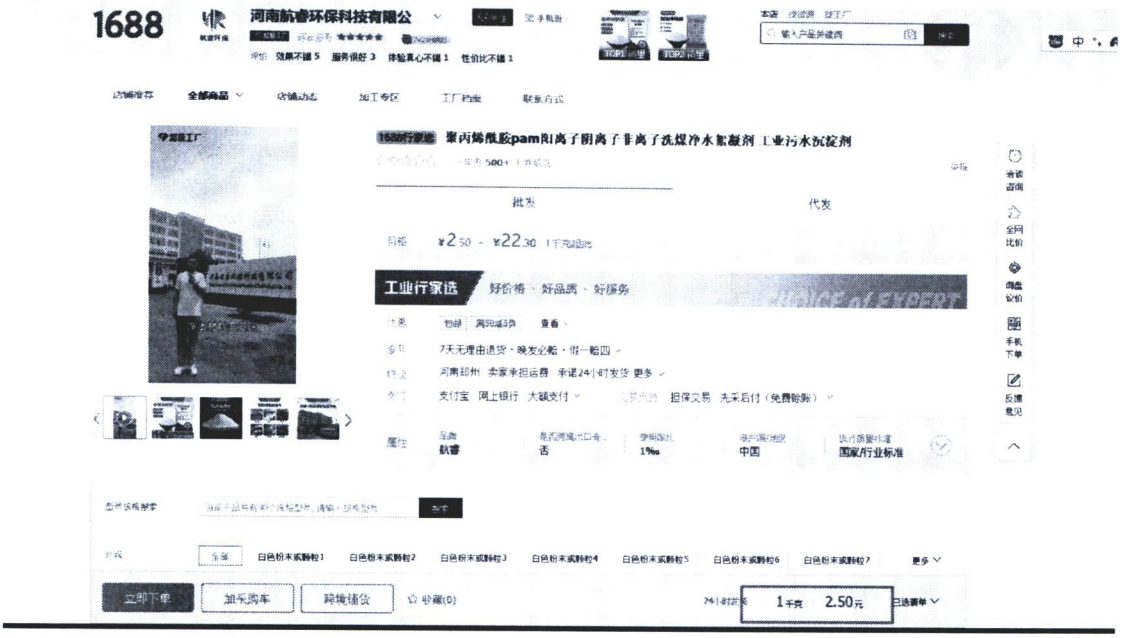
1）药剂费

根据初步设计 5.4.5 构、建筑物工艺设计（P123 加药量、P125 投加量），药剂包括 PAM、PAC 和乙酸钠，其中 PAM、PAC 和乙酸钠消耗量分别为 0.68kg/d、33kg/d 和 13kg/d。PAM、PAC 和乙酸钠市场价格（1688 网查询）分别为 2.50~4.20 元/kg、0.55~0.88 元/kg 和 5.49~7.9 元/kg，考虑价格波动及出于谨慎性原则，本项目 PAM、PAC 和乙酸钠预计成本价格分别为 8.0 元/kg、1.5 元/kg 和 20.0 元/kg。年药剂消耗量及单价详见下表：

药剂消耗量及市场单价

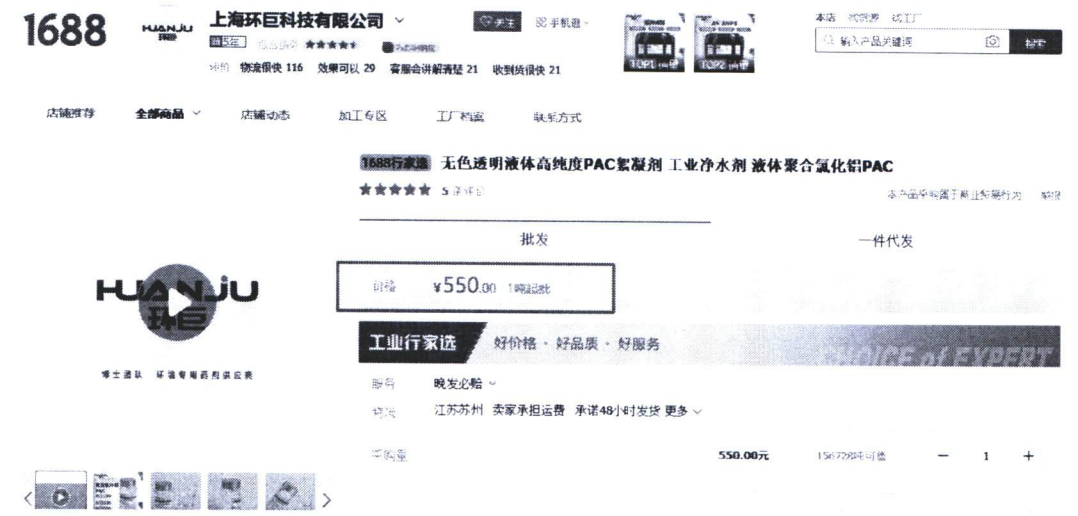
序号	药剂名称	2026-2030 年消耗量（kg）	2031-2045 年消耗量（kg）	市场单价(元/kg)	本项目预计成本价格（元/kg）
1	PAM	248.20	496.40	2.50~4.20	8.0
2	PAC	12,045.00	24,090.00	0.55~0.88	1.5
3	乙酸钠	4,745.00	9,490.00	5.49~7.9	20.0

PAM 市场价格参考案例



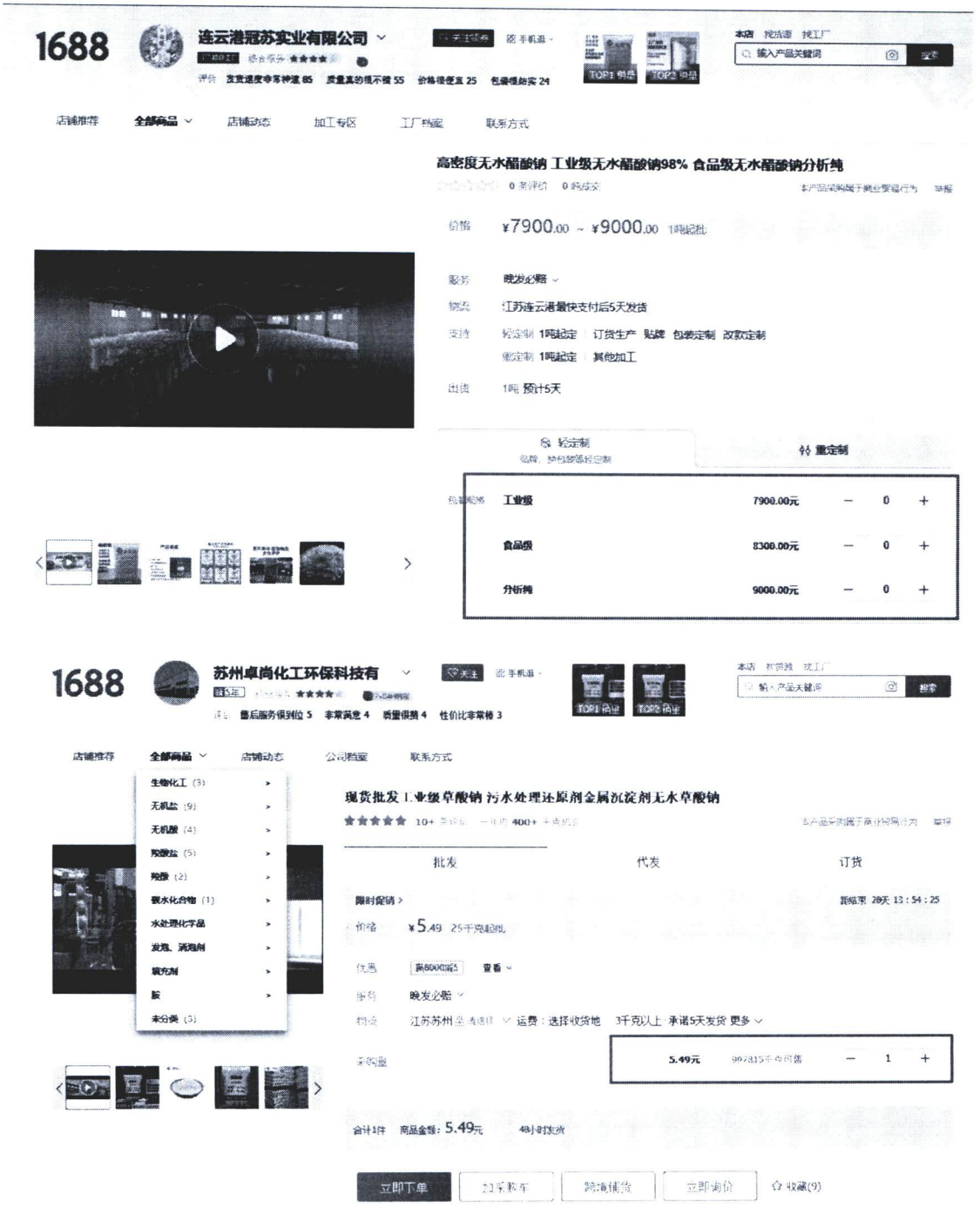


PAC 市场价格参考案例





乙酸钠市场价格参考案例



2）动力费

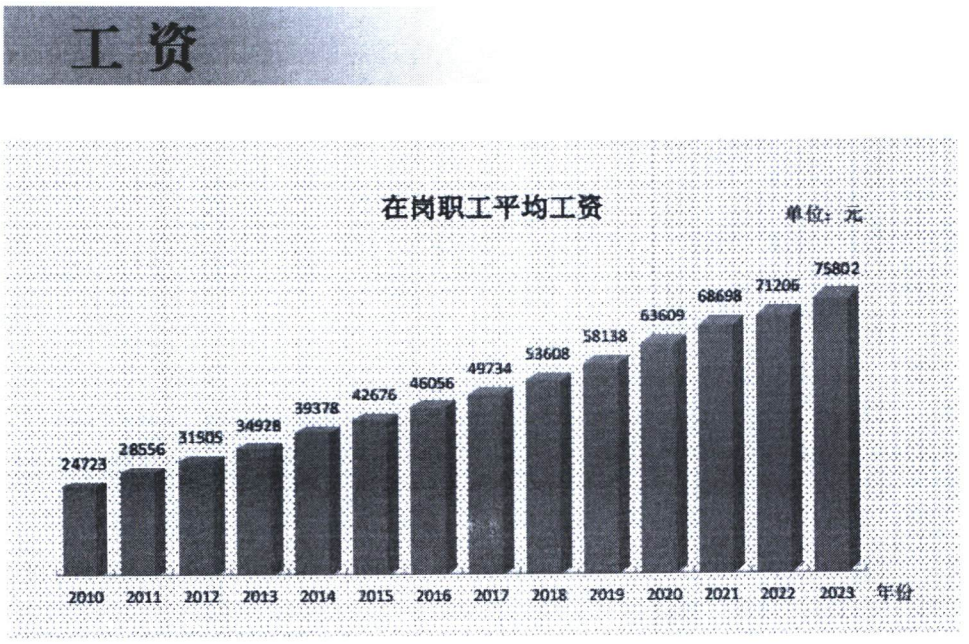
根据初步设计，项目动力费涉及自来水、电力，其中 2026-2030 年每年消耗自来水 21,900.00 立方米，2031 年及以后每年消耗自来水

43,800.00 立方米。其中 2026-2030 年每年消耗电力 59.86 度，2031 年及以后每年消耗电力 119.72 度。

根据《国网湖北省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》（http://fgw.xiangyang.gov.cn/zwgk/xxgkml/tjsj/zhsj/202506/t20250617_3827757.shtml），本项目非居民用电电价参照单一制 20 千伏供电电价为 0.699 元/度。水费参照《郧西县物价局关于实施经营服务用水与工业用水同价的通知》（西价发【2009】16 号）（https://www.yxfygs001.com/news_detail?id=6711da357cd1cc0d905f9289），工业用水为 1.65 元/吨。

3）职工薪酬

根据可研报告，项目拟定员 6 人。参照《十堰市 2024 年统计年鉴》P8（https://www.shiyan.gov.cn/xxgk/xxgk_fdgk/qtzdgknr/data/tjnj/）城镇职工平均工资水平，工资按照 7.5802 万元/人/年计算。



4）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，维修费暂按固定资产原值的0.5%计提。其中2029年-2030年拟对生物反应池和二沉池进行大修改造，将处理规模由250m³/d提升至500m³/d，改造费用参照初步设计概算中此部分的建设投资165.00万元，按2029年和2030年均摊。

5）管理费

参考《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，管理费包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费，以及其他不属于以上项目的支出等。可按前1-4总和的一定比率计算，其比率一般可取8%~12%，本项目暂按10%测算。

项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	**经营成本（含税）**	**万元**	**2,678.19**	**33.09**	**132.39**	**132.39**	**223.14**	**223.14**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**178.77**
1.1	药剂费	万元	276.85	2.87	11.50	11.50	11.50	11.50	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	21.07
1.2	动力费	万元	1,094.68	11.36	45.45	45.45	45.45	45.45	90.91	90.91	90.91	90.91	90.91	90.91	90.91	90.91	90.91	83.33
1.3	工资福利费	万元	644.30	11.37	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	41.69
1.4	维修费	万元	418.87	4.48	17.92	17.92	100.42	100.42	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92	16.43
1.5	其他管理费用	万元	243.49	3.01	12.04	12.04	20.29	20.29	17.73	17.73	17.73	17.73	17.73	17.73	17.73	17.73	17.73	16.25
2	**进项税合计**	万元	188.42	**1.95**	**7.82**	**7.82**	**7.82**	**7.82**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**14.34**
2.1	药剂费进项税	万元	31.88	0.33	1.32	1.32	1.32	1.32	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.42
2.2	动力费进项税	万元	156.54	1.62	6.50	6.50	6.50	6.50	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	11.92
3	折旧摊销	万元	3,202.92	57.20	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	171.58
3.1	固定资产折旧	万元	3,202.92	57.20	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	171.58
4	财务成本	万元	656.25	26.25	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	42.00	31.50	21.00	10.50
5	总成本（不含税）	万元	6,348.94	114.59	405.85	405.85	496.60	496.60	460.66	460.66	460.66	460.66	460.66	460.66	450.16	439.66	429.16	346.51
6	总成本（含税）	万元	6,537.36	116.54	413.67	413.67	504.42	504.42	476.31	476.31	476.31	476.31	476.31	476.31	465.81	455.31	444.81	360.85

（2）财务费用

项目财务费用一览表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025 年	0.00	2,500.00	0.00	0.00	0.00	2,500.00
2026 年	2,500.00	0.00	52.50	0.00	52.50	2,500.00
2027 年	2,500.00	0.00	52.50	0.00	52.50	2,500.00
2028 年	2,500.00	0.00	52.50	0.00	52.50	2,500.00
2029 年	2,500.00	0.00	52.50	0.00	52.50	2,500.00
2030 年	2,500.00	0.00	52.50	0.00	52.50	2,500.00
2031 年	2,500.00	0.00	52.50	0.00	52.50	2,500.00
2032 年	2,500.00	0.00	52.50	0.00	52.50	2,500.00
2033 年	2,500.00	0.00	52.50	0.00	52.50	2,500.00
2034 年	2,500.00	0.00	52.50	0.00	52.50	2,500.00
2035 年	2,500.00	0.00	52.50	0.00	52.50	2,500.00
2036 年	2,500.00	0.00	52.50	500.00	552.50	2,000.00
2037 年	2,000.00	0.00	42.00	500.00	542.00	1,500.00
2038 年	1,500.00	0.00	31.50	500.00	531.50	1,000.00
2039 年	1,000.00	0.00	21.00	500.00	521.00	500.00
2040 年	500.00	0.00	10.50	500.00	510.50	0.00
合计	-	2,500.00	682.50	2,500.00	3,182.50	-

（3）折旧摊销

折旧以不含税的工程费用、工程建设其他及预备费等固定资产原值为基数，合计 3,309.12 万元。折旧费采用直线法、残值率 5%进行测算，折旧年限：15 年。正常年折旧费用为 228.78 万元。

3、税费

1）增值税及附加

包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。

增值税费=销项税-进项税，其中：

销项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）以及财政部、税务总局、

海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），污水处理收入销项税增值税率按照 6%计算。

进项税：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）以及财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），建设期的设备工程进项税增值税率按照 13%计算，建筑工程、预备费进项税增值税率按照 9%计算，工程建设其他费进项税增值税率按照 6%计算。运营期维修费进项税税率按 9%计算。

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

2）企业所得税

企业所得税：按利润的 25%计算。

税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	**经营成本（含税）**	**万元**	**2,678.19**	**33.09**	**132.39**	**132.39**	**223.14**	**223.14**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**195.03**	**178.77**
1.1	药剂费	万元	276.85	2.87	11.50	11.50	11.50	11.50	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	22.99	21.07
1.2	动力费	万元	1,094.68	11.36	45.45	45.45	45.45	45.45	90.91	90.91	90.91	90.91	90.91	90.91	90.91	90.91	90.91	83.33
1.3	工资福利费	万元	644.30	11.37	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	41.69
1.4	维修费	万元	418.87	4.48	17.92	17.92	100.42	100.42	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92	16.43
1.5	其他管理费用	万元	243.49	3.01	12.04	12.04	20.29	20.29	17.73	17.73	17.73	17.73	17.73	17.73	17.73	17.73	17.73	16.25
2	**进项税合计**	万元	188.42	**1.95**	**7.82**	**7.82**	**7.82**	**7.82**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**15.65**	**14.34**
2.1	药剂费进项税	万元	31.88	0.33	1.32	1.32	1.32	1.32	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.42
2.2	动力费进项税	万元	156.54	1.62	6.50	6.50	6.50	6.50	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	11.92
3	折旧摊销	万元	3,202.92	57.20	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	171.58
3.1	固定资产折旧	万元	3,202.92	57.20	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	228.78	171.58
4	财务成本	万元	656.25	26.25	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	42.00	31.50	21.00	10.50
5	总成本（不含税）	万元	6,348.94	114.59	405.85	405.85	496.60	496.60	460.66	460.66	460.66	460.66	460.66	460.66	450.16	439.66	429.16	346.51
6	总成本（含税）	万元	6,537.36	116.54	413.67	413.67	504.42	504.42	476.31	476.31	476.31	476.31	476.31	476.31	465.81	455.31	444.81	360.85

4、模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 6,167.84 万元，预测经营成本合计 6,348.94 万元，税金及附加合计 0 万元，利润总额合计-181.10 万元，所得税应纳税额合计 392.21 万元，应缴纳所得税 98.05 万元。

项目模拟利润表

序号	项目名称	单位	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入(不含税)	万元	6,167.84	64.03	256.10	256.10	256.10	256.10	512.21	512.21	512.21	512.21	512.21	512.21	512.21	512.21	512.21	469.52
2	税金及附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	总成本费用(不含税)	万元	6,348.94	114.59	405.85	405.85	496.60	496.60	460.66	460.66	460.66	460.66	460.66	460.66	450.16	439.66	429.16	346.51
5	利润总额	万元	-181.10	-50.56	-149.75	-149.75	-240.50	-240.50	51.55	51.55	51.55	51.55	51.55	51.55	62.05	72.55	83.05	123.01
6	弥补前五年亏损	万元	-						51.55	51.55	51.55	51.55	51.55					
7	应纳所得税额	万元	392.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51.55	62.05	72.55	83.05	123.01
8	所得税	万元	98.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.89	15.51	18.14	20.76	30.75
9	净利润	万元	294.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38.66	46.54	54.41	62.29	92.26

（三）项目现金流量模拟测算分析

本项目偿债资金来源为污水处理收入。项目预期收入总额为6,537.90万元，扣除经营成本及相关税费2,776.24万元后，预计用于资金平衡相关收益为3,761.66万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.18倍。

债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	**现金流入**	万元	**10,150.29**	**2,612.39**	**1,067.87**	**271.47**	**271.47**	**271.47**	**271.47**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**542.94**	**497.69**
1.1	资本金流入	万元	**1,112.39**	112.39	1,000.00														
1.2	债券资金流入	万元	**2,500.00**	2,500.00	0.00														
1.3	运营现金流入	万元	**6,537.90**		67.87	271.47	271.47	271.47	271.47	542.94	542.94	542.94	542.94	542.94	542.94	542.94	542.94	542.94	497.69
2	**现金流出**	万元	**9,544.88**	**2,612.39**	**1,059.34**	**184.89**	**184.89**	**275.64**	**275.64**	**247.53**	**247.53**	**247.53**	**247.53**	**247.53**	**760.42**	**752.54**	**744.67**	**736.79**	**720.02**
2.1	建设投资资金流出	万元	**3,583.64**	2,609.89	973.75														
2.3	经营现金流出	万元	**2,776.24**		33.09	132.39	132.39	223.14	223.14	195.03	195.03	195.03	195.03	195.03	207.92	210.54	213.17	215.79	209.52
2.4	债券还本付息	万元	**3,182.50**	0.00	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	552.50	542.00	531.50	521.00	510.50
2.5	债券发行费用	万元	**2.50**	2.50	0.00														
3	**当年项目现金净流入**	万元	**605.41**	**0.00**	**8.53**	**86.58**	**86.58**	**-4.17**	**-4.17**	**295.41**	**295.41**	**295.41**	**295.41**	**295.41**	**-217.48**	**-209.60**	**-201.73**	**-193.85**	**-222.33**
4	**期末项目累计现金结存额**	万元	-	**0.00**	**8.53**	**95.11**	**181.69**	**177.52**	**173.35**	**468.76**	**764.17**	**1,059.58**	**1,354.99**	**1,650.40**	**1,432.92**	**1,223.32**	**1,021.59**	**827.74**	**605.41**
5	**用于资金平衡的项目收益**	万元	**3,761.66**	**0.00**	**34.78**	**139.08**	**139.08**	**48.33**	**48.33**	**347.91**	**347.91**	**347.91**	**347.91**	**347.91**	**335.02**	**332.40**	**329.77**	**327.15**	**288.17**

资金覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	项目预计融资本息（万元）	其中：项目预计融资本金（万元）	本息资金覆盖倍数
3,761.66	3,182.50	2,500.00	1.18

经上述测算，在债券存续期内，本次评价的项目收益对债券本息覆盖倍数为 1.18。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收益变动情况							
债券本息资金覆盖率	1.00	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36
债券利率							
债券本息资金覆盖率	1.22	1.21	1.19	1.18	1.17	1.16	1.15

（五）资金稳定性

郧西县河夹绿色低碳数字化新型园区污水处理厂专项债券还本付息以预计污水处理收入为基础，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2040 年项目本金偿还后仍有 605.41 万元的期末结余。因此，本项目资金

稳定性较可靠。

本项目的偿债资金来污水处理收入，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

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

六、评估结论

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

我们认为，本次评价的郧西县河夹绿色低碳数字化新型园区污水处理厂通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.18 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

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

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

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



年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

7

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

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

事务所
CPAs

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

再次复印无效

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

事务所
CPAs

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

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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



裘新成 420000993223

年
after

经办人：郭诗勇

年 月 日
/y /m /d

2008年 5月 2 日

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

再次复印无效

咸丰县国有坪坝营林场林下经济产业链建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]060 号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

咸丰县国有坪坝营林场林下经济产业链建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]060 号

我们接受委托，对咸丰县国有坪坝营林场林下经济产业链建设项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

资金平衡测算报告是建立在项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和预期条件上作出，本项目实施单位咸丰县国有坪坝营林场确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对所有资料作出的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些资料对资金平衡测算报告提供了合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二五年十月

咸丰县国有坪坝营林场林下经济产业链建设项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目概述

（一）实施单位

项目实施单位：咸丰县国有坪坝营林场；

负责人：邓伟；

注册资本：1,272 万元；

组织机构代码：12422826422113283E；

住所：咸丰县坪坝营镇坪坝营村；

业务范围：负责造林绿化及林区管理；

单位性质：事业单位；

行业主管部门：咸丰县林业局。

（二）建设内容

咸丰县国有坪坝营林场林下经济产业链建设项目建设内容如下：

新建抚育野生箬叶基地 3002.21 亩、箬叶基地 1036.2 亩；新建林下中药材黄精种植基地 1584.20 亩、养殖中蜂 200 群；新建中药材育苗大棚 29.4 亩；新建箬叶及中药材种苗培育加工厂房 1 个，建筑面积 2150 平方米，分级生产线 3 条，清洗生产线 2 条；配套扩宽生产道路 18785 米、箬叶采摘便道 11000 米、脉冲电网围栏 21670 米、种植基地排水设施 10660 米、监控设备 58 处、灌溉及病虫害防治设施；购置吸粪车 1 台，水罐车 2 台，货运车 1 台及其他配套设施设备。购置育苗设备设施，水电设施。

（三）总投资及资金来源

本项目总投资为5,826.45元，其中工程费用4,849.47万元，工程建设其他费用501.28万元，预备费267.54万元，建设期利息及债券发行费用208.16万元。

建设单位自筹1,826.45万元，申请发行专项债券4,000.00万元。其中：2025年申请4,000.00万元专项债券。

（四）债券发行情况

项目计划发行专项债券4,000.00万元，拟于2025年发行4,000.00万元，期限为15年期。债券发行利率按照2025年10月27日中国债券信息网公布的财政部-中国地方政府债券收益率曲线同期利率15年利率2.32%，本项目基于谨慎原则考虑上浮10%，即2.55%进行估算，债券发行费用按当期发行额的0.1%计算。债券偿还方式为每半年付一次息，第11-15年每年还本20%。

专项债券还本付息表

单位：万元

年份	债券期初余额	本年发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	年末债券余额
2025年	0.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00
2026年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2027年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2028年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2029年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2030年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2031年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2032年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2033年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2034年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2035年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2036年	4,000.00	0.00	91.87	800.00	891.87	3,200.00

2037 年	3,200.00	0.00	71.46	800.00	871.46	2,400.00
2038 年	2,400.00	0.00	51.04	800.00	851.04	1,600.00
2039 年	1,600.00	0.00	30.62	800.00	830.62	800.00
2040 年	800.00	0.00	10.21	800.00	810.21	0.00
合计	-	4,000.00	1,276.00	4,000.00	5,276.00	-

二、区域概况

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

表 1-1 恩施州财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（亿元）	1,402.20	1,481.29	1661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,927	38,248	40,015
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,384	15,571	16,571
4.地方财政总收入（亿元）	136.98	188.96	327.18
4.1 地方公共预算收入（亿元）	77.21	93.10	102.04
其中：税收收入（亿元）	54.73	60.63	63.39
非税收入（亿元）	22.48	32.47	38.65
4.2 政府性基金收入（亿元）	59.77	57.88	225.14
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	54.70	50.14	-
5.地方财政总支出（亿元）	562.00	584.78	718.73
5.1 一般公共预算支出（亿元）	426.39	473.00	501.3
5.2 政府性基金支出（亿元）	135.61	111.78	217.43
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	33.59	34.60	-

咸丰县为湖北省恩施土家族苗族自治州下辖县，湖北西大门。县名取“咸庆丰年”之意，古有“荆南雄镇”“楚蜀屏翰”之誉。位于鄂、湘、

武汉验功报告附件 专用章

黔、渝四省（市）边区结合部，距州府所在地恩施98公里，距重庆市黔江区53公里。地处武陵山东部、鄂西南边陲；扼楚蜀之腹心，为荆南之要地。县政府驻曲江新区。

咸丰县国土总面积2,550平方公里，其中耕地面积4.4万公顷。平均海拔800米左右，管辖10个乡镇一个区，263个村，有土家族、苗族、朝鲜族、东乡族、蒙古族、畲族等少数民族。

表1-2 咸丰县财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（亿元）	113.94	130.51	141.38
2.城镇居民人均可支配收入（元）	33,928	36,350	38,182
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,313	15,464	16,444
4.地方财政总收入（亿元）	6.78	6.41	7.64
4.1 地方公共预算收入（亿元）	4.32	4.92	5.52
其中：税收收入（亿元）	2.97	3.39	3.62
非税收入（亿元）	1.35	1.53	1.90
4.2 政府性基金收入（亿元）	2.46	1.49	2.12
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	2.22	1.05	1.93
5.地方财政总支出（亿元）	48.92	47.78	55.73
5.1 一般公共预算支出（亿元）	38.77	40.98	39.57
5.2 政府性基金支出（亿元）	10.15	6.8	16.16
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	1.6	0.82	-

武汉绩功报告附件 专用章

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州	573.98	510.7
其中：咸丰县	42.43	41.16

截止至 2024 年底，咸丰县专项债务限额 42.43 亿元，专项债务余额 41.16 亿元。省财政厅提前下达 2025 年部分新增政府专项债务限额 55,170 万元。

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	债务余额（截止 2024 年底）
3 年期	0
5 年期	8,132
6 年期	8,570
7 年期	97,160
8 年期	8,570
9 年期	8,570
10 年期	42,095
11 年期	28,465
12 年期	28,465
13 年期	28,465
14 年期	28,465
15 年期	41,888
16 年期	9,315
17 年期	9,315
18 年期	9,315
19 年期	9,315
20 年期	14,237
21 年期	3,125
22 年期	3,125
23 年期	3,125
24 年期	3,125
25 年期	3,125
26 年期	3,125

27 年期	3,125
28 年期	3,125
29 年期	3,125
30 年期	3,125

三、资金平衡测算说明

（一）收入来源

项目的主要收入来源为生态箬叶基地收入、黄精销售收入及养殖中蜂收入。

（二）债券年利率

本项目 2025 年债券利率暂按 2.55%测算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

四、项目资金平衡测算

（一）发行计划

债券发行计划、项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案如下表：

债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025 年	4,000.00	15 年

资金筹措方案

单位：万元

序号	项目	单位	合计	建设期		
				2025 年	2026 年	2027 年
1	**总投资**	万元	**5,826.45**	**4,611.00**	**551.54**	**663.91**
1.1	**建设投资**	万元	**5,618.29**	**4,607.00**	**449.46**	**561.83**
1.2	**建设期利息及债券发行费用**	万元	**208.16**	**4.00**	**102.08**	**102.08**
1.2.1	建设期利息	万元	**204.16**	0.00	102.08	102.08
1.2.2	债券发行费用	万元	**4.00**	4.00	0.00	0.00
2	**资金筹措**	万元	**5,826.45**	**4,611.00**	**551.54**	**663.91**
2.1	项目资本金	万元	**1,826.45**	611.00	551.54	663.91
2.1.1	用于建设投资	万元	**1,618.29**	607.00	449.46	561.83
2.1.2	用于建设期利息	万元	**204.16**	0.00	102.08	102.08
2.1.3	用于债券发行费用	万元	**4.00**	4.00	0.00	0.00
2.2	债券资金	万元	**4,000.00**	4,000.00	0.00	0.00
2.2.1	用于建设投资	万元	**4,000.00**	4,000.00	0.00	0.00

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

（二）预期收益

咸丰县国有坪坝营林场林下经济产业链建设项目专项债券偿债资金主要来源于生态箬叶基地收入、黄精销售收入及养殖中蜂收入，项目收入主体为咸丰县国有坪坝营林场，债券存续期项目预计收入总额为 42,751.28 万元。

1、生态箬叶基地收入

根据初设批复，抚育野生箬叶 3002.21 亩，新建箬叶基地 1036.20 亩，共 4,038.41 亩，种植 2 年后进入丰产收益期，每亩可产箬叶 800

武汉收功报告附件 专用章

千克以上，年可产箬叶3,230.728吨左右，每吨市场价暂定为6,000元。箬叶为多年生植物，其生长习性为每年均可采摘，本实施方案种植后每年收获一次，经营负荷80%估算。

2、黄精销售收入

根据初设批复，黄精种植1584.20亩，黄精一亩的年产量一般在2000斤至6000斤之间，本项目取值2吨/亩/年，年产量共约3,168.4吨，根据指数分析，中药材市场整体变价相对稳健，本项目按20元/公斤计算，在黄精市场价19-24元/公斤范围内。黄精为多年生植物，其生长习性为用种子繁殖的黄精3-4年可以收获，本实施方案种植三年收获一次，每年平均售卖，平均年销售量在1,056.13吨，经营负荷80%估算。

3、养殖中蜂收入

根据初设批复，养殖中蜂200群，年产蜂蜜4吨，按2024年蜂蜜市场价180元/公斤计算，经营负荷80%估算。

项目收入汇总表　　单位：万元

年份	合计	经营性收入		
		箬叶销售收入	黄精销售收入	蜂蜜销售收入
2028年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2029年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2030年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2031年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2032年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2033年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2034年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2035年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2036年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2037年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00

武汉设计报告附件 专用章

2038 年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2039 年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
2040 年	3,288.56	1,550.75	1,689.81	48.00
合计	42,751.28	20,159.75	21,967.53	624.00

（三）成本费用

1、经营成本

本项目经营支出包括：人员工资及福利、管理费、外购原材料、燃料及动力费等。其中：

（1）人员工资及福利

根据可研报告，本项目劳动定员 120 人，其中管理人员 6 人，技术人员 4 人，生产加工人员 30 人，短期散工 80 人。工资参考 2021 年咸丰县城镇人员平均工资标准 66,094 元，福利费按照管理人员 30%，技术人员 20%，生产加工人员 10%，散工 5%计算。因此项目管理人员工资 8.59 万元/人/年，技术人员工资按 7.93 万元/人/年，生产加工人员按 7.27 万元/人/年，短期散工按 6.94 万元/人/年计算（短期散工工作时间根据药材收成周期，按照每年 10 个月计算）。

（2）外购原材料、燃料及动力费

根据可研报告，外购燃料及动力费主要为电、水费用。

项目年用电量为 7.244 万 kwh，电费收费标准按照《国家发展改革委关于电网企业增值税税率调整相应降低一般工商业电价的通知》（发改价格〔2019〕559 号）、《省发展改革委关于进一步降低一般工商业电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175 号）中 0.6 元/kWh 计算。

项目年用水量为 1.022 万立方米，水费按照水资源费征收标准，

武汉校功报告附件 专用章

鄂价费〔2009〕168号，取水价格为0.05元/立方米计算。

外购原材料包括农药、化肥等，根据可研报告，农药按30元/亩计算，化肥按1490元/亩计算。

（3）销售费用

销售费用参考中国林业集团有限公司2023年度公布的近三年销售费用占运营收入情况，按照平均比重1%计算。

（4）管理费

参考《市政公用设施建设项目经济评价办法与参数》，其他费用包括管理和销售部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、研究试验费、会议费，以及其他不属于以上项目的支出等。可按前几项总和的一定比率计算。根据有关资料，其比率一般可取8%~12%，本项目暂按10%测算。

经营成本估算表　　单位：万元

年份	经营成本						
	合计	人员工资及福利	电费	水费	外购原材料费	销售费用	管理费
2028年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2029年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2030年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2031年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2032年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2033年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2034年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2035年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2036年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2037年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2038年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2039年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04
2040年	1,826.46	764.03	4.35	0.05	859.11	32.89	166.04

合计	23,743.97	9,932.39	56.50	0.66	11,168.38	427.51	2,158.52

2、项目财务费用预测

项目计划发行专项债券4,000.00万元，拟于2025年发行4,000.00万元，期限为15年期。债券发行利率按照2025年10月27日中国债券信息网公布的财政部-中国地方政府债券收益率曲线同期利率15年利率2.32%，本项目基于谨慎原则考虑上浮10%，即2.55%进行估算，债券发行费用按当期发行额的0.1%计算。

专项债券还本付息表　　单位：万元

年份	债券期初余额	本年发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	年末债券余额
2025年	0.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00
2026年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2027年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2028年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2029年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2030年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2031年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2032年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2033年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2034年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2035年	4,000.00	0.00	102.08	0.00	102.08	4,000.00
2036年	4,000.00	0.00	91.87	800.00	891.87	3,200.00
2037年	3,200.00	0.00	71.46	800.00	871.46	2,400.00
2038年	2,400.00	0.00	51.04	800.00	851.04	1,600.00
2039年	1,600.00	0.00	30.62	800.00	830.62	800.00
2040年	800.00	0.00	10.21	800.00	810.21	0.00
合计	-	4,000.00	1,276.00	4,000.00	5,276.00	-

3、税费

（1）增值税及附加

根据国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改

武汉发功报告附件 专用章

《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（中华人民共和国国务院令第691号），农业生产者销售的自产农产品免征增值税，本项目属于该范畴，可免征增值税。

（2）企业所得税

根据《国家税务总局关于实施农 林 牧 渔业项目企业所得税优惠问题的公告》（国家税务总局公告2011年第48号），企业从事林木的培育和种植的免税所得。

（三）项目现金流量模拟测算分析

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

项目现金流量模拟测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
一	经营活动现金流量	0.00																
1	运营收入收到的现金	42,751.28				3,288.56	3,288.56	3,288.56	3,288.56	3,288.56	3,288.56	3,288.56	3,288.56	3,288.56	3,288.56	3,288.56	3,288.56	3,288.56
2	运营成本费用支付的现金	23,743.98				1,826.46	1,826.46	1,826.46	1,826.46	1,826.46	1,826.46	1,826.46	1,826.46	1,826.46	1,826.46	1,826.46	1,826.46	1,826.46
3	经营活动支付税费	0.00																
4	经营活动现金净流量	19,007.30				1,462.10	1,462.10	1,462.10	1,462.10	1,462.10	1,462.10	1,462.10	1,462.10	1,462.10	1,462.10	1,462.10	1,462.10	1,462.10
二	投资活动现金流量	0.00																
1	投资支付的现金	5,618.29	4,607.00	449.46	561.83													
2	投资活动现金净流量	5,618.29	4,607.00	449.46	561.83													
三	筹资活动现金流量	0.00																
1	投入的资本金	1,826.45	611.00	551.54	663.91													
2	发行债券收到的现金	4,000.00	4,000.00	0.00	0.00													
3	市场化融资收到的现金	0.00																
4	偿还债券本金支付的现金	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
5	偿还债券利息支付的现金	1,276.00	0.00	102.08	102.08	102.08	102.08	102.08	102.08	102.08	102.08	102.08	102.08	91.87	71.46	51.04	30.62	10.21
6	偿还市场化融资支付的现金	0.00																
7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00																
8	支付债券发行费用	4.00	4.00															
9	筹资活动现金净流量	4,607.00	4,607.00															
四	本年现金净流量	13,935.46	0.00	0.00	0.00	1,360.02	1,360.02	1,360.02	1,360.02	1,360.02	1,360.02	1,360.02	1,360.02	570.23	590.64	611.06	631.48	651.89
五	累计现金净流量	112,323.26	0.00	0.00	0.00	1,360.02	2,720.04	4,080.06	5,440.08	6,800.10	8,160.12	9,520.14	10,880.16	11,450.39	12,041.03	12,652.09	13,283.57	13,935.46

武汉发功报告附件 专用章

资金覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率	期限	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
19,007.30	2.55%	15	4,000.00	1,276.00	3.60

经上述测算，在债券存续期内，本次评价的项目收益对债务本息资金覆盖倍数为3.60。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）压力测试

根据项目压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

压力测试表

单一敏感性分析	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
项目收益变动							
债券本息资金覆盖倍数	2.00	2.80	3.20	3.60	4.00	4.40	5.21
债券利率变动							
债券本息资金覆盖倍数	3.79	3.69	3.65	3.60	3.56	3.52	3.44

（五）资金稳定性

本项目专项债券以生态箬叶基地收入、黄精销售收入及养殖中蜂收入为基础，自2028年起有稳定的现金流入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在偿还所有债券本金后仍有13,935.46万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们发现建设期内所需建设资金不存在缺口的情况，且项目各年现金结存额均为正值，满足项目

武汉俊功报告附件 专用章

自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

五、结论

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

我们认为，本次评价的咸丰县国有坪坝营林场林下经济产业链建设项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 3.60 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

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

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

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



年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

7

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

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

事务所
CPAs

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

再次复印无效

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

事务所
CPAs

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

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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



裘新成 420000993223

年
after

经办人：郭诗勇

年 月 日
/y /m /d

2008年 5月 2 日

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

再次复印无效

巴东县东瀼口片区老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第WH0102号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

二〇二五年十月

目 录

一、评价分析 2
二、区域概况 3
三、项目概况 6
（一）项目建设内容 6
（二）投资估算 8
（三）资金筹措 9
（四）债券应还本付息情况 10
（五）项目资金充足性 12
（六）压力测试 13
（七）项目资金稳定性 13
四、风险分析 13
五、评价结论 14
附件一：项目收入明细表 15
附件二：成本费用明细表 19
附件三：税费估算表 24
附件四：利润估算表 26
附件五：债券存续期现金流估算表 29

巴东县东瀼口片区老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

中名国成咨字[2025]第 WH0102 号

一、评价分析

我们接受巴东县住房和城乡建设局委托，对巴东县东瀼口片区老旧小区改造项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

根据中央最新投向领域，基于巴东县东瀼口片区老旧小区改造项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据及事实，我们认为，本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52 号附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。

经专项审核，我们认为，本项目实施单位巴东县住房和城乡建设局确保提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的。本项目收益测算的过程和依据是合理、完整的，测算过程准确。本次评价的巴东县东瀼口片区老旧小区改造项目的预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.12，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财预〔2020〕94 号文等相关规定。

二、区域概况

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

按照《中共恩施州委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》要求，特编制《恩施州国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，明确了恩施州未来五年的发展目标是：

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

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

推进全面开放,打造内陆开放重要节点,主动服务和融入新发展格

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

目标。

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

恩施州财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,400.00	1481.29	1,661.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	35,756.70	38,248.00	40,015.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,301.80	15,571.00	16,571.00
4.地方财政总收入	170.99	188.96	201.15
4.1地方公共预算收入	76.81	93.07	102.04
其中：税收收入	54.37	60.63	63.39
非税收入	22.44	32.44	38.65
4.2政府性基金收入	57.99	57.88	59.57
其中：国有土地使用权出让收益	54.76	50.14	48.06
5.地方财政总支出	566.05	584.78	691.91
5.1一般公共预算支出	425.13	473.00	501.15
5.2政府性基金支出	137.08	111.78	190.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	33.59	34.60	29.90

巴东县财政经济数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	1,4818,000.00	1,6018,000.00	1,755,402.00
2.城镇居民人均可支配收入（元）	34,944.00	37,404.00	39,140.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	14,164.00	15,303.00	16,319.00
4.地方财政总收入	85,894.00	112,598.00	121,036.00
4.1地方公共预算收入	61,290.00	69,166.00	80,399.00
其中：税收收入	40,313.00	43,528.00	45,749.00
非税收入	20,977.00	25,638.00	34,650.00
4.2政府性基金收入	24,604.00	43,432.00	40,637.00
其中：国有土地使用权出让收益	17,141.00	32,414.00	25,510.00
5.地方财政总支出	667,771.00	661,098.00	715,242.00
5.1一般公共预算支出	536,606.00	519,895.00	541,758.00
5.2政府性基金支出	131,165.00	141,203.00	173,484.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的	876.00	12,078.00	14,567.00

支出			

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
恩施州	573.98	510.70
其中：巴东县	106.11	102.25

本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
2 年期	8,831.00
3 年期	631.00
5 年期	24,920.00
7 年期	61,801.00
10 年期	134,465.00
15 年期	183,834.00
20 年期	167,732.00
30 年期	125,300.00

三、项目概况

（一）项目建设内容

本项目拟对巴东县东瀼口片区的和谐小区、滨江小区、兴盛小区、桔园小区等四个老旧小区进行改造，涉及户数 1982 户、房屋 317 栋。主要建设内容包括：

1.房屋主体维修改造工程

区内公建房 53 栋，住户 372 户，总建筑面积约 90400.00㎡。主要改造内容如下：

(1)建筑物外墙面由原有瓷砖(水刷石、涂料)改为真石漆，改造墙面面积约39100.00㎡;

(2)小区内37栋楼暂未建设顶棚，拟对其屋顶进行防水和隔热层改造，面积合计约15070.00㎡;

(3)楼梯间清理及粉刷面积13560.00㎡,梯间照明灯更换324盏，楼梯扶手栏杆更换总长1950.00m;

(4)供水立管改造约3800.00m,水表箱更换80个,雨水立管改造共约3800.00m;

(5)单元门禁系统改造80套。

2.配套基础设施改造工程

(1)排水(污)设施改造：包括排污支管改造约1100.00m,排水主管沟维修整治约940.00m;

(2)场坝及梯道改造：主要包括区内场坝清理与黑化共6处约2950.00㎡,坡地绿化改造共12处约6860.00㎡,梯道维修改造7处约1480.00㎡,梯道及场坝周边增加栏杆约860.00m;

(3)人行道改造:人行道砖维修约400.00㎡,无障碍设施改造30处，和谐大道沿线护栏2100.00m,增加标识牌20处：

(4)照明设施改造：包括4个小区内院坝及梯道安装路灯45盏、和谐大道沿线路灯104盏;

(5)停车场改造：拟改造停车场位于中心小学，拟将小学操场及周边停车场改造为地下一层停车场，包括停车位、景观绿化、电气照明、

供排水及管理用房等。项目占地面积约为2800.00㎡,建筑高度3.20m,建筑面积2560.00㎡,设置停车位90个(含充电桩车位19个);

(6)居民活动场地改造：改建清水广场、游步道西入口广场、游步道休憩平台、兴盛路休闲场地，总占地面积约2703.00㎡。包括广场内场地整治2600.00㎡、增设挡墙长145.00m、场地绿化1200.00㎡、广场硬化1340.00㎡、休闲座椅和石凳石桌20套、运动器材20套;

(7)安防改造工程：主干道、活动广场及公建房周边安装安防摄像头168处，一体化道闸更换或补装10处;

(8)消防改造工程：拟在远离主干道的公建房周边按照一定间距，增加消火栓60处,消防管道与供水主管道共用。增加消防标识105处、应急照明347个、灭火器102个;

(9)环境卫生整治：包括小区内1982户居民违法搭建拆除、楼间杂物清理、院坝脏污整治、健康卫生宣传等。设置垃圾分类设施10处;改造厕所4处，总建筑面积270.00㎡;

(10)群众精神文明创建宣传阵地建设：拟在小区内空白墙体设置宣传墙1处；桔园广场、清水广场等公共活动场地设置宣传栏2处、宣传牌8块。

（二）投资估算

根据本项目初设批复，本项目概算总投资6,540.87万元，其中：工程费用5,612.40万元，占比84.32%；工程建设其他费用617.00万元,占比9.27%;预备费311.47万元,占比4.68%,静态总投资6,540.87万元，建设期利息110.25万元，债券发行兑付费用4.70万元，调整

后总投资合计为6,655.82万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	投资费用（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	建安工程费用	5,612.40	912.40		4,700.00		
（一）	房屋主体维修改造	2,256.44			2,256.44		
（二）	配套基础设施改造	3,355.96	912.40		2,443.56		
1	排污(水)设施改造工程	196.56			196.56		
2	场坝及梯道改造工程	292.11			292.11		
3	人行道改造工程	115.03			115.03		
4	照明设施改造工程	221.57	221.57				
5	停车场改造工程	1423.74			1,423.74		
6	居民活动广场改造工程	275.76	235.25		40.51		
7	安防设施改造工程	160.36			160.36		
8	室外消防设施改造工程	215.25			215.25		
9	环境卫生整治工程	435.14	435.14				
10	群众精神文明宣传阵地建设	20.44	20.44				
二	工程建设其他费用	617.00	617.00				
1	工程前期咨询费	21.86	21.86				
2	水土保持方案编制、监测及评估费	8.00	8.00				
3	环境影响评价费及环境监测服务费	7.98	7.98				
4	检测费	12.00	12.00				
5	测绘测量费	4.00	4.00				
6	建设单位管理费	135.00	135.00				
7	工程监理费	120.00	120.00				
8	工程勘察费	70.00	70.00				
9	工程设计编制费	135.00	135.00				
10	施工图设计审查费	5.00	5.00				
11	造价咨询费	77.61	77.61				
12	招标代理费	20.55	20.55				
三	预备费	311.47	311.47				
四	静态总投资	6,540.87	1,840.87		4,700.00		
五	建设期利息	110.25	110.25				

序号	项目	投资费用（万元）	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
六	债券发行费	4.70	4.70				
七	项目总投资	6,655.82	1,955.82		4,700.00		

（三）资金筹措

本项目总投资 6,655.82 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 1,955.82 万元，占比 29.39%；专项债券资金 4,700.00 万元，占比 70.61%，主要用于工程款项的支付。

（四）债券应还本付息情况

1.已发行债券

湖北省人民政府 2024 年 6 月 21 日发行 2024 年湖北省政府专项债券(十五期)，债券代码 231863，票面利率 2.54%，债券期限 15 年，其中 3,000.00 万元用于巴东县东瀼口片区老旧小区改造项目，起息日 2024-06-24，到期日 2039-06-24，半年付息一次，分期还本，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。还本付息表如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		3,000.00		3,000.00	36.75	36.75
2025 年	3,000.00			3,000.00	110.25	110.25
2026 年	3,000.00			3,000.00	110.25	110.25
2027 年	3,000.00			3,000.00	110.25	110.25
2028 年	3,000.00			3,000.00	110.25	110.25
2029 年	3,000.00			3,000.00	110.25	110.25
2030 年	3,000.00			3,000.00	110.25	110.25
2031 年	3,000.00			3,000.00	110.25	110.25
2032 年	3,000.00			3,000.00	110.25	110.25
2033 年	3,000.00			3,000.00	110.25	110.25

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2034 年	3,000.00			3,000.00	110.25	110.25
2035 年	3,000.00		600.00	2,400.00	66.15	666.15
2036 年	2,400.00		600.00	1,800.00	51.45	651.45
2037 年	1,800.00		600.00	1,200.00	36.75	636.75
2038 年	1,200.00		600.00	600.00	22.05	622.05
2039 年	600.00		600.00	-	7.35	607.35
合计	——	3,000.00	3,000.00	——	955.50	3,955.50

2.后续拟发行债券

本项目计划于2025年发行专项债券1,700.00万元,期限为15年。假设按照2025年8月1日中债网公布的相同期限国债5日平均收益率的1.2倍作为后续拟发行债券的测算利率，即15年期债券发行利率为2.23%。每半年支付一次利息，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。应还本付息表如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		1,700.00		1,700.00		-
2026 年	1,700.00	-		1,700.00	37.91	37.91
2027 年	1,700.00			1,700.00	37.91	37.91
2028 年	1,700.00			1,700.00	37.91	37.91
2029 年	1,700.00			1,700.00	37.91	37.91
2030 年	1,700.00			1,700.00	37.91	37.91
2031 年	1,700.00			1,700.00	37.91	37.91
2032 年	1,700.00			1,700.00	37.91	37.91
2033 年	1,700.00			1,700.00	37.91	37.91
2034 年	1,700.00			1,700.00	37.91	37.91
2035 年	1,700.00			1,700.00	37.91	37.91
2036 年	1,700.00		340.00	1,360.00	37.91	377.91
2037 年	1,360.00		340.00	1,020.00	30.33	370.33
2038 年	1,020.00		340.00	680.00	22.75	362.75
2039 年	680.00		340.00	340.00	15.16	355.16
2040 年	340.00		340.00	-	7.58	347.58
合计	——	1,700.00	1,700.00	——	492.83	2,192.83

合并还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年	-	3,000.00	-	3,000.00	36.75	36.75
2025 年	3,000.00	1,700.00	-	4,700.00	73.50	73.50
2026 年	4,700.00	-	-	4,700.00	111.41	111.41
2027 年	4,700.00	-	-	4,700.00	111.41	111.41
2028 年	4,700.00	-	-	4,700.00	111.41	111.41
2029 年	4,700.00	-	-	4,700.00	111.41	111.41
2030 年	4,700.00	-	-	4,700.00	111.41	111.41
2031 年	4,700.00	-	-	4,700.00	111.41	111.41
2032 年	4,700.00	-	-	4,700.00	111.41	111.41
2033 年	4,700.00	-	-	4,700.00	111.41	111.41
2034 年	4,700.00	-	-	4,700.00	111.41	111.41
2035 年	4,700.00	-	600.00	4,100.00	104.06	704.06
2036 年	4,100.00	-	940.00	3,160.00	89.36	1,029.36
2037 年	3,160.00	-	940.00	2,220.00	67.08	1,007.08
2038 年	2,220.00	-	940.00	1,280.00	44.80	984.80
2039 年	1,280.00	-	940.00	340.00	22.51	962.51
2040 年	340.00		340.00	-	7.58	347.58
合计	——	4,700.00	4,700.00	——	1,448.33	6,148.33

（五）项目资金充足性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。项目收入、成本、税费、利润、现金流量详细数据见附件一、附件二、附件三、附件四及附件五。项目本息资金覆盖倍数如下：

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数

巴东县东瀼口片区老旧小区改造项目	6,869.36	6,148.33	4,700.00	1.12

（六）压力测试

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

压力测试表

项目收益变动	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.06	1.12	1.17	1.23
利率变动	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.13	1.12	1.10	1.09

（七）项目资金稳定性

巴东县东瀼口片区老旧小区改造项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 6,869.36 万元，且在 2040 年债券本金偿还后仍有 831.28 万元的期末结余。因此，该项目资金稳定性较可靠。

四、风险分析

总体来看，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内

以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或由通过追加资本金等方式来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、评价结论

1.本项目为具有一定收益的公益性项目，投向领域为保障性安居工程—城镇老旧小区改造。债券资金用途符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）中的投向领域，债券资金没有用于国办发〔2024〕52号附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》中所列的负面或禁止投向领域的建设内容。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

2.本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

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

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为6,869.36万元，对债券的本息覆盖倍数为1.12，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有831.28万元的期末结余。综上，项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。

附件一：项目收入明细表

项目收入明细表

单位：万元

项目 \ 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.物业管理服务收入（万元）						
出租面积（平方米）	90,400.00	90,400.00	90,400.00	90,400.00	90,400.00	90,400.00
出租率	80%	85%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
含税收入小计	99.80	106.04	112.28	112.28	112.28	112.28
销项税	5.65	6.00	6.36	6.36	6.36	6.36
2.停车费收入						
停车位（个）	71.00	71.00	71.00	71.00	71.00	71.00
价格（元/月）	200.00	200.00	201.00	201.00	201.00	202.01
办理率	60%	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	10.22	10.22	10.28	10.28	10.28	10.33
销项税	0.84	0.84	0.85	0.85	0.85	0.85
3.充电服务收入						
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30
销项税	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59
4.广告费收入	360.30	382.81	407.36	407.36	407.36	409.40
（1）电梯及门禁广告牌收入						
广告牌（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
收费标准（元/月）	320.00	320.00	321.60	321.60	321.60	323.21
利用率	80%	85%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	122.88	130.56	138.93	138.93	138.93	139.63

项目 年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
销项税	10.15	10.78	11.47	11.47	11.47	11.53
(2)灯杆广告租赁收入						
灯杆广告（个）	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00
收费标准（元/年）	1,196.00	1,196.00	1,201.98	1,201.98	1,201.98	1,207.99
利用率	80%	85%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	227.34	241.54	257.03	257.03	257.03	258.32
销项税	18.77	19.94	21.22	21.22	21.22	21.33
(3)道闸广告租赁收入						
道闸（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
收费标准（元/月）	525.00	525.00	527.63	527.63	527.63	530.27
利用率	80%	85%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	10.08	10.71	11.40	11.40	11.40	11.45
销项税	0.83	0.88	0.94	0.94	0.94	0.95
含税收入合计	527.62	556.37	587.22	587.22	587.22	589.31
不含税收入合计	484.79	511.34	539.79	539.79	539.79	541.70

（续）

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.物业管理服务收入（万元）					
出租面积（平方米）	90,400.00	90,400.00	90,400.00	90,400.00	90,400.00
出租率	90%	90%	90%	90%	90%
收费标准（元/㎡/月）	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
含税收入小计	112.28	112.28	112.28	112.28	112.28
销项税	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36
2.停车费收入					
停车位（个）	71.00	71.00	71.00	71.00	71.00
价格（元/月）	202.01	202.01	203.02	203.02	203.02
办理率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	10.33	10.33	10.38	10.38	10.38
销项税	0.85	0.85	0.86	0.86	0.86
3.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
充电桩数量（个）	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00

项目 年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
使用率	60%	60%	60%	60%	60%
含税收入小计	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30
销项税	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59
4.广告费收入	409.40	409.40	411.45	411.45	411.45
（1）电梯及门禁广告牌收入					
广告牌（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
收费标准（元/月）	323.21	323.21	324.83	324.83	324.83
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	139.63	139.63	140.33	140.33	140.33
销项税	11.53	11.53	11.59	11.59	11.59
（2）灯杆广告租赁收入					
灯杆广告（个）	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00
收费标准（元/年）	1,207.99	1,207.99	1,214.03	1,214.03	1,214.03
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	258.32	258.32	259.61	259.61	259.61
销项税	21.33	21.33	21.44	21.44	21.44
（3）道闸广告租赁收入					
道闸（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
收费标准（元/月）	530.27	530.27	532.92	532.92	532.92
利用率	90%	90%	90%	90%	90%
含税收入小计	11.45	11.45	11.51	11.51	11.51
销项税	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
含税收入合计	589.31	589.31	591.41	591.41	591.41
不含税收入合计	541.70	541.70	543.62	543.62	543.62

（续）

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1.物业管理服务收入（万元）					
出租面积（平方米）	90,400.00	90,400.00	90,400.00	90,400.00	
出租率	90%	90%	90%	90%	
收费标准（元/㎡/月）	1.15	1.15	1.15	1.15	

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
含税收入小计	112.28	112.28	112.28	93.56	1,646.76
销项税	6.36	6.36	6.36	5.30	93.27
2.停车费收入					
停车位（个）	71.00	71.00	71.00	71.00	
价格（元/月）	204.04	204.04	204.04	205.06	
办理率	60%	60%	60%	60%	
含税收入小计	10.43	10.43	10.43	8.74	153.44
销项税	0.86	0.86	0.86	0.72	12.66
3.充电服务收入					
充电服务费（元/kwh）	0.59	0.59	0.59	0.59	
充电桩数量（个）	19.00	19.00	19.00	19.00	
日充电时间（小时/天）	3.89	3.89	3.89	3.89	
充电桩功率（kW/个）	60.00	60.00	60.00	60.00	
使用率	60%	60%	60%	60%	
含税收入小计	57.30	57.30	57.30	47.75	849.95
销项税	6.59	6.59	6.59	5.49	97.75
4.广告费收入	413.51	413.51	413.51	258.91	5,927.18
（1）电梯及门禁广告牌收入					
广告牌（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	
收费标准（元/月）	326.45	326.45	326.45	328.08	
利用率	90%	90%	90%	90%	
含税收入小计	141.03	141.03	141.03	118.11	2,051.31
销项税	11.64	11.64	11.64	9.75	169.37
（2）灯杆广告租赁收入					
灯杆广告（个）	198.00	198.00	198.00	198.00	
收费标准（元/年）	1,220.10	1,220.10	1,220.10	1,226.20	
利用率	90%	90%	90%	90%	
含税收入小计	260.91	260.91	260.91	131.11	3,707.60
销项税	21.54	21.54	21.54	10.83	306.13
（3）道闸广告租赁收入					
道闸（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	

项目 年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
收费标准（元/月）	535.58	535.58	535.58	538.26	
利用率	90%	90%	90%	90%	
含税收入小计	11.57	11.57	11.57	9.69	168.27
销项税	0.96	0.96	0.96	0.80	13.91
含税收入合计	593.52	593.52	593.52	408.96	8,577.33
不含税收入合计	545.57	545.57	545.57	376.07	7,884.24

说明：1、物业管理服务收入

根据本项目初设批复，项目总建筑面积约 90400.00㎡。

依照《恩施州实行政府定价的经营服务性收费标准清单》（http://www.hbbd.gov.cn/xxgk/dfbmptlj/xz/xfgj/fdzdgknr/xzsyxsf/202405/t20240511_1576098.shtml），物业费执行标准按 1.15 元/平方米·月，因此本项目物业费为 1.15 元/平方米·月计算。运营期第一年按照 80%负荷率计算，每年增长 5%，增长至 90%后保持不变。

2.停车费收入

根据本项目初设批复，项目建成后可以提供 90 个停车位（含充电桩车位 19 个）。

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

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

造范围内小区车辆与停车位数量比例远大于1:1。综合考虑，本项目停车场月卡办理率按照运营期第一年80%估算，运营期第二年按照85%估算，运营期第三年以及后年度按照90%估算，结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

3.充电服务收入

根据本项目初设批复，将建成充电车位19个。根据巴东县电费收费标准，费用组成为基础电费加服务费，基础电费在用电峰谷、平谷和低谷时单价不同，峰谷时间为10:00-12:00及18:00-22:00，用电收费为1.21元/度，平谷时间为8:00-10:00、12:00-18:00及22:00-24:00，用电收费为0.67元/度，低谷时间为0:00-8:00，用电收费为0.32元/度，服务费为每度电0.59元。根据《关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（恩施州发改价格[2018]15号），充电服务费实行政府指导定价，上限0.59元/度（含税）。根据《中国主要城市充电基础设施监测报告》2020年至2022年数据显示，2020年至2022年平均桩数利用率、平均时间利用率三年平均增长率分别为37.86%、55.40%，推算2023年平均桩数利用率、平均时间利用率分别为89.75%、21.60%。秉持谨慎性原则，本项目平均桩数利用率、平均时间利用率分别按70%、16.2%计算，故本项目日充电时间按3.89小时/天计算，根据巴东县目前所建充电桩的功率，双枪快充直流桩为120kW，直流桩为60kW，根据谨慎性原则，本项目充电桩功率按60kW计算，年运营天数按365天进行测算，运营第一年充电桩使用率达到50%，第二年增长至60%，第三年增长至70%保持不变。

4.广告费收入

（1）电梯及门禁广告牌收入

根据本项目初步设计报告，本项目改造单元门禁系统80套，加装电梯80部。按照初步规划设计每套单元门门禁系统两侧分别设置一个广告牌，共新增160个广告牌；每部电梯轿厢设置三个广告牌，共新增240个广告牌，合计新增400个广告牌。参考同类型县市电梯广告牌租赁价格，根据易播网（http://www.51ebo.com/）调查显示，恩施电梯广告牌租赁价格为350元/月/块，考虑到巴东县与恩施市间经济差异，电梯广告牌租赁价格按照参考案例取一定折扣率即320元/月/块，单位门禁系统两侧广告牌为海报广告，价格略高，谨慎性原则同样按照320元/月/块。本项目广告牌收入利用率按照运营期第一年80%估算，运营期第二年

按照85%估算，运营期第三年以及后年度按照90%估算，结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

（2）灯杆广告租赁收入

根据本项目初步设计报告，本项目新建198盏路灯，可设置198个灯杆广告位。参考巴东县经济水平相当、地理位置相邻县城最新公布同类型灯杆广告牌租赁价格（http://pt.eszggzy.cn/xfweb/jyxx/002004/002004001/20240126/bed6ee8b-93e9-48cf-8177-aa308d6e0957.html），咸丰县国有资本运营投资有限公司2024年第一批国有资产拍租公告显示，咸丰大道路灯广告牌租赁起始价在35,880-69,280元/年/个，考虑到咸丰大道路灯广告牌与本项目区域的路灯广告牌的核心地理位置存在显著差异，本项目广告牌租赁价格按照参考案例均价取一定折扣率即1,196.00元/月/个。本项目灯杆广告租赁收入利用率按照运营期第一年80%估算，运营期第二年按照85%估算，运营期第三年以及后年度按照90%估算，结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

（3）道闸广告租赁收入

根据本项目初步设计报告，本项目一体化道闸更换或补装20处，可设置20处道闸广告租赁位。参考同类型县市道闸广告牌租赁价格，根据易播网（http://www.51ebo.com/）调查显示，襄阳市楼宇道闸广告为2000元/块/月，宜昌市道闸广告位3000元/块/月，均价为2500元/块/月，同时考虑广告牌所在区域经济情况差异，本项目道闸广告牌租赁价格按照参考案例取较低折扣率即525.00元/月/个，本项目道闸广告租赁收入利用率按照运营期第一年80%估算，运营期第二年按照85%估算，运营期第三年以及后年度按照90%估算。

附件二：成本费用明细表

成本费用明细表

单位：万元

项目/年份		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、人工成本		23.46	23.46	23.58	23.58	23.58
人员数量（人）		6	6	6	6	6
人均工资（万元/人/年）		3.91	3.91	3.93	3.93	3.93
二、水电费		0.24	2.89	2.89	2.89	2.89
电费	电价（元/千瓦时）	0.540	0.540	0.540	0.540	0.540
	年用电量(万千瓦时)	3.540	3.540	3.540	3.540	3.540
	基本电费支出合计（不含税）	0.16	1.91	1.91	1.91	1.91
水费	水价（元/m³）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m³）	0.195	0.195	0.195	0.195	0.195
	水费支出合计（不含税）	0.08	0.98	0.98	0.98	0.98
三、维修费		11.58	11.58	11.64	11.64	11.64
四、其他费用		9.70	10.23	10.80	10.80	10.80
五、设备更新费						
六、折旧费		728.51	728.51	728.51	728.51	728.51
建筑物折旧		291.40	291.40	291.40	291.40	291.40
设备折旧		437.11	437.11	437.11	437.11	437.11
七、摊销费		58.21	58.21	58.21	58.21	58.21
成本费用合计		831.70	834.88	835.63	835.63	835.63
其中付现运营成本(不含税）		44.98	48.16	48.91	48.91	48.91
其中付现运营成本(含税）		46.51	50.00	50.76	50.76	50.76

（续）

项目/年份		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、人工成本		23.70	23.70	23.70	23.82	23.82
人员数量（人）		6	6	6	6	6
人均工资（万元/人/年）		3.95	3.95	3.95	3.97	3.97
二、水电费		2.89	2.89	2.89	2.89	2.89
电费	电价（元/千瓦时）	0.540	0.540	0.540	0.540	0.540
	年用电量(万千瓦	3.540	3.540	3.540	3.540	3.540

项目/年份		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	时)					
	基本电费支出合计（不含税）	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91
水费	水价（元/m³）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年水耗（万 m³）	0.195	0.195	0.195	0.195	0.195
	水费支出合计（不含税）	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
三、维修费		11.70	11.70	11.70	11.76	11.76
四、其他费用		10.83	10.83	10.83	10.87	10.87
五、设备更新费						
六、折旧费		728.51	728.51	728.51	728.51	728.51
建筑物折旧		291.40	291.40	291.40	291.40	291.40
设备折旧		437.11	437.11	437.11	437.11	437.11
七、摊销费		58.21	58.21	58.21	58.21	58.19
成本费用合计		835.84	835.84	835.84	836.06	836.04
其中付现运营成本(不含税）		49.12	49.12	49.12	49.34	49.34
其中付现运营成本(含税）		50.98	50.98	50.98	51.21	51.21

（续）

项目/年份		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、人工成本		23.82	23.94	23.94	23.94	20.05	352.09
人员数量（人）		6	6	6	6	6	
人均工资（万元/人/年）		3.97	3.99	3.99	3.99	4.01	
二、水电费		2.89	2.89	2.89	2.89	2.39	40.20
电费	电价（元/千瓦时）	0.540	0.540	0.540	0.540	0.540	
	年用电量(万千瓦时)	3.540	3.540	3.540	3.540	2.950	
	基本电费支出合计（不含税）	1.91	1.91	1.91	1.91	1.59	26.58
水费	水价（元/m³）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	年水耗（万 m³）	0.195	0.195	0.195	0.195	0.160	
	水费支出合计（不含税）	0.98	0.98	0.98	0.98	0.80	13.62
三、维修费		11.76	11.82	11.82	11.82	9.90	173.82
四、其他费用		10.87	10.91	10.91	10.91	7.52	157.68
五、设备更新费					273.94	273.93	547.87

项目/年份		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
六、折旧费		291.40	291.40	291.40	291.40	218.55	8,669.25
建筑物折旧		291.40	291.40	291.40	291.40	218.55	
设备折旧							
七、摊销费							582.08
成本费用合计		340.74	340.96	340.96	614.90	532.34	10,522.99
其中付现运营成本(不含税)		49.34	49.56	49.56	323.50	313.79	1,271.66
其中付现运营成本(含税)		51.21	51.43	51.43	325.37	315.36	1,298.95

说明：

1.人工成本

本项目建成后需配备人员共6人，根据巴东县财政经济数据，2024年巴东县城镇常住居民人均可支配收入为39,140.00元/年。结合未来年份消费价格上升趋势（近三年，恩施州全年CPI同比涨幅分别为1.37%、-0.04%、0.25%，则每3年滚动增长率为0.53%），根据谨慎性原则，收费标准按照每3年增长0.5%考虑。

2.水电费

本项目年用电量为3.540万kWh，年用水量为0.195万m^3。根据《湖北省发展改革委关于进一步降低一般工商电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175号），自2019年7月1日起，电网销售电价表(1~10千伏)两部制每度0.6117元，该项目电价参照标准0.6117元/度计取。巴东县水费价格执行依据参考巴东水务官网公示的《巴东县城区供水价格》，水费按照5.45元/立方米计算。

3.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%—2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性，本项目年维修费按项目投资总额的0.2%估算。

4.其他费用

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

5.设备更新费

根据最新版《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定：第六十条　除国务院财政、税务主管部门另有规定外，固定资产计算折旧的最低年限如下：(二)飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；因此，本项目第十九、二十年预一次性购买监控、照明、消防等设备合计597.18万元（不含税金额为547.87万元）,其中照明设备金额为221.57万元，安防工程设备金额为160.36万元，消防工程设备金额为215.25万元。

6.固定资产折旧

固定资产折旧费按直线法计提，根据固定资产计算折旧的最低年限如下：（一）房屋、建筑物，为20年；（二）飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备，为10年；（三）与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为5年；（四）飞机、火车、轮船以外的运输工具，为4年；（五）电子设备，为3年。本项目固定资产折旧分为建筑物折旧和设备折旧，建筑物折旧年限15年，残值率5.00%。设备折旧年限10年，残值率5.00%。根据初设批复，建安工程费用中照明设施改造工程、安防设施改造工程、室外消防设施改造工程均按照设备进行折旧计算，折旧金额原值合计为597.18万元，其余均按照建筑物进行折旧，折旧金额原值为5,015.22万元。

7.长期待摊费用

原值为617.00万元，按10年进行摊销，无净残值。

附件三：税费估算表

税费估算表

单位：万元

年份	留底进项	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
增值税销项税额		42.83	45.03	47.43	47.43	47.43	47.61
增值税进项税额		1.53	1.84	1.85	1.85	1.85	1.86
建设期留抵进项	463.41						
应缴纳的增值税		-					
城市维护建设税		-	-	-	-	-	-
教育费附加（含地方教育费附加）		-	-	-	-	-	-
房产税		11.30	12.00	12.71	12.71	12.71	12.71
税金及附加		11.30	12.00	12.71	12.71	12.71	12.71

（续）

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
增值税销项税额	47.61	47.61	47.79	47.79	47.79
增值税进项税额	1.86	1.86	1.87	1.87	1.87
建设期留抵进项					
应缴纳的增值税					32.83
城市维护建设税	-	-	-	-	1.64
教育费附加（含地方教育费附加）	-	-	-	-	1.64
房产税	12.71	12.71	12.71	12.71	12.71
税金及附加	12.71	12.71	12.71	12.71	15.99

（续）

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
增值税销项税额	47.95	47.95	47.95	32.89	693.09
增值税进项税额	1.87	1.87	1.87	1.57	27.29
建设期留抵进项					463.41
应缴纳的增值税	46.08	46.08	46.08	31.32	202.39
城市维护建设税	2.30	2.30	2.30	1.57	10.11
教育费附加（含地方教育费附加）	2.30	2.30	2.30	1.57	10.11
房产税	12.71	12.71	12.71	10.59	186.41
税金及附加	17.31	17.31	17.31	13.73	206.63

说明：

1.增值税：本项目停车费收入、广告费收入增值税税率为9.00%，物业管理服务收入增值税税率为6%，充电服务收入增值税税率为13.00%、居民生活用水收入增值税税率为3%。

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

3.房产税：房产税以不含税租赁收入为计税基础，税率为12.00%。

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

附件四：利润估算表

项目模拟利润表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
含税营业收入	527.62	556.37	587.22	587.22	587.22	589.31
减：增值税销项税	42.83	45.03	47.43	47.43	47.43	47.61
不含税营业收入	484.79	511.34	539.79	539.79	539.79	541.70
成本费用合计	831.70	834.88	835.63	835.63	835.63	835.84
税金及附加	11.30	12.00	12.71	12.71	12.71	12.71
财务费用	111.41	111.41	111.41	111.41	111.41	111.41
利润总额	-469.62	-446.95	-419.96	-419.96	-419.96	-418.26
所得税	-	-	-	-	-	-
净利润	-469.62	-446.95	-419.96	-419.96	-419.96	-418.26

（续）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
含税营业收入	589.31	589.31	591.41	591.41	591.41
减：增值税销项税	47.61	47.61	47.79	47.79	47.79
不含税营业收入	541.70	541.70	543.62	543.62	543.62
成本费用合计	835.84	835.84	836.06	836.04	340.74
税金及附加	12.71	12.71	12.71	12.71	15.99
财务费用	111.41	111.41	111.41	104.06	89.36
利润总额	-418.26	-418.26	-416.56	-409.19	97.53
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-418.26	-418.26	-416.56	-409.19	97.53

（续）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
含税营业收入	593.52	593.52	593.52	408.96	8,577.33
减：增值税销项税	47.95	47.95	47.95	32.89	693.09
不含税营业收入	545.57	545.57	545.57	376.07	7,884.24
成本费用合计	340.96	340.96	614.90	532.34	10,522.99
税金及附加	17.31	17.31	17.31	13.73	206.63
财务费用	67.08	44.80	22.51	7.58	1,338.08
利润总额	120.22	142.50	-109.15	-177.58	-4,183.46
所得税	-	-	-	-	0.00
净利润	120.22	142.50	-109.15	-177.58	-4,183.46

附件五：债券存续期现金流估算表

债券存续期现金流估算表

单位：万元

项目 \ 年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入			527.62	556.37	587.22	587.22
运营成本费用支付的现金			46.51	50.00	50.76	50.76
经营活动支付税费			11.30	12.00	12.71	12.71
经营活动现金净流量			469.81	494.37	523.75	523.75
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金	3,460.25	3,080.62				
投资活动现金净流量	-3,460.25	-3,080.62				
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入	3,500.00	3,155.82				
自有资金	500.00	1,455.82				
债券融资	3,000.00	1,700.00				
2.融资活动现金流出	39.75	75.20	111.41	111.41	111.41	111.41
支付利息	36.75	73.50	111.41	111.41	111.41	111.41
偿还本金	-	-	-	-	-	-
发行费用	3.00	1.70	-			
融资活动现金净流量	3,460.25	3,080.62	-111.41	-111.41	-111.41	-111.41
四、本年现金净流量	-	-	358.40	382.96	412.34	412.34
五、累计现金净流量	-	-	358.40	741.36	1,153.70	1,566.04
六、本息覆盖倍数						

（续）

项目 \ 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	587.22	589.31	589.31	589.31	591.41	591.41
运营成本费用支付的现金	50.76	50.98	50.98	50.98	51.21	51.21
经营活动支付税费	12.71	12.71	12.71	12.71	12.71	12.71
经营活动现金净流量	523.75	525.62	525.62	525.62	527.49	527.49
二、投资活动产生的现金						
购建固定资产支付的现金						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
1.融资活动现金流入						
自有资金						
债券融资						
2.融资活动现金流出	111.41	111.41	111.41	111.41	111.41	704.06

项目 年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
支付利息	111.41	111.41	111.41	111.41	111.41	104.06
偿还本金	-	-	-	-	-	600.00
发行费用						
融资活动现金净流量	-111.41	-111.41	-111.41	-111.41	-111.41	-704.06
四、本年现金净流量	412.34	414.21	414.21	414.21	416.08	-176.57
五、累计现金净流量	1,978.38	2,392.59	2,806.80	3,221.01	3,637.09	3,460.52
六、本息覆盖倍数						

续）

项目 年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	591.41	593.52	593.52	593.52	408.96	8,577.33
运营成本费用支付的现金	51.21	51.43	51.43	325.37	315.36	1,298.95
经营活动支付税费	48.82	63.39	63.39	63.39	45.05	409.02
经营活动现金净流量	491.38	478.70	478.70	204.76	48.55	6,869.36
二、投资活动产生的现金						0.00
购建固定资产支付的现金						6,540.87
投资活动现金净流量						-6,540.87
三、融资活动产生的现金						0.00
1.融资活动现金流入						6,655.82
自有资金						1,955.82
债券融资						4,700.00
2.融资活动现金流出	1,029.36	1,007.08	984.80	962.51	347.58	6,153.03
支付利息	89.36	67.08	44.80	22.51	7.58	1,448.33
偿还本金	940.00	940.00	940.00	940.00	340.00	4,700.00
发行费用						4.70
融资活动现金净流量	-1,029.36	-1,007.08	-984.80	-962.51	-347.58	502.79
四、本年现金净流量	-537.98	-528.38	-506.10	-757.75	-299.03	831.28
五、累计现金净流量	2,922.54	2,394.16	1,888.06	1,130.31	831.28	
六、本息覆盖倍数						1.12

伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025年9月15日

目录

一、项目概况 1
（一）区域概况 1
（二）项目背景 1
（三）建设规模及内容 4
二、项目收益及现金流入预测 4
（一） 资金充足性 5
（二） 收益预测 9
三、项目收益和融资自求平衡测算 40
（一） 平衡方案现金流量表 40
（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 43
四、风险分析 43
五、结论 43

伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经110° 15′～112° 04′、北纬29° 56′～31° 34′之间，东西最大横距174.08公里，南北最大纵距180.6公里。东邻宜昌市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和宜昌市伍家岗区。

伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，离长江中上游分界处的西陵峡口约 10公里，距三峡水利枢纽约38公里。东连猇亭区，南与点军区隔江相望；西与西陵区毗邻，北与夷陵区接壤，全区国土面积84.77平方公里，辖4个街道（40个社区）、1个乡（8个社区、16个村）和1个省级开发区（湖北伍家岗工业园区）。2023年公安户籍年末总户数88908户，年末户籍总人口217657人，城镇化率100%。伍家岗区人民政府驻地在本区伍家岗街道办事处辖区，紧邻位于伍家岗中心的五一广场旁。

（二）项目背景

在我国社会经济面临转型升级的大背景下，随着城镇化率和第三产业增加值占比不断提高，城市发展从新增土地开发的增量发展转向城市中心重构的存量挖潜。城市更新成为国内各大城市发展的主要方向。

根据湖北省发展规划，“十四五”期间将重点支持宜昌加快建设省域副中心城市、长江中上游区域性中心城市和长江经济带绿色发展示范城市，提升战略性新兴产业和现代服务业发展能级，打造区域性先进制造业中心、交通物流中心、文化旅游中心、科教创新中心、现代服务中心，在长江沿岸同类城市中争当标兵，增强竞争力和区域辐射引领能力。推动“宜荆荆恩”城市群落实长江经济带发展战略，打造全省高质量发展南部列阵，建设成为联结长江中游城市群和成渝地区双城经济圈的重要纽带。因此，宜昌市城市建设和城中村改造是当前宜昌市发展的重要一环。

当前宜昌市为成为现代化特大城市，城市人口比重不断增加，人民群众对良好生态环境、健康安全生活、文体休闲游憩等美好城市生活的需求日益迫切，城市建设需要更加注重功能完善和品质提升。通过城市更新行动，推动城市开发建设方式从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，将建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造，促进资本、土地等要素根据市场规律和国家发展需求进行优化再配置，将从源头上促进经济发展方式转变。

伍家岗区作为宜昌市的主城区，是宜昌的政治、经济、商贸、文

化中心。当前，随着经济社会发展，城市也在不断演变，城市规划建设管理“碎片化”问题突出，城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足，人居环境质量不高，一些“城市病”问题突出。与现代化建设的需求相比，城市空间的功能品质不相适应，难以满足人民日益增长的美好生活需要。而实施危旧房改造，及时回应群众关切，是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求，能够实现土地和房屋空间的最高最佳使用，创造就业机会、增加财政税收、贡献经济增长。因此，开展危旧房改造工作，补齐基础设施和公共服务设施短板，推动城市结构调整优化，提升城市品质，推动城市高质量发展，已是当前伍家岗区的重点工作。

在此背景下，为进一步提升城市品质，推动城市高质量发展，伍家岗区积极稳妥推进老旧街区改造工作，基于摸排的万寿桥街道港务新村建筑安全隐患、公共服务设施缺乏、违章搭建等突出现状问题，为进一步加强片区补短板强弱项建设，坚持践行美好环境与幸福生活共同缔造的理念，提高存量土地利用率、改造城中村、消除安全隐患、更新城市面貌、提升城市品质、完善城市功能，根据现状，项目建设单位拟实施伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目，完成地块整理开发任务及配套设施完善，以全面提升城市发展质量、不断满足人民日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办

法（暂行）>的通知》（鄂财债发〔2019〕18号）文传规定，根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《伍家岗区港务及隆中后岭B、C片区危旧房改造示范项目实施方案》。

（三）建设规模及内容

本项目对港务及隆中后岭B、C片区居住区内的基础设施及公共服务设施进行配套完善，其中：

1、港务片区危旧房改造。共涉及片区内房屋11栋，居民户数130户。其中拆除8栋，保留3栋，涉及改造面积6720平方米。原址还建1栋，新建总建筑面积2741.93平方米(地上建筑面积 2505.99平方米，地下建筑面积235.94平方米)。配套建设新建停车场2000平方米，增设停车位68个，充电14个。

2、港务片区连接道路改造。改造连接道路920米，其中石马横路580米，车行道面积4200平方米，人行道3000平方米；万达路 340米，车行道面积4080平方米，人行道面积1200平方米。

3、隆中后岭B片区。隆中后岭B片区涉及拆除房屋1栋，居民户数26户。原址重建1栋公共服务用房，总建筑面积705.15平方米。

4、隆中后岭C片区。隆中后岭C片区涉及拆除房屋4栋：居民户数18户。原址重建2栋安置住房，总建筑面积2850平方米。

配套建设道路、燃气、给排水、供电、绿化、照明、环卫、消防、安防等基础配套设施。

二、项目收益及现金流入预测

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

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

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.26倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

本项目总投资10,442.82万元。其中：工程费用6,648.81万元，工程建设其他费用1,329.76万元，基本预备费用638.29万元，建设用地费1,733.96万元，建设期利息88.00万元，债券发行费用4.00万元，具体金额详见下表。

估算结构表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值					占总投资的比例	备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其它费用	合 计		
1	工程费用	3,989.29	2,539.52	120.00		6,648.81	63.67%	
2	工程建设其他费用	1,329.76				1,329.76	12.73%	
3	基本预备费	638.29				638.29	6.11%	
4	**建设用地费**	**1,733.96**				1,733.96	16.60%	
5	**建设投资**					**10,350.82**	**99.12%**	1+2+3+4
6	建设期利息				88.00	88.00	0.84%	
7	债券发行费用				4.00	4.00	0.04%	
8	**总投资**					**10,442.82**	**100.00%**	5+6+7

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
一	工程费用	6,648.81	2,648.81		4,000.00	
（一）	港务片区	2,143.25	143.25		2,000.00	
1	港务片区拆除新建	1,263.52	133.52		1,130.00	
1.1	住宅	665.87	105.87		560.00	
1.2	商业	110.99	10.99		100.00	
1.3	地下室	96.74	6.74		90.00	
1.4	电梯	60.00	-		60.00	
1.5	配套基础设施	274.19	4.19		270.00	
1.6	水电气报装	55.74	5.74		50.00	
1.6.1	水表入户	7.82	2.82		5.00	
1.6.2	电表入户	40.10	0.10		40.00	
1.6.3	燃气入户	7.82	2.82		5.00	
2	港务387号改造	537.60	7.60		530.00	
3	停车场	342.12	2.12		340.00	
（二）	配套道路	2,854.76	2,454.76		400.00	
1	石马横路	1,799.74	1,599.74		200.00	
2	万达路	1,055.02	855.02		200.00	
（三）	隆中后岭BC片区	1,650.80	50.80		1,600.00	
1	主体建筑与装饰工程	1,244.30	44.30		1,200.00	
1.1	住宅	892.50	2.50		890.00	
1.2	服务用房	351.80	41.80		310.00	
2	场地配套	200.00	-		200.00	
3	原房屋拆除（测绘面积）	43.40	3.40		40.00	
4	水电气报装	83.10	3.10		80.00	
4.1	水表入户	15.18	0.18		15.00	
4.2	电表入户	56.88	1.88		55.00	
4.3	燃气入户	11.04	1.04		10.00	
5	配套停车场	80.00	-		80.00	
二	工程建设其他费用	1,329.76	1,329.76			
三	基本预备费	638.29	638.29			
四	建设用地费	1,733.96	1,733.96			

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源			
			资本金		专项债券	其他资金
				其中：专项债券用于资本金		
五	建设投资（一+二+三+四）	10,350.82	6,350.82		4,000.00	
五	建设期利息	88.00	88.00			
六	债券发行费用	4.00	4.00			
七	总投资（四+五+六）	10,442.82	6,442.82	-	4,000.00	-

2.资金筹措

本工程项目总投资 10,442.82 万元，建设期按 2 年考虑，分年度投入资金比例为 66.15%；33.85%，资金来源拟申请专项债券及业主自筹等，其中，专项债资金 4,000.00 万元，其余资金为业主自筹。本项目建设期利息计算时，2025 年计划发行的专项债利率按 2025 年湖北省政府专项债券(四十一期)票面利率 2.20%考虑，建设期利息计算时，假定 2025 年计划发行的专项债券均在下半年发行，从 2026 年起按全年计息，建设资金来源如下:

(1)项目自有资金筹措

项目自有资金为 6,442.82 万元，项目自有资金占项目总投资比例约为 61.70%。

(2) 债务资金筹措

2025 年计划申请专项债券资金共计 4,000.00 万元，实际本期发行 500 万元，发行期限 15 年，建设期利息为 88.00 万元，专项债券资金占项目总投资比例约为 38.30%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期		经营期	
			2025年	2026年	2027年...	
1	**项目总投资**	**10,442.82**	**6,908.08**	**3,534.74**		
1.1	项目建设投资	10,350.82	6,904.08	3,446.74		
1.2	建设期利息	88.00	-	88.00		
1.3	债券发行费用	4.00	4.00	-		
2	**资金筹措**	**10,442.82**	**6,908.08**	**3,534.74**		
2.1	**项目资本金**	**6,442.82**	**2,908.08**	**3,534.74**		
2.1.1	建设投资	6,350.82	2,904.08	3,446.74		
2.1.2	建设期利息	88.00	-	88.00		
2.1.3	债券发行费用	4.00	4.00	-		
2.2	**债券资金**	**4,000.00**	**4,000.00**	**-**		
2.2.1	建设投资	4,000.00	4,000.00	-		

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

（二）收益预测

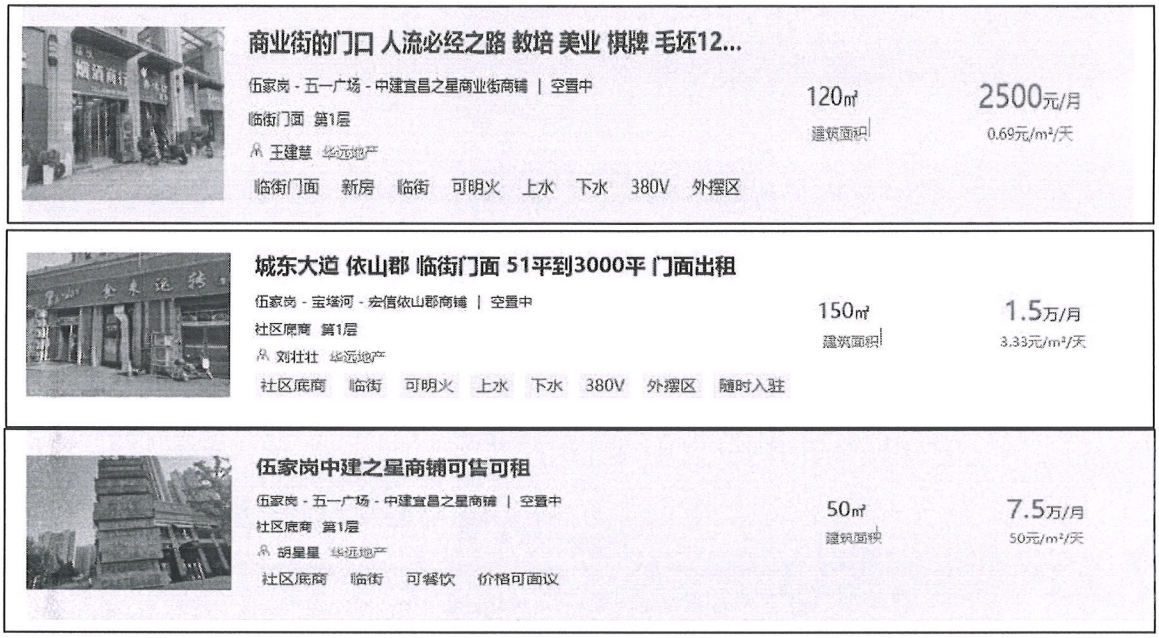
1.营业收入估算

根据本项目已批复的《可行性研究报告》，结合实际情况，本项目的收入主要来源为：商铺出租收入、物业费收入、广告收入（电梯）、停车场收入（包括停车位月租收入、停车位临停收入、充电桩收入）。

1.商铺出租收入

商铺出租面积共计462.79㎡，经营期出租率第1年按55%，此后逐年增加1%，最终达到68%的饱和出租率。

参考宜昌市及周边地区各类型商业出租定价。调查数据显示，项目区周边商业出租价格为 0.69-50 元/㎡/天，即 20.7-1500 元/㎡/月。本项目参照上述定价，基于审慎性原则，取月租金 80 元/㎡，按照经营期内月租金每 5 年上涨 5%计算收入。



2.物业管理收入

小区总住宅面积2095.97㎡，参照当地保障性住房小区其他物业标准，物业费价格按1.7元/平方米·月测算，按照经营期内月收费每5年上涨3%计算收入。

商铺面积462.79㎡，根据宜发改价调函〔2023〕6号（http://www.yichang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=1&id=229240），同时参照当地小区其他商铺物业标准，商铺物业费价格为1.7元/平方米·月，按照谨慎原则，本项目商铺物业管理收费价格按1.7元/㎡·月测算，按照经营期内月收费每5年上涨3%计算收入。

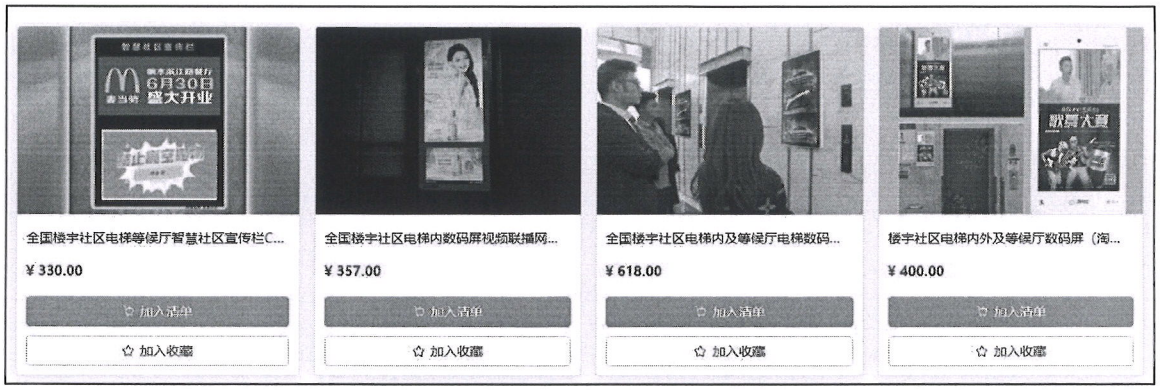
经营期按出租率测算，第1年分别按小区总住宅面积、商铺面积的55%测算，此后逐年增加1%，最终达到68%的饱和出租率。

3.广告收入（电梯）

电梯广告收入包括电梯视频收入及电梯平面海报广告收入，依据可行性研究报告设计，本项目共10部电梯，拟投放电梯广告，电梯视频广告数量按每部电梯1个（位于电梯门右上角），共10个；电梯平面海报广告（位于电梯左、右、后方）按每部电梯3个，共30个。

广告位运营期第1年出租率按65%，此后逐年增加1%，最终达到85%的饱和投放率。

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







本项目参照上述广告位定价，基于审慎性原则，本次经营期电梯广告位租赁价格电梯视频租金按 700 元/块/周，电梯广告位租赁价格电梯平面海报租金按 600 元/块/周，一年按 52 周计算，按照经营期内月租金每 5 年上涨 3%计算收入。

停车场收入

1.停车位月租收入

①车位数量

本项目建成后共可布置停车位68个，项目建成后规范公共停车场停车、增设监控安防。结合伍家岗市中心区域交通特征及停车需求现状，公共停车场的使用以临时停车为主，月租需求相对有限。根据国内同类核心城区停车设施运营经验，市中心公共停车场月租车比例一般控制在15%—25%之间，既能满足周边居民、企事业单位稳定的长期停车需求，又能保证车位资源充分周转，提高停车场整体收益率。结合本项目周边居民区密度、写字楼集聚度及短时高频停车需求测算，基于谨慎性原则，本停车场月租车比例设定25%，即17个月租车位。

②车位利用率

本项目车位利用率按月租停车位的车位数测算。

第1年按55%，此后逐年增加2%，最终达到70%的饱和使用率。

③收费标准

停车收费标准按照320元/车/月考虑。

宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准如下。

附件 1

宜昌市城区政府定价机动车停放服务收费标准

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

备注：

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

2.不足一个计时单位的部分按照一个计时单位的标准计费；

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

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

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

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

2 停车位临停收入

①车位数量

本项目建成后共可布置停车位68个，临停车辆停车位收入主要为日间公共停车，伍家岗市中心区域人流密集、商业业态集中，公共停车需求以短时、临时停车为主，特别是在商场、医院、写字楼周边，高峰时段车位周转率要求较高。根据调研与行业经验，市中心公共停车场临时停车比例一般应保持在70%—80%，以确保车位资源高效流转，满足商务出行、消费购物、就医就学等多样化短时停车需求。此比例能够保证停车资源服务社会公众的普惠性，同时提升车位利用效率和运营收入，符合市中心公共停车场“以临时停车为主，兼顾月租需求”的定位。本停车场临停车比例设定为75%，即41个临停车位。

②车位利用率

本项目车位利用率按临停停车位的车位数测算。

本项目日间停车位利用率在经营期内，第1年按65%，此后逐年增加1%，最终达到75%的饱和使用率。

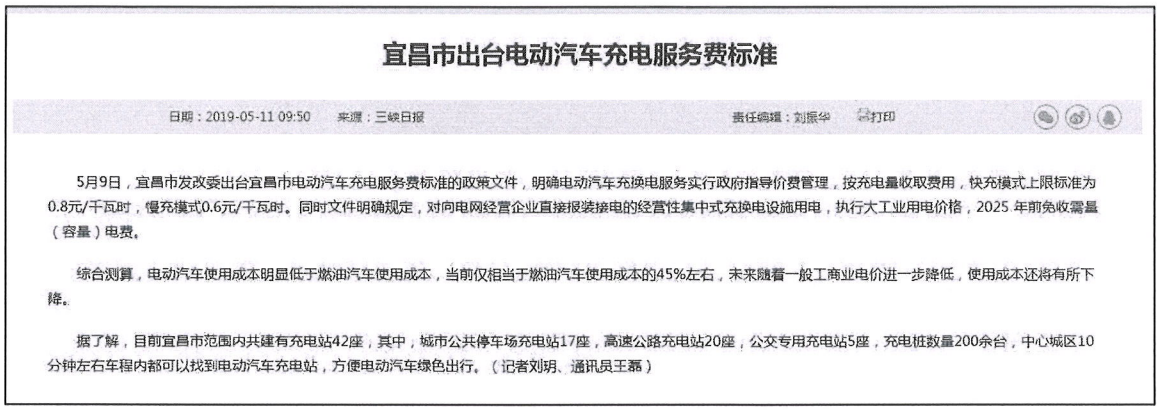
③收费标准

停车收费标准参照类似项目停车场收费情况，平均收入按每车位15元/天，暂定停车费收费标准：半小时内免费，第1个小时收费5元，超过1小时的1元/小时，上限15元/24h。

③充电桩收入

本项目建成后共布置新能源停车位14个，考虑设置的充电桩均

为120KW快充充电桩，宜昌市出台电动汽车充电服务费标准，快充模式上限标准为0.8元/千瓦时。



宜昌市出台电动汽车充电服务费标准

日期：2019-05-11 09:50　来源：三峡日报　责任编辑：刘振华　打印

5月9日，宜昌市发改委出台宜昌市电动汽车充电服务费标准的政策文件，明确电动汽车充换电服务实行政府指导价费管理，按充电量收取费用，快充模式上限标准为0.8元/千瓦时，慢充模式0.6元/千瓦时。同时文件明确规定，对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，2025年前免收需量（容量）电费。

综合测算，电动汽车使用成本明显低于燃油汽车使用成本，当前仅相当于燃油汽车使用成本的45%左右，未来随着一般工商业电价进一步降低，使用成本还将有所下降。

据了解，目前宜昌市范围内共建有充电站42座，其中，城市公共停车场充电站17座，高速公路充电站20座，公交专用充电站5座，充电桩数量200余台，中心城区10分钟左右车程内都可以找到电动汽车充电站，方便电动汽车绿色出行。（记者刘明、通讯员王磊）

根据市场调查，宜昌市充电桩收费单价为1~1.65元/kw·h，电价按照国家发改委批准的《湖北省电网销售电价表》执行；综合电价：1-10KV：0.6117 元/KW.h；20-35KV：0.6069 元/KW.h；35-110KV 以下0.5919元/KW.h；110KV：0.5738 元/KW.h；220KV：0.5548 元/KW.h；基本电费：42 元/KW·月（最大需量计费方式）；28 元/KVA·月（变压器容量计费方式）；分时电价，高峰时段：10：00-12：00、18：00-22：00，为平段电价的180%；低谷：00：00-8：00，为平段电价的48%；其余为平段时段。

综合来看，服务费单价为0.3~0.8元/kw·h。

名称	运营方	充电桩数量
宜昌市环保局充电站	**国家电网**	**2**
【地址】湖北省宜昌市胜利四路48号		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		

宜昌楠木溪村充电站	**特来电**	**7**
【地址】湖北省宜昌市点军区湖北省宜昌市点军区联棚乡040乡道		
【收费标准】停车费免费，综合电费：1.86元/度。		
【充电桩数量】直流7个，交流0个		
湖北省宜昌市点军区土城公交充电站	**国家电网**	**8**
【地址】点军区土城乡财政所附近		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.37元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
湖北宜昌市点军区土城乡车溪民俗风景区停车场充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北宜昌市点军区土城乡车溪民俗风景区停车场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.65元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
宜昌市猇亭区猇亭大道六泉湖广场公共充电站	**国家电网**	**8**
【地址】湖北省宜昌市猇亭区猇亭大道六泉湖市民广场		
【收费标准】停车费免费（参照停车场实际费用），综合电费：1.25元/度。		
【充电桩数量】直流8个，交流0个		
宜昌市夷陵区锦江充电站	**国家电网**	**2**
【地址】湖北省宜昌市夷陵区锦江大道东湖雅居B区		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流2个，交流0个		

宜昌市西陵区国宾花园充电站	**国家电网**	**3**
【地址】宜昌市西陵区城东大道40号		
【收费标准】停车费30分钟内免费，1小时5元。超过30分钟加收1元，超过30分钟不足1小时按1小时收费。（新能源免费2小时）（参照停车场实际费用），综合电费：1元/度。		
【充电桩数量】直流3个，交流0个		
宜昌市西陵区国宾充换电2号充电站	**国家电网**	**4**
【地址】湖北省宜昌市西陵区南苑街道国宾花园酒店		
【收费标准】停车费（参照停车场实际费用），综合电费：1.25元/度。		
【充电桩数量】直流4个，交流0个		

根据审慎性原则，本项目取服务费单价为0.8元/kw·h，全年365日。充电桩从项目投入运行开始对外使用，根据目前宜昌市电动汽车普及率，考虑用户密集，生活圈内无配套充电桩停车场，现有充电桩需求远大于保有量，同时充电桩市场需求量大，新能源车每年保有量大幅上升，每日每个充电桩有效充电时间以14小时计，充电桩使用率第1年按40%，此后逐年增加5%，最终达到60%的饱和使用率。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	单位	合计	经营期													
				2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	**经营期收入**		**8,376.97**	**439.04**	**494.03**	**532.23**	**573.20**	**611.57**	**616.84**	**623.90**	**627.94**	**631.80**	**638.97**	**644.22**	**644.77**	**648.96**	**649.50**
1	**商铺出租**		**401.52**	24.44	24.88	25.32	25.77	26.21	27.99	28.46	28.92	29.39	29.86	31.84	32.33	32.82	33.31
	使用率	100%		55.00%	56.00%	57.00%	58.00%	59.00%	60.00%	61.00%	62.00%	63.00%	64.00%	65.00%	66.00%	67.00%	68.00%
	增值税	9%		2.02	2.05	2.09	2.13	2.16	2.31	2.35	2.39	2.43	2.47	2.63	2.67	2.71	2.75
2	**物业管理（商铺）**		**8.46**	0.52	0.53	0.54	0.55	0.57	0.58	0.59	0.60	0.63	0.64	0.65	0.66	0.69	0.70
	使用率	100%		55.00%	56.00%	57.00%	58.00%	59.00%	60.00%	61.00%	62.00%	63.00%	64.00%	65.00%	66.00%	67.00%	68.00%
	增值税	6%		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
3	**物业管理（住宅）**		**38.06**	2.35	2.39	2.44	2.48	2.60	2.64	2.69	2.73	2.77	2.90	2.95	2.99	3.04	3.08
	使用率	100%		55.00%	56.00%	57.00%	58.00%	59.00%	60.00%	61.00%	62.00%	63.00%	64.00%	65.00%	66.00%	67.00%	68.00%
	增值税	6%		0.13	0.14	0.14	0.14	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.17
4	**广告收入（电梯）**		**1,489.54**	84.50	87.10	89.70	95.07	97.75	100.43	106.20	108.95	111.71	117.91	120.75	120.75	124.37	124.37
	使用率	100%		65.00%	67.00%	69.00%	71.00%	73.00%	75.00%	77.00%	79.00%	81.00%	83.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	增值税	6%		4.78	4.93	5.08	5.38	5.53	5.68	6.01	6.17	6.32	6.67	6.83	6.83	7.04	7.04
5	**停车场收入（月租）**		**172.21**	3.59	53.49	11.55	11.95	12.34	12.73	13.12	13.51	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71
	使用率	100%		55.00%	57.00%	59.00%	61.00%	63.00%	65.00%	67.00%	69.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
	增值税	11%		0.36	1.11	1.15	1.18	1.22	1.26	1.30	1.34	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36
6	**停车场收入（临停）**		**360.83**	14.59	24.57	24.94	25.32	25.69	26.06	26.43	26.81	27.18	27.55	27.92	27.92	27.92	27.92
	使用率	100%		65.00%	66.00%	67.00%	68.00%	69.00%	70.00%	71.00%	72.00%	73.00%	74.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	增值税	11%		1.45	2.44	2.47	2.51	2.55	2.58	2.62	2.66	2.69	2.73	2.77	2.77	2.77	2.77
7	**充电桩**		**5,906.34**	309.05	343.39	377.73	412.07	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41	446.41
	使用率	100%		45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
	增值税	13%		35.55	39.51	43.46	47.41	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36	51.36
二	**税金及附加**																
1	**增值税（当年应交）**		**44.20**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**44.20**
1.1	项目销项税金		850.26	44.19	50.06	54.27	58.64	62.85	63.23	63.67	63.94	64.19	64.62	64.98	65.02	65.27	65.31
1.2	项目进项税金（经营成本）		125.20	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94
1.3	固定资产进项税抵扣			680.85													
	固定资产进项税当期抵扣额			35.24	41.12	45.33	49.70	53.91	54.29	54.73	55.00	55.25	55.68	56.04	56.08	56.33	12.17
	结转未抵扣固定资产进项税额			645.61	604.49	559.16	509.47	455.56	401.27	346.54	291.54	236.29	180.61	124.58	68.49	12.17	-
2	**附加税**		**53.49**	**2.93**	**2.99**	**3.04**	**3.09**	**3.15**	**3.36**	**3.41**	**3.47**	**3.53**	**3.58**	**3.82**	**3.88**	**3.94**	**9.30**

2.1	城市维护建设税（7%）		3.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.09
2.2	教育费附加（3%）		1.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.33
2.3	地方教育费附加（2%）		0.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.88
2.4	房产税（出租收入的12%）		48.18	2.93	2.99	3.04	3.09	3.15	3.36	3.41	3.47	3.53	3.58	3.82	3.88	3.94	4.00

2.项目税费预测

债券存续期内税费合计预计97.69万元，其中增值税44.20万元，附加税53.49万元，所得税0万元。

1.增值税

根据国家税务总局发布的中华人民共和国增值税法，一般纳税人提供建筑服务，适用一般计税方法的，按照9%计算缴纳增值税；外购机械设备进项抵扣税率为13%；供气供热费按9%计算进项抵扣税率，汽油费、柴油费和电费按13%计算进项抵扣税率。

据此暂定项目建设期，建筑工程费按照9%的税率进行抵扣；设备购置及安装费按照13%的税率进行抵扣。运营期，外购燃料及动力费按照13%的税率进行抵扣；修理费按照6%的税率进行抵扣。

2.税金及附加

税金及附加是指企业经营活动应负担的相关税费，包括消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加、房产税、车船税、城镇土地使用税、印花税。城市维护建设税=(实际缴纳增值税+消费税)×适用税率(市区的税率为7%，县城、镇的税率为5%)，教育费附加=(实际缴纳的增值税+消费税)×3%，地方教育附加=(实际缴纳的增值税+消费税)×2%。

据此暂定项目建设期，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、分别为应纳增值税额的7%、3%、2%。

房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。故本项目房产税为商铺出租收入的12%。

3.所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，本项目法定税率为25%。

项目预期税费分析表

单位：除注明外均为万元

序号	项目 / 年份	合计	建设期		经营期					
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	**税金**	**97.69**								
1	**增值税（当年应交）**	**44.20**			-	-	-	-	-	-
1.1	留底增值税									
1.2	实际应交增值税	44.20			-	-	-	-	-	-
	项目销项税金	850.26			44.19	50.06	54.27	58.64	62.85	63.23
	项目进项税金（经营成本）	125.20			8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94
	待抵扣进项税（工程费用）	680.85			35.24	41.12	45.33	49.70	53.91	54.29
2	**附加税**	**53.49**			**2.93**	**2.99**	**3.04**	**3.09**	**3.15**	**3.36**
2.1	城市维护建设税（7%）	3.09			-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加（3%）	1.33			-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加（2%）	0.88			-	-	-	-	-	-
2.4	房产税（出租收入的12%）	48.18			2.93	2.99	3.04	3.09	3.15	3.36
3	**所得税**	-			-	-	-	-	-	-

序号	项目 / 年份	经营期								
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一	**税金**									
1	**增值税（当年应交）**	-	-	-	-	-	-	-	**44.20**	
1.1	留底增值税									

1.2	实际应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	44.20	
	项目销项税金	63.67	63.94	64.19	64.62	64.98	65.02	65.27	65.31	
	项目进项税金（经营成本）	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	
	待抵扣进项税（工程费用）	54.73	55.00	55.25	55.68	56.04	56.08	56.33	12.17	
2	**附加税**	**3.41**	**3.47**	**3.53**	**3.58**	**3.82**	**3.88**	**3.94**	**9.30**	
2.1	城市维护建设税（7%）	-	-	-	-	-	-	-	3.09	
2.2	教育费附加（3%）	-	-	-	-	-	-	-	1.33	
2.3	地方教育费附加（2%）	-	-	-	-	-	-	-	0.88	
2.4	房产税（出租收入的 12%）	3.41	3.47	3.53	3.58	3.82	3.88	3.94	4.00	
3	**所得税**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	

3.总成本费用

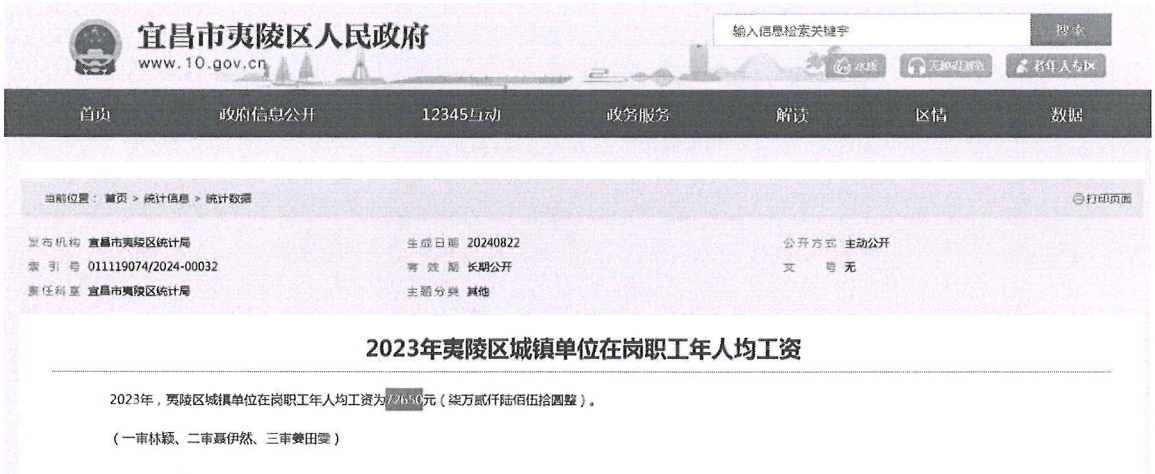
总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

1.经营成本

经营成本主要包括人工及福利费用、外购燃料及动力费、修理费、设备更新费、管理费用等。本项目债券存续期内，经营成本合计为1,819.67万元。具体如下：

（1）人工及福利费用

本项目劳动定员暂定新增3人，主要包括保安2人（主要负责安保，并实行两班倒制），勤杂人员1人（主要负责门卫处管理工作），其余人员由宜昌伍投房地产开发有限公司内部安排，本用工成本参考宜昌市人民政府公布的2023年宜昌市城镇单位在岗职工年人均工资，即人员工资暂按7万元/年计算。


宜昌市夷陵区人民政府
www.10.gov.cn
输入信息检索关键字
搜索
首页 政府信息公开 12345互动 政务服务 解读 区情 数据
当前位置：首页 > 统计信息 > 统计数据
打印页面
发布机构 宜昌市夷陵区统计局
索 引 号 011119074/2024-00032
责任科室 宜昌市夷陵区统计局
生成日期 20240822
有 效 期 长期公开
主题分类 其他
公开方式 主动公开
文 号 无
2023年夷陵区城镇单位在岗职工年人均工资
2023年，夷陵区城镇单位在岗职工年人均工资为72650元（柒万贰仟陆佰伍拾圆整）。
（一审林颖、二审聂伊然、三审姜田雯）

（2）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括物业、小区绿化浇洒、照明等正常运作所需要的水费及电费等成本。

依据《市物价局关于调整宜昌城区供水价格的通知》（宜价管

〔2012〕96 号）文件、《宜昌市物价局关于创建节水型城市落实相关价格政策的通知》（宜价管〔2016〕62 号）文件，宜昌浦华三峡水务有限公司从2012 年8 月1 日起至今居民生活用水执行阶梯水价，目前居民生活用水价为第一级 1.37 元/立方米，第二级 2.09 元/立方米，第三级 2.81 元/立方米；非居民生活用水 1.87 元/立方米；特种用水 4.10 元/立方米（以上价格均含水资源费 0.05 元/立方米，不含污水处理费），根据宜昌浦华三峡水务有限公司执行的非居民用水价格标准为 1.87 元/立方米。

用水分析：

用水项目	数量	单位	用水标准	日用水量（t/d）	小时用水量（t/h）	小时变化系数	运行天数（d）	年用水量（万t）
公共服务用房	705.15	m^2	6L/m^2.d	4.23	0.18	1.2	365	0.19
地下车库	235.94	m^2	2L/m^2.d	0.47	0.02	2	60	0.01
绿化用水	384.19	m^2	2L/m^2.d	0.77	0.03	2	60	0.01
未预见用水量				12.55				1.12
小计				18.02				1.33

综上所述，本项目水费约为 2.49 万元/年

根据宜昌市电价政策：第一档：年用电 2160 千瓦时以内，不满 1 千伏为 0.5580 元/度。第二档：年用电 2161 至 4800 千瓦时，不满 1 千伏为 0.6080 元/度。第三档：年用电 4800 千瓦时以上，不满 1 千伏为 0.8580 元/度。居民合表用电：不满 1 千伏为 0.5800 元/度、1-10 千伏为 0.5700 元/度、20-35 千伏以下为 0.5700 元/度、35-110 千伏以下为 0.5700 元/度。

用电分析：

本项目主要根据《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）、《建筑电气常用数据 04DX101-1》、《全国民用建筑工程设计技术措施—节能专篇》（电气）及《建筑照明设计标准》（GB/T 50034-2024）中的相关规定分析估算项目用电负荷，具体分析如下：

照明及插座

照明及插座年用电量估算表

项目	负荷类别	基数	单位	用电密度（W/m²）	同时系数	有功功率(kW)	日工作时间(h)	运行天数（d）	平均有功负荷系数	年用电量（万kWh）
住宅	照明	12311.93	m²	5	0.9	55.40	10	365	0.75	15.17
	插座			20	0.9	221.61	10	365	0.75	60.67
公共服务用房	照明	705.15	m²	7	0.9	4.44	12	365	0.75	1.46
	插座			20	0.9	12.69	12	365	0.75	4.17
地下建筑	照明	235.94	m²	2	0.9	0.42	12	365	0.75	0.14
室外照明	照明	2314.22	m²	2	0.9	4.17	8	365	0.75	0.91
合计						**298.74**				**82.51**

其他设备年用电量

序号	使用部位	数量	单台负荷(kW)	有功功率(kW)	需要系数	日工作时间（h）	运行天数（d）	年用电量（万kWh）	备注
1	电梯	10	17	170.00	0.22	10	365	13.65	
2	充电桩	14	2.1	29.40	0.5	10	365	5.37	
3	合计			**199.40**				**19.02**	

三、用电量汇总

序号	项目	使用部位	用电量（万kWh）	能耗比（%）
1	照明及插座	单体建筑	82.51	81.27
2	设备	电梯+充电桩	19.02	18.73
合计			101.53	100

综上所述，本项目水费约为58.89万元/年

综上，本项目外购燃料及动力费合计约61.38万元/年，数据来源为结合本项目建设规模、同类居住区运行经验及《宜昌市供水、供电价格政策》测算。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额0.1%-2%估算，考虑行业和本项目总投资规模，本项目年维修费按项目固定资产原值(不含税)金额的0.5%计取，即有标准年度修理费为33.24万元/年。

（4）设备更新费

该项目停车场含有充电桩设备，使用年限通常为8到10年，按使用年限为10年测算，债券存续期内存在设备更新。设备按折旧采用直线法计算，项目投产后开始计算折旧费，假定于2036年进行设备更新。

（5）管理费用

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 5%-12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用

之和的5%计取。

2.固定资产折旧

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值取原值的5%，房屋及建筑物的折旧年限为30年，设备的折旧年限为10年。

3.无形资产摊销

无形资产及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，无形资产的折旧年限为40年，其他资产的折旧年限为20年。

4.利息支出

专项债利率按2025年湖北省政府专项债券(四十一期)票面利率2.20%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第11-15年每年等额偿还本金的20%，则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出1,144.00万元，其中建设期利息为88.00万元，运营期利息为1,056.00万元。

债券资料查询结果一览表

发行人名称	湖北	票面利率(%)	2.2000	基本利差(%)	0.0000
债券全称	2025年湖北省政府专项债券（四十一期）	债券期限	15年	当期基础利率(%)	0.0000
债券简称	25湖北债87	分期还本情况	是	首次划款日	2025-09-05
债券代码	2505972	是否为续发行	否	上市流通日	2025-09-09
发行日期	2025-09-04	兑付日期	2040-09-05	起息日	2025-09-05
发行价格(元)	100.0000	计划发行量(亿元)	2.6600	到期日	2040-09-05
参考收益率(%)	2.2000	实际发行量(亿元)	2.6600	债券信用评级	AAA
下一次赎回日		主体信用评级		ISIN码	
计息方式	附息式固定利率	债券评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司	选择权类别	提前还本
付息频率(月)	6	浮动利率基准		剩余本金值	100.00
备注					

项目成本测算分析表

单位：除注明外均为万元

序号	项目 / 年份	合计	建设期		经营期					
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	**经营成本**	**1,819.67**			**121.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**
1.1	人工及福利费	294.00			21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
1.2	外购燃料及动力费	859.32			61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38
	水费	34.86			2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49
	电费	824.46			58.89	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89
1.3	修理费	465.42			33.24	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24
1.4	管理费用及其他	80.94			5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78
1.5	设备更新费									
2	**折旧费**	**4,131.85**			**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**
3	**摊销费**	**3,127.28**			**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**
4	**利息支出**	**1,056.00**			**88.00**	**88.00**	**88.00**	**88.00**	**88.00**	**88.00**
4.1	债券利息	1,056.00			88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
5	**总成本费用合计**	**10,134.80**			**727.91**	**727.91**	**727.91**	**727.91**	**727.91**	**727.91**

序号	项目 / 年份	经营期								
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1	**经营成本**	**121.41**	**121.41**	**121.41**	**241.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**	**121.41**	
1.1	人工及福利费	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	
1.2	外购燃料及动力费	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	

	水费	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	
	电费	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89	58.89	
1.3	修理费	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24	33.24	
1.4	管理费用及其他	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	5.78	
1.5	设备更新费				120.00					
2	**折旧费**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	**295.13**	
3	**摊销费**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	**223.38**	
4	**利息支出**	**88.00**	**88.00**	**88.00**	**88.00**	**70.40**	**52.80**	**35.20**	**17.60**	
4.1	债券利息	88.00	88.00	88.00	88.00	70.40	52.80	35.20	17.60	
5	**总成本费用合计**	**727.91**	**727.91**	**727.91**	**847.91**	**710.31**	**692.71**	**675.11**	**657.51**	

项目固定资产折旧估算表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	合计	年限	建设期		经营期					
				2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	房屋及建筑物		30								
1.1	原值	5,989.73									
1.2	当期折旧					284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51
1.3	净值					5,705.22	5,420.71	5,136.20	4,851.68	4,567.17	4,282.66
2	设备	106.19	10								
2.1	原值	106.19									
2.2	当期折旧					10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62
2.3	净值					95.58	84.96	74.34	63.72	53.10	42.48
3	折旧合计										
3.1	原值	6,095.93									
3.2	当期折旧					295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13
3.3	净值					5,800.80	5,505.66	5,210.53	4,915.40	4,620.27	4,325.14

序号	年份 / 项目	经营期									
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	房屋及建筑物										
1.1	原值										
1.2	当期折旧	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51	284.51

1.3	净值	3,998.15	3,713.64	3,429.12	3,144.61	2,860.10	2,575.59	2,291.07	2,006.56	1,722.05	1,437.54
2	设备										
2.1	原值										
2.2	当期折旧	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62
2.3	净值	31.86	21.24	10.62	-	95.58	84.96	74.34	63.72	53.10	42.48
3	折旧合计										
3.1	原值										
3.2	当期折旧	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13	295.13
3.3	净值	4,030.01	3,734.87	3,439.74	3,144.61	2,955.67	2,660.54	2,365.41	2,070.28	1,775.15	1,480.01

无形资产及其他资产摊销估算表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	合计	年限	建设期		经营期					
				2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	无形资产		40								
1.1	原值	-									
1.2	当期摊销					-	-	-	-	-	-
1.3	净值					-	-	-	-	-	-
2	其他资产		16								
2.1	原值	3,574.04									
2.2	当期摊销					223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38
2.3	净值					3,350.66	3,127.28	2,903.91	2,680.53	2,457.15	2,233.77
3	摊销合计										
3.1	原值	3,574.04									
3.2	当期摊销					223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38
3.3	**净值**					**3,350.66**	**3,127.28**	**2,903.91**	**2,680.53**	**2,457.15**	**2,233.77**

序号	年份 / 项目	经营期									
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	无形资产										
1.1	原值										
1.2	当期折旧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

1.3	净值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	其他资产										
2.1	原值										
2.2	当期摊销	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38
2.3	净值	2,010.40	1,787.02	1,563.64	1,340.26	1,116.89	893.51	670.13	446.75	223.38	-0.00
3	摊销合计										
3.1	原值										
3.2	当期摊销	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38
3.3	净值	2,010.40	1,787.02	1,563.64	1,340.26	1,116.89	893.51	670.13	446.75	223.38	-0.00

（4）利息支出

1.专项债券

本项目未发行过专项债券，2025 年计划申请发行金额为 4,000.00 万元，实际本期发行 500 万元。

专项债利率按 2025 年湖北省政府专项债券(四十一期)票面利率 2.20%考虑，采取每半年支付利息和分年还本，在发行后的第 11-15 年每年等额偿还本金的 20%，则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出 1,144.00 万元，其中建设期利息为 88.00 万元，运营期利息为 1,056.00 万元。



债券资料查询结果一览表

发行人名称	湖北	票面利率(%)	2.2000	基本利差(%)	0.0000
债券全称	2025年湖北省政府专项债券（四十一期）	债券期限	15年	当期基础利率(%)	0.0000
债券简称	25湖北债87	分期还本情况	是	首次划款日	2025-09-05
债券代码	2505972	是否为续发行	否	上市流通日	2025-09-09
发行日期	2025-09-04	兑付日期	2040-09-05	起息日	2025-09-05
发行价格(元)	100.0000	计划发行量(亿元)	2.6600	到期日	2040-09-05
参考收益率(%)	2.2000	实际发行量(亿元)	2.6600	债券信用评级	AAA
下一次赎回日		主体信用评级		ISIN码	
计息方式	附息式固定利率	债券评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司	选择权类别	提前还本
付息频率(月)	6	浮动利率基准		剩余本金值	100.00
备注					

2.市场化融资

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

项目专项债借贷与偿还表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期		经营期					
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	政府债（利率2.2%）									
1	期初债券余额			4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
2	当期债券余额（期初）	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-
3	当期应计利息	1,144.00	-	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
4	当期还本付息	5,144.00	-	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
4.1	当期偿还本金	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	当期支付利息	1,144.00	-	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
5	期末债券余额		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00

序号	年份 / 项目	经营期								
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一	政府债（利率2.2%）									
1	期初债券余额	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,200.00	2,400.00	1,600.00	800.00	
2	当期债券余额（期初）	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	当期应计利息	88.00	88.00	88.00	88.00	70.40	52.80	35.20	17.60	
4	当期还本付息	88.00	88.00	88.00	888.00	870.40	852.80	835.20	817.60	
4.1	当期偿还本金	-	-	-	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
4.2	当期支付利息	88.00	88.00	88.00	88.00	70.40	52.80	35.20	17.60	
5	期末债券余额	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,200.00	2,400.00	1,600.00	800.00	-	

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

债券现金流量表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期		经营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**经营活动产生的现金**									
1	现金流入	8,376.97			439.04	494.03	532.23	573.20	611.57	616.84
1.1	营业收入	8,376.97			439.04	494.03	532.23	573.20	611.57	616.84
1.2	其他收入	-			-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-			-	-	-	-	-	-
2	现金流出	1,917.36			124.34	124.39	124.44	124.50	124.55	124.76
2.1	经营成本	1,819.67			121.41	121.41	121.41	121.41	121.41	121.41
2.2	增值税	44.20			-	-	-	-	-	-
2.3	附加税	53.49			2.93	2.99	3.04	3.09	3.15	3.36
2.4	所得税	-			-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**6,459.61**			**314.70**	**369.64**	**407.78**	**448.70**	**487.02**	**492.08**
二	**投资活动产生的现金**									
1	购建固定资产支付的现金	10,350.82	6,904.08	3,446.74						
	投资活动现金净流量	**-10,350.82**	**-6,904.08**	**-3,446.74**						
三	**融资活动产生的现金**									
1	融资活动现金流入	4,000.00	4,000.00	-						
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入	-	-	-						
1.2	专项债融资	4,000.00	4,000.00	-						
2	融资活动现金流出	5,148.00	4.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
2.1	支付利息（专项债融资）	1,144.00	-	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
2.2	偿还本金（专项债融资）	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	债券发行费用	4.00	4.00	-						
	融资活动现金净流量	**-1,148.00**	**3,996.00**	**-88.00**	**-88.00**	**-88.00**	**-88.00**	**-88.00**	**-88.00**	**-88.00**
四	**本年现金净流入**	**-5,039.21**	**-2,908.08**	**-3,534.74**	**226.70**	**281.64**	**319.78**	**360.70**	**399.02**	**404.08**
五	**累计现金净流量**		**-2,908.08**	**-6,442.82**	**-6,216.12**	**-5,934.48**	**-5,614.69**	**-5,253.99**	**-4,854.98**	**-4,450.90**
六	**专项债融资本息**	**5,144.00**								
七	**本息覆盖倍数**	1.26								

表 5-1：债券现金流量表（续）

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	经营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	

一	**经营活动产生的现金**									
1	现金流入	623.90	627.94	631.80	638.97	644.22	644.77	648.96	649.50	
1.1	营业收入	623.90	627.94	631.80	638.97	644.22	644.77	648.96	649.50	
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	现金流出	124.82	124.88	124.93	244.99	125.23	125.28	125.34	174.91	
2.1	经营成本	121.41	121.41	121.41	241.41	121.41	121.41	121.41	121.41	
2.2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	44.20	
2.3	附加税	3.41	3.47	3.53	3.58	3.82	3.88	3.94	9.30	
2.4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	
	经营活动现金净流量	**499.08**	**503.06**	**506.87**	**393.99**	**519.00**	**519.49**	**523.61**	**474.59**	
二	**投资活动产生的现金**									
1	购建固定资产支付的现金									
	投资活动现金净流量									
三	**融资活动产生的现金**									
1	融资活动现金流入									
1.1	中央及省级预算内资金及自有资金流入									
1.2	专项债融资									
2	融资活动现金流出	88.00	88.00	88.00	888.00	870.40	852.80	835.20	817.60	
2.1	支付利息（专项债融资）	88.00	88.00	88.00	88.00	70.40	52.80	35.20	17.60	
2.2	偿还本金（专项债融资）	-	-	-	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
2.3	债券发行费用									
	融资活动现金净流量	**-88.00**	**-88.00**	**-88.00**	**-888.00**	**-870.40**	**-852.80**	**-835.20**	**-817.60**	
四	**本年现金净流入**	**411.08**	**415.06**	**418.87**	**-494.01**	**-351.40**	**-333.31**	**-311.59**	**-343.01**	
五	**累计现金净流量**	**-4,039.82**	**-3,624.76**	**-3,205.89**	**-3,699.90**	**-4,051.30**	**-4,384.62**	**-4,696.20**	**-5,039.21**	
六	**专项债融资本息**	**5,144.00**								
七	**本息覆盖倍数**	1.26								

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

收入总额	运营成本及相关税费	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
8376.97	1917.36	6459.61	5144.00	4000.00	1.26

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

序号	单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
一	**经营活动现金净流量**	**5813.65**	**6136.63**	**6459.61**	**6782.59**	**7105.57**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.13	1.19	1.26	1.32	1.38
二	**债券利率变动**	**1.98%**	**2.09%**	**2.20%**	**2.31%**	**2.42%**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.26	1.24	1.23

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以住房出租收入、商铺出租收入、物业费收入、广告收入（电梯）、停车场收入（包括停车位月租收入、停车位临停收入、充电桩收入）所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为8,376.97万元，经营成本1,819.67万元，税费97.69万元，可用资金平衡的项目总收益为6459.61万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数1.26。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025年9月15日

统一社会信用代码

91420111594500968W

营业执照

（副 本）1 - 1

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

名　　称　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

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

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

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

此件再次复印无效

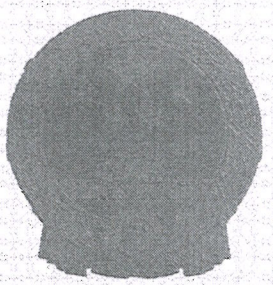
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年　8月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谢波平

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010043

批准执业文号：鄂财会发〔2012〕16号

批准执业日期：2012年3月30日

此件再次复印无效

证书序号：0017985

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

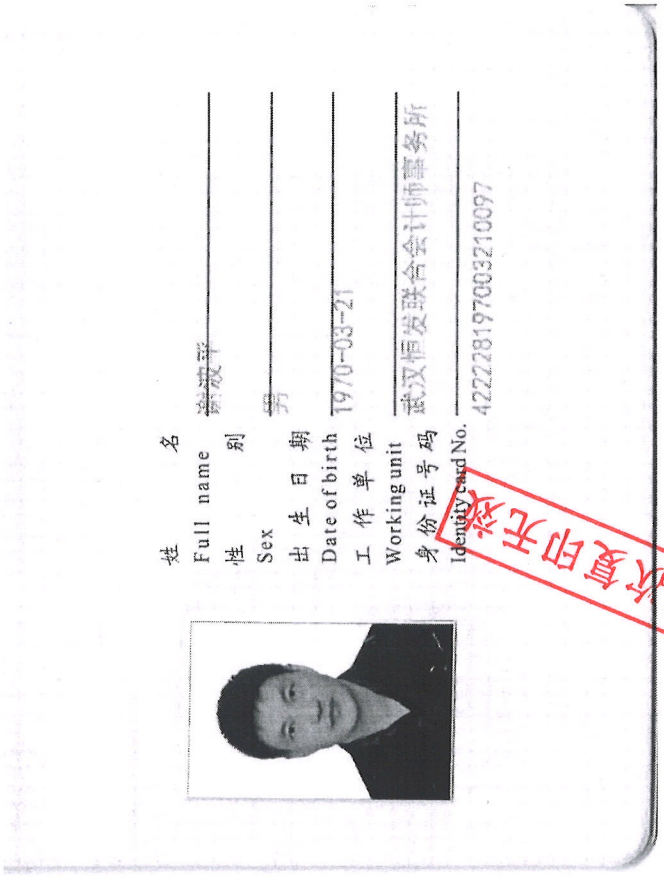
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



2025 年已通过

谢波平 420002043500







2025 年已通过

夏世华 420100430002

咸丰县新城区电力配套总体规划项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字**[2025]058** 号

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

咸丰县新城区电力配套总体规划项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]058 号

致：咸丰县财政局

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）接受委托，对咸丰县新城区电力配套总体规划项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

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

我们认为，本次评价的咸丰县新城区电力配套总体规划项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.18 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二五年十月

咸丰县新城区电力配套总体规划项目

专项债券收益与融资资金平衡财务评估报告

一、项目概述

（一）实施单位

项目单位情况表

项目单位名称：	咸丰县科学技术和经济信息化局
负责人：	程华
开办资金：	/
地址：	咸丰县高乐山镇沿河路 8 号
统一社会信用代码：	11422826MB1576941T
单位性质：	机关单位
业务范围：	（一）贯彻落实新型工业化和信息化、对外开放、利用外资、国际国内贸易发展、以及科学技术发展的法律、法规、规章和战略、方针、政策，提出新型工业化发展战略和政策建议，拟订全县外向型经济发展和国际国内贸易发展战略、具体政策措施和实施办法，拟定有关规范性文件；协调解决新型工业化进程中以及我县国际国内贸易中的重大问题，推进信息化和工业化融合，促进商贸流通发展；起草全县科技发展的规范性文件草案，拟订科技发展、引进国外智力规划和政策措施并组织实施。 （二）组织拟订工业经济发展规划和政策，指导培育发展特色产业和产业集群；监测分析工业经济发展动态，协调解决工业经济发展中的重大问题；指导行业质量管理工作，负责企业负担监督工作；组织重要物资的紧急调度和运输协调工作；负责工业应急管理、产业安全等有关工作。 （三）拟定全县国内贸易的中长期规划和年度目标；负责全县内外贸易商品的流通管理与协调工作；指导全县商品市场建设与发展，整顿和规范市场秩序；监测分析市场运行和商品供求状况；承担全县废旧汽车拆解和二手车交易市场的监督管理；指导和规范全县批发、零售、免税商店、饮食服务、商品展销、拍卖、典当、租赁、再生资源回收等商业和服务业；促进现代市场体系的建立和完善；负责全县成品油行业管理；推动商务领域信用建设。 （四）拟订全县利用外资、招商引资、进出口贸易的规

	划；指导全县外商投资项目合同、章程及其变更、终止、解散工作与外商投资企业的进出口工作、投资促进工作；负责审核国家、省规定的限额以上、限额投资和涉及配额、许可证管理的外商投资及涉及配额、许可证管理的外商投资企业设立和转报事宜；指导、监督、检查外商投资企业和外来投资企业执行有关法律、法规和合同、章程的情况；组织全县外商投资企业联合年检工作；汇总编报全县年度进出口计划指标，并对执行情况进行检查；负责全县进出口贸易统计工作。 （五）拟订工业能源节约和资源综合利用、清洁生产促进政策、规划，组织协调相关重大示范工程和新产品、新技术、新设备、新材料的推广应用；组织制定科技促进农业和农村发展、社会发展的政策措施，指导并会同有关部门推动农村和企业科技进步。 （六）拟订信息化发展战略和有关政策；负责信息化建设的统一规划、组织协调和监督管理；监测分析电子信息产业运行状况；承担电子信息产业发展基金专项资金项目申报、管理与组织实施；推动软件公共服务体系建设；负责软件企业认定申报、软件产品登记工作；负责协调网络与信息安全保障体系建设；指导监督通讯企业、信息企业等重点行业的重要信息系统与基础信息网络的安全保障工作；协调推进通信、广播电视和计算机网络融合发展，跟踪推进信息基础设施重大项目建设。承担县国防动员委员会信息产业动员办公室日常工作。 （七）研究制定全县科技发展规划，统筹推进全县科技创新体系建设和科技体制改革；负责全县科技成果、科技奖励、科技保密、科技统计和指导全县技术市场管理工作，会同有关部门健全技术创新激励机制，推进县重大科技决策咨询制度建设。组织协调科技部门考核，科技进步先进县的申报工作；承担县科技进步奖评审委员会的日常工作；推动企业科技创新能力建设，组织推动企业技术改造、技术创新；推进产学研结合，促进相关科研成果产业化，推动软件产业、软件服务业和新兴产业发展；负责企业家协会有关工作；承担外国专家管理职责，推动建立外国科学家、团队吸引集聚机制和重点外国专家联系服务机制，开展在咸外国专家管理、服务工作。承担县国防动员委员会科技动员办公室工作。 （八）负责制定全县国防科技工业和军民结合产业中长期发展规划并组织实施；负责相关上级主管部门制定的有关国防科技工业的方针、政策和法律、法规、规章的实施；负责全县民用爆破器材生产流通的行业管理工作；负责民用爆破器材生产、销售的安全监督管理和质量监督管理。 （九）负责机械、汽车、石化、信息、轻工、纺织、冶金、磷化、盐业、食品、医药、包装等工业行业管理和医药储备管理，指导相关行业加强安全生产管理；负责监控化学品生产许可。 （十）根据相关监管政策及授权，组织实施对融资担保公司、区域性股权市场、典当行、融资租赁公司等地方类金融机构和其他地方金融组织的监管，对权限内的金融组织实施行政许可备案，查处违法违规行为。

	（十一）负责办理省、州商务主管部门要求督办落实的商务执法案件工作。负责履行《电力法》赋予的电力监督检查权和行政执法权；负责编制全县年度电力电量平衡计划并组织实施；负责全县安全用电、节约用电和计划用电实施工作；负责电力迎峰度夏、迎峰度冬等重要时段的限电预案审批工作；监督分析电力运行情况，协调处理电力运行和电网运行中的重大问题；参与制定电力行业发展规划，依法管理供电区域划分。 （十二）完成上级交办的其他任务。 （十三）与发改局职责分工。
股权结构：	/
行业主管部门：	咸丰县住房和城乡建设局
建设单位名称：	咸丰县科学技术和经济信息化局
运营单位名称 ：	国网湖北省电力有限公司咸丰县供电公司

（二）建设地点

咸丰县高乐山镇、曲江镇、花台山及忠堡工业园。

（三）建设内容

第一期建设包括咸丰县民族技校用电配套工程、咸丰县新城体育公园用电配套工程、咸丰县人民医院用电配套工程、咸丰县铜锣湾商业中心用电配套工程、咸丰县花台山工业园用电配套工程、忠堡工业园区用电配套工程，具体内容为沿咸丰大道电缆沟铺设电缆4回，新建10千伏电缆线路共计6.6千米，新建开闭所2座，新建环网箱2座，新建35千伏变电站1座，新建35千伏线路5.63千米，新建10千伏线路10.1千米，新建电缆沟0.35千米；新建架空线路19.6公里，新建光缆8.89公里，新建杆塔33基，迁改10千伏双回线路1.277千米，水泥杆21基，钢管杆5基，安装柱上避雷器11组；新建直线塔16基、耐张角钢塔24基，新建电缆沟0.08km，新建电缆井4座等。

第二期建设内容为曲江集镇旁新建110kV用户专用变电站（2*40）1座，由220kV咸丰变电站新出110kV线路1回至110kV

武汉设功报告附件 专用章

用户站，由 110kV 甲马池变电站新出 110kV 线路 1 回至 110kV 用户站。

（四）总投资

项目总投资 34,652.54 万元，其中工程费用 28,163.37 万元，工程建设其他费用 5,586.05 万元，预备费 674.99 万元，建设期利息 200.63 万元，债券发行费用 27.50 万元。

（五）建设进度

项目计划建设时间为 2025 年 9 月至 2026 年 6 月。

（六）本债券发行情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	10,000.00	0.00	15	2.14%	半年付息一次	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。
2026	17,500.00	0.00	15	2.14%	半年付息一次	第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

二、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本项目预期收益来源主要为电费收入。

（二）债券年利率

项目计划于 2025 年发行 15 年期专项债券 10,000.00 万元，2026 年发行 15 年期专项债券 17,500.00 万元，债券发行利率参考中国债券

武汉设计报告附件 专用章

信息网2025年10月27日披露的财政部-中国地方政府债券收益率曲线同期债券利率并考虑一定上浮按2.14%估算。

（三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

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

三、项目资金平衡测算

（一）发行计划及资金筹措

本项目总投资34,652.54万元，建设资金来源为单位自筹7,152.54万元，专项债券资金27,500.00万元。

债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025年	10,000.00	15年期
2	2026年	17,500.00	15年期

资金筹措方案

序号	项目	单位	合计	建设期	
				2025年	2026年
1	**总投资**	万元	**34,652.54**	**12,402.79**	**22,249.75**
1.1	建设投资	万元	34,424.41	12,392.79	22,031.62
1.2	建设期利息及发行费用	万元	228.13	10.00	218.13
2	**资金筹措**	万元	**34,652.54**	**12,402.79**	**22,249.75**
2.1	项目资本金	万元	7,152.54	2402.79	4749.75
2.1.1	用于建设投资	万元	6,924.41	2,392.79	4,531.62
2.1.2	用于建设期利息及发行费用	万元	228.13	10.00	218.13
2.2	专项债借款	万元	27,500.00	10,000.00	17,500.00

序号	项目	单位	合计	建设期	
				2025 年	2026 年
2.2.1	用于建设投资	万元	27,500.00	10,000.00	17,500.00
2.3	其他资金	万元	0.00	0.00	0.00

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

（二）预期收益

1、项目收入预测

本项目收入主要来源于电费收入。

（1）电费收入

根据可研报告，建成后一期项目覆盖区域预计年用电量 8000 万千瓦时，二期项目覆盖区域预计年用电量 12000 万千瓦时。

参考《国网湖北省电力有限公司 2025 年 7 月代理购电工商业用户电价表》，本项目电费收入按 1-10 千伏，电度输配电价 0.1903 元/千瓦时（度）计算。秉持谨慎性原则，电量销售率按第一年 75%计算，每年增长 10%，增长至 95%后不再变化。

项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	运营期							
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**营业收入（含税）**	万元	**55,282.15**	**1,427.25**	**3,235.10**	**3,615.70**	**3,615.70**	**3,615.70**	**3,615.70**	**3,615.70**	**3,615.70**
1.1	电费收入	万元	**55,282.15**	1,427.25	3,235.10	3,615.70	3,615.70	3,615.70	3,615.70	3,615.70	3,615.70
	电量	万度/年	-	10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	销售率	%	-	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价	元/度	-	0.1903	0.1903	0.1903	0.1903	0.1903	0.1903	0.1903	0.1903
2	营业收入（不含税）	万元	**48,922.19**	**1,263.05**	**2,862.92**	**3,199.73**	**3,199.73**	**3,199.73**	**3,199.73**	**3,199.73**	**3,199.73**
3	销项税额合计	万元	**6359.96**	164.20	372.18	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97

续表　项目收入预测表

序号	项目	单位	合计	运营期							
				2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**营业收入（含税）**	万元	**55,282.15**	**3,615.70**	**3,615.70**	**3,615.70**	**3,615.70**	**3,615.70**	**3,615.70**	**3,615.70**	**3,615.70**
1.1	电费收入	万元	**55,282.15**	3,615.70	3,615.70	3,615.70	3,615.70	3,615.70	3,615.70	3,615.70	3,615.70
	电量	万度/年	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	销售率	%	-	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价	元/度	-	0.1903	0.1903	0.1903	0.1903	0.1903	0.1903	0.1903	0.1903
2	营业收入（不含税）	万元	**48,922.19**	**3,199.73**	**3,199.73**	**3,199.73**	**3,199.73**	**3,199.73**	**3,199.73**	**3,199.73**	**3,199.73**
3	销项税额合计	万元	**6359.96**	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97

2、成本测算

（1）经营成本

本项目主要经营成本包括人员工资、维修费、管理费用等。

1）人员工资

项目拟新增人员为5人，年均工资参照《2023年咸丰统计年鉴》，2023年恩施州城镇职工工资水平年平均工资为72721元，并参照2024年恩施州居民消费价格同比上涨率0.2%考虑增长。

2）维修费

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

3）管理费

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

（2）固定资产折旧

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

武汉发功报告附件 专用章

50 年。

（3）财务费用

项目计划于 2025 年发行 15 年期专项债券 10,000.00 万元，2026 年发行 15 年期专项债券 17,500.00 万元，债券发行利率参考中国债券信息网 2025 年 10 月 27 日披露的财政部-中国地方政府债券收益率曲线同期债券利率并考虑一定上浮按 2.14%估算。债券每半年付息一次，第 11 年-第 15 年，每年等额偿还发行金额 20%。

项目还本付息估算表

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025 年	0.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00
2026 年	10,000.00	17,500.00	401.25	0.00	401.25	27,500.00
2027 年	27,500.00	0.00	588.50	0.00	588.50	27,500.00
2028 年	27,500.00		588.50	0.00	588.50	27,500.00
2029 年	27,500.00		588.50	0.00	588.50	27,500.00
2030 年	27,500.00		588.50	0.00	588.50	27,500.00
2031 年	27,500.00		588.50	0.00	588.50	27,500.00
2032 年	27,500.00		588.50	0.00	588.50	27,500.00
2033 年	27,500.00		588.50	0.00	588.50	27,500.00
2034 年	27,500.00		588.50	0.00	588.50	27,500.00
2035 年	27,500.00		588.50	0.00	588.50	27,500.00
2036 年	27,500.00		588.50	2,000.00	2,588.50	25,500.00
2037 年	25,500.00		508.25	5,500.00	6,008.25	20,000.00
2038 年	20,000.00		390.55	5,500.00	5,890.55	14,500.00
2039 年	14,500.00		272.85	5,500.00	5,772.85	9,000.00
2040 年	9,000.00		155.15	5,500.00	5,655.15	3,500.00
2041 年	3,500.00		37.45	3,500.00	3,537.45	0.00
合计	-	27,500.00	7,650.50	27,500.00	35,150.50	-

项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	运营期							
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**经营成本（含税）**	万元	**2,654.64**	**85.32**	**170.73**	**170.81**	**170.89**	**170.96**	**171.05**	**171.13**	**171.20**
1.1	人员工资	万元	**575.84**	**18.29**	**36.65**	**36.73**	**36.80**	**36.87**	**36.95**	**37.02**	**37.09**
	工资	万元/年	-	**7.3158**	**7.3305**	**7.3451**	**7.3598**	**7.3745**	**7.3893**	**7.4040**	**7.4189**
	人数	人	-	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**
1.2	维修费用	万元	**1,882.16**	60.71	121.43	121.43	121.43	121.43	121.43	121.43	121.43
1.3	管理费	万元	**196.64**	6.32	12.65	12.65	12.66	12.66	12.67	12.68	12.68
	进项税额	万元	**227.69**	7.34	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69
	进项税额-维修费用	万元	**216.53**	6.98	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97
	进项税额-管理费用	万元	**11.16**	0.36	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
2	**财务成本（仅经营期）**	万元	**7,449.88**	**200.63**	**588.50**	**588.50**	**588.50**	**588.50**	**588.50**	**588.50**	**588.50**
3	**折旧摊销**	万元	**9,410.82**	**303.57**	**607.15**	**607.15**	**607.15**	**607.15**	**607.15**	**607.15**	**607.15**
3.1	折旧	万元	**9,410.82**	303.57	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15
	当期固定资产原值	万元	**31,955.20**	31,955.20							
	当期折旧值	万元	**9,410.82**	303.57	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15
	当期固定资产残值	万元	-	31,651.63	31,044.48	30,437.33	29,830.18	29,223.03	28,615.88	28,008.73	27,401.58
4	**总成本费用（含税）合计**	万元	**19,515.34**	**589.52**	**1,366.38**	**1,366.46**	**1,366.54**	**1,366.61**	**1,366.70**	**1,366.78**	**1,366.85**
5	**总成本费用（不含税）合计**	万元	**19,287.65**	**582.18**	**1351.69**	**1351.77**	**1351.85**	**1351.92**	**1352.01**	**1352.09**	**1352.16**

武汉验功报告附件 专用章

续表　项目成本预测表

序号	项目	单位	合计	运营期							
				2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**经营成本（含税）**	万元	**2,654.64**	**171.29**	**171.36**	**171.45**	**171.53**	**171.61**	**171.69**	**171.77**	**171.85**
1.1	人员工资	万元	**575.84**	**37.17**	**37.24**	**37.32**	**37.39**	**37.47**	**37.54**	**37.62**	**37.69**
	工资	万元/年	-	**7.4337**	**7.4486**	**7.4635**	**7.4784**	**7.4933**	**7.5083**	**7.5233**	**7.5384**
	人数	人	-	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**
1.2	维修费用	万元	**1,882.16**	121.43	121.43	121.43	121.43	121.43	121.43	121.43	121.43
1.3	管理费	万元	**196.64**	12.69	12.69	12.70	12.71	12.71	12.72	12.72	12.73
	进项税额	万元	**227.69**	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69
	进项税额-维修费用	万元	**216.53**	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97	13.97
	进项税额-管理费用	万元	**11.16**	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
2	**财务成本（仅经营期）**	万元	**7,449.88**	**588.50**	**588.50**	**588.50**	**508.25**	**390.55**	**272.85**	**155.15**	**37.45**
3	**折旧摊销**	万元	**9,410.82**	**607.15**	**607.15**	**607.15**	**607.15**	**607.15**	**607.15**	**607.15**	**607.15**
3.1	折旧	万元	**9,410.82**	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15
	当期固定资产原值	万元	**31,955.20**								
	当期折旧值	万元	**9,410.82**	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15	607.15
	当期固定资产残值	万元	-	26,794.43	26,187.28	25,580.13	24,972.98	24,365.83	23,758.68	23,151.53	22,544.38
4	**总成本费用（含税）合计**	万元	**19,515.34**	**1,366.94**	**1,367.01**	**1,367.10**	**1286.93**	**1169.31**	**1051.69**	**934.07**	**816.45**
5	**总成本费用（不含税）合计**	万元	**19,287.65**	**1352.25**	**1352.32**	**1352.41**	**1272.24**	**1154.62**	**1037.00**	**919.38**	**801.76**

武汉验功报告附件 专用章

（4）税费

1）增值税

增值税=销项税-进项税，其中：

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，电力销项税税率按13%的计算。

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

2）附加税及其他

包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及企业所得税等。其中：

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

企业所得税：按利润的25%计算。

税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	运营期							
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**增值税**	万元	**3,434.93**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**224.69**
1.1	销项税额	万元	**6,359.96**	164.20	372.18	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97
	经营收入销项税额	万元	**6,359.96**	164.20	372.18	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97
1.2	进项税额	万元	**2,925.03**	164.20	372.18	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	191.28
	经营成本进项税额	万元	**227.69**	7.34	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69
	留抵固定资产进项税	万元	**2,697.34**	156.86	357.49	401.28	401.28	401.28	401.28	401.28	176.59
2	**附加税**	万元	**343.50**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**22.47**
2.1	城市维护建设税	万元	**171.73**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.23
2.2	教育费附加	万元	**103.06**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.74
2.3	地方教育费附加	万元	**68.72**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.49
3	**税费合计**	万元	**3,778.43**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**247.16**

续表 税金及附加估算表

序号	项目	单位	合计	运营期							
				2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**增值税**	**万元**	**3,434.93**	**401.28**	**401.28**	**401.28**	**401.28**	**401.28**	**401.28**	**401.28**	**401.28**
1.1	销项税额	万元	**6,359.96**	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97
	经营收入销项税额	万元	**6,359.96**	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97	415.97
1.2	进项税额	万元	**2,925.03**	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69
	经营成本进项税额	万元	**227.69**	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69	14.69
	留抵固定资产进项税	万元	**2,697.34**								
2	**附加税**	**万元**	**343.50**	**40.13**	**40.13**	**40.13**	**40.13**	**40.13**	**40.13**	**40.13**	**40.13**
2.1	城市维护建设税	万元	**171.73**	20.06	20.06	20.06	20.06	20.06	20.06	20.06	20.06
2.2	教育费附加	万元	**103.06**	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04	12.04
2.3	地方教育费附加	万元	**68.72**	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03	8.03
3	**税费合计**	**万元**	**3,778.43**	**441.41**	**441.41**	**441.41**	**441.41**	**441.41**	**441.41**	**441.41**	**441.41**

（三）模拟利润表

债券存续期内不含税收入合计 48,922.19 万元，不含税总成本合计 19,287.65 万元，税金及附加合计 343.50 万元，利润总额合计 29,291.04 万元，应纳税所得额 29,291.04 万元，所得税合计 7,322.76 万元。

模拟利润表

序号	项目名称	单位	合　计	运营期							
				2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入(不含税)	万元	48,922.19	1,263.05	2,862.92	3,199.73	3,199.73	3,199.73	3,199.73	3,199.73	3,199.73
2	税金及附加	万元	343.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22.47
3	总成本费用（不含税）	万元	19,287.65	582.18	1,351.69	1,351.77	1,351.85	1,351.92	1,352.01	1,352.09	1,352.16
4	利润总额	万元	29,291.04	680.88	1,511.23	1,847.96	1,847.88	1,847.81	1,847.72	1,847.64	1,825.10
5	弥补以前年度亏损	万元	0.00								
5	应纳所得税额	万元	29,291.04	680.88	1,511.23	1,847.96	1,847.88	1,847.81	1,847.72	1,847.64	1,825.10
6	所得税	万元	7,322.76	170.22	377.81	461.99	461.97	461.95	461.93	461.91	456.28

武汉验功报告附件 专用章

续表 模拟利润表

序号	项目名称	单位	合 计	运营期							
				2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	营业收入(不含税)	万元	48,922.19	3,199.73	3,199.73	3,199.73	3,199.73	3,199.73	3,199.73	3,199.73	3,199.73
2	税金及附加	万元	343.50	40.13	40.13	40.13	40.13	40.13	40.13	40.13	40.13
3	总成本费用（不含税）	万元	19,287.65	1,352.25	1,352.32	1,352.41	1,272.24	1,154.62	1,037.00	919.38	801.76
4	利润总额	万元	29,291.04	1,807.35	1,807.28	1,807.19	1,887.36	2,004.98	2,122.60	2,240.22	2,357.84
5	弥补以前年度亏损	万元	0.00								
5	应纳所得税额	万元	29,291.04	1,807.35	1,807.28	1,807.19	1,887.36	2,004.98	2,122.60	2,240.22	2,357.84
6	所得税	万元	7,322.76	451.84	451.82	451.80	471.84	501.25	530.65	560.06	589.46

（四）项目现金流量模拟测算分析

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

债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期						
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营活动现金流量										
1	运营收入收到的现金	55282.15		1427.25	3235.10	3615.70	3615.70	3615.70	3615.70	3615.70	3615.70
2	运营成本费用支付的现金	2,654.64		85.32	170.73	170.81	170.89	170.96	171.05	171.13	171.20
3	经营活动支付税费	11,101.19		170.22	377.81	461.99	461.97	461.95	461.93	461.91	703.43
4	经营活动现金净流量	41,526.32		1,171.71	2,686.56	2,982.90	2,982.84	2,982.79	2,982.72	2,982.66	2,741.07
二	投资活动现金流量										
1	投资支付的现金	34,424.41	12,392.79	22,031.62							
2	投资活动现金净流量	34,424.41	12,392.79	22,031.62							
三	筹资活动现金流量										
1	投入的资本金	7,152.54	2,402.79	4,749.75							
2	发行债券收到的现金	27,500.00	10,000.00	17,500.00							
3	市场化融资收到的现金	0.00									
4	偿还债券本金支付的现金	27,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还债券利息支付的现金	7,650.50	0.00	401.25	588.50	588.50	588.50	588.50	588.50	588.50	588.50
6	偿还市场化融资支付的现金	0.00									
7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00									
8	支付债券发行费用	27.50	10.00	17.50							
9	筹资活动现金净流量	-525.46	12,392.79	21,831.00	-588.50	-588.50	-588.50	-588.50	-588.50	-588.50	-588.50
四	本年现金净流量	6,576.45	0.00	971.09	2,098.06	2,394.40	2,394.34	2,394.29	2,394.22	2,394.16	2,152.57
五	累计现金净流量	-	0.00	971.09	3,069.15	5,463.55	7,857.89	10,252.18	12,646.40	15,040.56	17,193.13

续表 债券现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	经营活动现金流量									
1	运营收入收到的现金	55282.15	3615.70	3615.70	3615.70	3615.70	3615.70	3615.70	3615.70	3615.70
2	运营成本费用支付的现金	2,654.64	171.29	171.36	171.45	171.53	171.61	171.69	171.77	171.85
3	经营活动支付税费	11,101.19	893.25	893.23	893.21	913.25	942.66	972.06	1,001.47	1,030.87
4	经营活动现金净流量	41,526.32	2,551.16	2,551.11	2,551.04	2,530.92	2,501.44	2,471.95	2,442.47	2,412.98
二	投资活动现金流量									
1	投资支付的现金	34,424.41								
2	投资活动现金净流量	34,424.41								
三	筹资活动现金流量									
1	投入的资本金	7,152.54								
2	发行债券收到的现金	27,500.00								
3	市场化融资收到的现金	0.00								
4	偿还债券本金支付的现金	27,500.00	0.00	0.00	2,000.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	3,500.00
5	偿还债券利息支付的现金	7,650.50	588.50	588.50	588.50	508.25	390.55	272.85	155.15	37.45
6	偿还市场化融资支付的现金	0.00								
7	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00								
8	支付债券发行费用	27.50								
9	筹资活动现金净流量	-525.46	-588.50	-588.50	-2,588.50	-6,008.25	-5,890.55	-5,772.85	-5,655.15	-3,537.45
四	本年现金净流量	6,576.45	1,962.66	1,962.61	-37.46	-3,477.33	-3,389.12	-3,300.90	-3,212.69	-1,124.47
五	累计现金净流量	-	19,155.79	21,118.40	21,080.95	17,603.62	14,214.50	10,913.60	7,700.92	6,576.45

武汉发功报告附件 专用章

本项目偿债资金来源为电费收入。项目预期收入总额为55282.15万元，扣除运营成本及相关税费13,755.83万元后预计用于资金平衡相关收益为41,526.32万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.18倍。

本息覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率	期限	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
41,526.32	2.14%	15	27,500.00	7,650.50	1.18

（五）压力测试

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

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30
债券利率变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.20	1.19	1.18	1.17	1.16

（六）资金稳定性

咸丰县新城区电力配套总体规划项目专项债券还本付息以预计电费收入为基础，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2041年项目本金偿还后仍有6,576.45万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

本项目的偿债资金来源于电费收入，债券存续期内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性较可靠。

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

四、评估结论

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

我们认为，本次评价的咸丰县新城区电力配套总体规划项目通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.18 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

统一社会信用代码
91420106MA49LC8A25

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称 武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 余洪波

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

成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

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

登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

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

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日

证书序号：0017642

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二二年三月十七日

中华人民共和国财政部制

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

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



年度检验登记

武汉众功会计师事务所（普通合伙）
4201061006459O

余洪波 420801504384

7

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

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

事务所
CPAs

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

再次复印无效

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

事务所
CPAs

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

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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



裘新成 420000993223

年 after

经办人：郭诗勇

年 月 日 /y /m /d

2008年 5月 2 日

5

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日 /y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

武汉俊功会计师 事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日 /y /m /d

11

再次复印无效

生物产业园区青年乐居社区（一期）

收益与融资自求平衡财务评估报告

武鑫C评字[2025]第010号

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

二〇二五年十月

目录

一、基本假设 1
二、项目资金平衡测算 2
（一）项目基本情况 2
（二）项目概况 2
（三）投资估算 3
（四）建设资金筹措方案 4
（五）资金的充足性 6
（六）项目预期收益与融资平衡情况 23
（七）资金的稳定性 23
（八）压力测试 24
三、风险分析 25
四、评价结论 25

生物产业园区青年乐居社区(一期)
收益与融资自求平衡财务评估报告

宜昌高投置业有限公司：

我们接受的委托，对生物产业园区青年乐居社区(一期)项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

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

一、基本假设

本财务评估报告基于以下重要假设：

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

（二） 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三） 相关法律法规无重大变化；

（四） 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、项目资金平衡测算

（一）项目基本情况

1.项目单位基本情况

生物产业园区青年乐居社区(一期)项目（以下简称“项目”或“本项目”）实施单位为宜昌高投置业有限公司，项目实施单位基本情况如下：

项目单位名称：	宜昌高投置业有限公司
法定代表人/负责	周波
注册资本：	5,000 万元
地址：	湖北省宜昌市高新区港窑路 39-6 号
统一社会信用代码：	91420581MA492M9788
单位性质：	国有企业
业务范围：	房地产开发经营、房地产销售；商业运营管理；物业管理；房屋租赁（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）程施工,道路货物运输（不含危险货物）,公共铁路运输,水路普通货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
股权结构：	宜昌高新投资开发有限公司持股 100%
建设单位名称	宜昌高投置业有限公司
行业主管部门	宜昌市住房和城乡建设局

（二）项目概况

项目基本情况表

项目名称	项目位置	建设内容及规模

项目名称	项目位置	建设内容及规模
生物产业园区青年乐居社区(一期)	宜昌夷陵区土门东临路、车站路、生物园一路旁。	本项目占地约72.7亩，拟新建14栋保障性租赁住房和配套停车位及水电管网基础设施，其中建设5栋保障性租赁住房(新青年租赁住房471间)及配套建筑,建筑面积约为25223.57平方米,配套面积约为6021.06平方米。

（三）投资估算

根据本项目初设批复，工程费用11,523.86万元，占比65.8%，工程建设其他费用4,191.45万元,占比23.9%，预备费1,667.57万元占比9.5%。根据预计债券发行情况计算的建设期利息为114.50万元，占比0.7%，债券发行兑付费用10.00万元，占比0.1%，调整后的总投资为17,507.38万元。具体投资估算明细如下表所示。

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中:专项债券用于资本金			
一	工程费用	11,523.86	1,523.86		10,000.00		
1	公寓	8,825.91	0.00		8,825.91		
2	配套建筑	1,377.73	1,377.73		0.00		
3	配套服务用房	819.10	79.48		739.62		
4	门房	6.00	0.79		5.21		
5	配电房	15.12	2.00		13.12		
6	停车位	480.00	63.86		416.14		
二	工程建设其他费用	4,191.45	4,191.45				
1	可行性研究编制与评估	30.51	30.51				
2	项目建议书编制	14.11	14.11				
3	社会稳定风险报告编制费	14.72	14.72				
4	节能报告评估编制费	9.29	9.29				

5	工程设计费	327.59	327.59				
6	勘察费	106.74	106.74				
7	勘察审查费用	6.40	6.40				
8	施工图审查费	13.83	13.83				
9	环境影响评价费	7.36	7.36				
10	招标代理费	26.09	26.09				
11	造价咨询费	168.87	168.87				
12	工程监理费	168.14	168.14				
13	建设单位管理费	148.02	148.02				
14	场地准备及临时设施费	140.44	140.44				
15	工程保险费	44.94	44.94				
16	水土保持咨询费	1.56	1.56				
17	安全生产保障费	33.71	33.71				
18	办公和生活家具购置费	200.00	200.00				
19	测绘费	15.24	15.24				
20	质量检验费	76.20	76.20				
21	防雷图审及检测费	12.70	12.70				
22	建筑消防设施检测服务费	17.15	17.15				
23	土地费	2,607.84	2,607.84				
三	基本预备费	1,667.57	1,667.57				
四	静态总投资	17,382.88	7,382.88		10,000.00		
五	建设期利息	114.50	114.50				
六	债券发行兑付费用	10.00	10.00				
七	总投资	17,507.38	7,507.38		10,000.00		

（四）建设资金筹措方案

本项目总投资 17,507.38 万元，项目单位自筹资金 7,507.38 万元、专项债券资金 10,000.00 万元。

1.项目资本金情况

本项目资本金共计 7,507.38 万元，已到位 7,087.00 万元，主要用于国有土地使用权出让，已使用 7,087.00 万元。

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

账户交易明细

交易日期：2024-12-23 12:02:12

凭证号：					日志号：1736288707
付款方	户名	宜昌高新投资开发有限公司	收款方	户名	宜昌高投置业有限公司
	账号	697186792		账号	17-381701040026249
	开户行	中国民生股份有限公司宜昌分行营业部		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡高新区科技支行
金额	小写	40,000,000.00			
	大写	肆仟万元整			
币种	人民币				
受理渠道	大额支付人行支付中心				
摘要	转存		企业自制凭证号		
交易用途	借款.				

重要提示:此明细可重复打印,请注意核对,勿重复记账

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

账户交易明细

交易日期：2024-11-27 16:22:45

凭证号：					日志号：1669263625
付款方	户名	宜昌市财政局非税收入财政专户	收款方	户名	宜昌高投置业有限公司
	账号	1807031009024926550		账号	17-381701040026249
	开户行	中国工商银行股份有限公司三峡云集支行		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡高新区科技支行
金额	小写	6,870,000.00			
	大写	陆佰捌拾柒万元整			
币种	人民币				
受理渠道	大额支付人行支付中心				
摘要	转存		企业自制凭证号		
交易用途	退土地竞买保证金.				

重要提示:此明细可重复打印,请注意核对,勿重复记账

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

账户交易明细

交易日期：2024-12-31 08:53:17

凭证号：					日志号：1801480780
付款方	户名	宜昌高新投资开发有限公司	收款方	户名	宜昌高投置业有限公司
	账号	697186792		账号	17-381701040026249
	开户行	中国民生股份有限公司宜昌分行营业部		开户行	中国农业银行股份有限公司三峡高新区科技支行
金额	小写	24,000,000.00			
	大写	贰仟肆佰万元整			
币种	人民币				
受理渠道	大额支付人行支付中心				
摘要	转存		企业自制凭证号		
交易用途	借款.				

重要提示:此明细可重复打印,请注意核对,勿重复记账

2.专项债券

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025年	10,000.00	-	15	2.29%	每半年支付一次利息	第11年-第15年，每年等额偿还发行金额的20%。

3.市场化融资情况

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

4.抗疫特别国债

本项目未使用过抗疫特别国债资金。

（五）资金的充足性

1.项目收入预测

本项目收入来源主要为住宅出租收入、配套建筑出租收入、广告收入、车位出租收入及物业服务收入。

本项目收益预测期间为2026年1月至2040年6月。债券存续期内项目总收入为23,164.82万元，其中：住宅出租收入10,051.06万元，配套建筑出租收入9,636.60万元，广告收入2,345.20万元，车位出租收入633.59万元，物业服务收入498.37万元。具体测算如下：

1.住宅出租收入

根据宜昌市相关保障性租赁住房项目信息，青年乐居社

区(一期)项目项目租金标准为 1200 元/套。项目套数为 471 套。项目首年出租率 80%，保守出租率按每年 5%增长，达到 90%后保持稳定。

区域	项目名称	月租金标准
点军区	百联慧谷保租房	1200 元/套
西陵区	商校青年安居项目	房型价格从 1100 元到 1800 元不等
西陵区	美巢青年公寓	1237 元/套

2.配套建筑出租收入

根据 58 同城网（https://yc.58.com/house.shtml?PGTID=0d306b35-0009-e0be-8717-410478a46fea&ClickID=7）配套建筑租赁均价，宜昌市现行商铺价格最新走势，均价为元（3.1+3+3.23）/3=3.11 元/㎡/天。本项目结合项目区域位置及周边商铺价格，商铺出租价格根据谨慎性原则取值为 3 元/㎡/天。



配套建筑包括超市、餐饮、零售。出租面积为 6,021.06㎡，参考每年出租比例为 90%。

3.广告收入

（1）道闸广告位收入

项目内规划的两个停车道闸均设置2个道闸广告位（地下停车场道闸2个，地面出入口道闸2个）。总道闸广告位个数为4个。根据市场调研，道闸广告的收费标准在不同地段会有所差异，一般在3000~8000元/面/月，参照以下两个道闸广告位刊例价及同类型广告牌投放价格，考虑本项目道闸位于产业园人流量较大居住区域，暂定本项目投放广告单价为4.2万元/年（3500元/月）。






湖北宜昌社区停车场车库大牌广告
湖北宜昌社区停车场车库大牌广告，具体详询
[详情]
¥3800.00

⑵宣传栏广告位收入

项目设置广告宣传栏，根据建筑面积密总宣传栏广告位个数为 144 个，参照湖北宜昌市当阳市盛泰华庭宣传广告刊例价，综合考虑项目周边地理位置、经济发展，投放广告单价为 1 万元/年。。



（3）LED 大屏广告位收入

项目内标准楼顶布置 LED 大屏广告位，总 LED 大屏广告位个数为 2 个，投放广告单价为 12 万元/年，出租率为 90%并保持不变。



4.车位出租收入

随着生活水平的不断提高和用车需求的增大，本项目提供车位可出租数量 240 个（地上停车位），固定用于公租房居民包月停车，参考《中共枝江市委、枝江市人民政府关于

群众反映集中问题立行立改情况的公告》（www.zgzhijiang.gov.cn/content-93-586538-1.html）调整收费较高地库停车收费标准降低至200元/月/位以内和枝江市一普通住宅的地面停车包月为150元/月（https://yichang.anjuke.com/community/view/1436466），本项目地上车位按150元/月/个测算，地下停车位按200元/月/个测算。本项目提供公寓套数471套，根据国家统计局公布2022年中国有车家庭比例达到41.67%，按此比例计算约196户有车，停车位共240个，假定停车费初始出租率约为82%（196/240）（综合考虑临时停车、白天固定时段、夜间固定时段、包月停车等因素），根据公安部统计中国2024年上半年增加1242万辆，同比增长5.7%，保守估计停车位出租率按汽车增加比例每年5%增长，达到92%后保持稳定。

整改措施：为切实做好全市专业化物业服务小区物业收费、地库停车收费较高的小区降价整改，在前期开展调研、会议研究、发起倡议、部门协同、综合施策的基础上，特制定整改措施如下：一是地库停车收费方面：5月10日前，完成重点小区（丹阳馨居、北宸之光、铂悦府）停车收费降低至200元/月·位以内的降价整改。5月20日前，完成全市专业化物业小区地库停车收费较高的小区标准降低至200元/月·位以内的降价整改。二是物业服务收费方面：参照最新前期物业服务等级标准（一级至四级分别为1.3元/平方米/月、1.1元/平方米/月、1元/平方米/月、0.9元/平方米/月），5月20日前，完成全市物业收费较高的小区下调至各等级标准以内的降价整改。（牵头领导：王江波；责任领导：易小容；责任单位：市住房保障中心、市发改局、市自然资源局、市市场监管局、市城管执法局、市审计局、市公安局、市税务局、市政务服务数据局、马家店街道、仙女镇、金润源集团公司）

农机小区(枝江) 枝江-迎宾大道-马店路9号 查看地图

小区概况 | 在售房源 | 租房 | 价格行情 | 小区视频 | 户型图 | 实景图 | 周边配套 | 小区问答 | 小区解读



2663元/㎡ 比上月 ▲0.50%
4月挂牌均价

物业类型	住宅	权属类别	商品房住宅
竣工时间	2000年	产权年限	70年
总户数	110户	总建面积	暂无
容积率	1.50	绿化率	30.0%
建筑类型	小高层	所属商圈	迎宾大道
统一供暖	否	供水供电	民用
停车位	60(1:0.5)	物业费	0.90
停车费	地面150.00元/月		

国家统计局：2022年第七次人口普查数据显示中国有车家庭比例达到41.67%

2022年07月1日　生活数据

据报道，国家统计局近期公布《中国人口普查年鉴-2020》，详细披露了第七次人口普查的分项数据。**其中，长表数据资料的第九卷，披露了全国及各省份家庭用车价位情况。数据显示，中国有车家庭比例达到了41.67%。**

2024年上半年全国机动车达4.4亿辆
驾驶人达5.32亿人 新能源汽车保有量达2472万辆

时间：2024年07月09日　来源：公安部交通管理局　字体：大 中 小　分享到：

据公安部统计，截至2024年6月底，全国机动车保有量达4.4亿辆，其中汽车3.45亿辆，新能源汽车2472万辆；机动车驾驶人5.32亿人，其中汽车驾驶人4.96亿人。2024年上半年全国新注册登记机动车1680万辆，新领证驾驶人1397万人。

上半年新注册登记机动车1680万辆，新注册登记汽车1242万辆。2024年上半年，全国新注册登记机动车1680万辆。其中，汽车新注册登记1242万辆，同比增长5.70%。

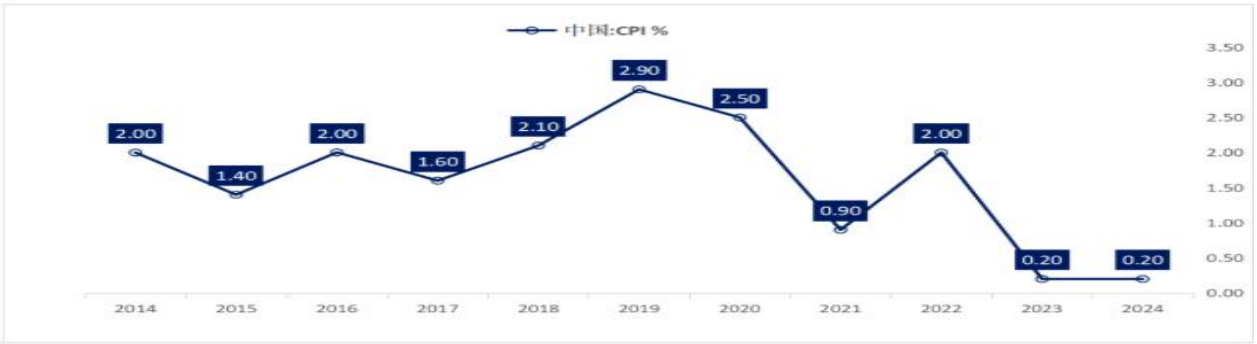
5.物业服务收入

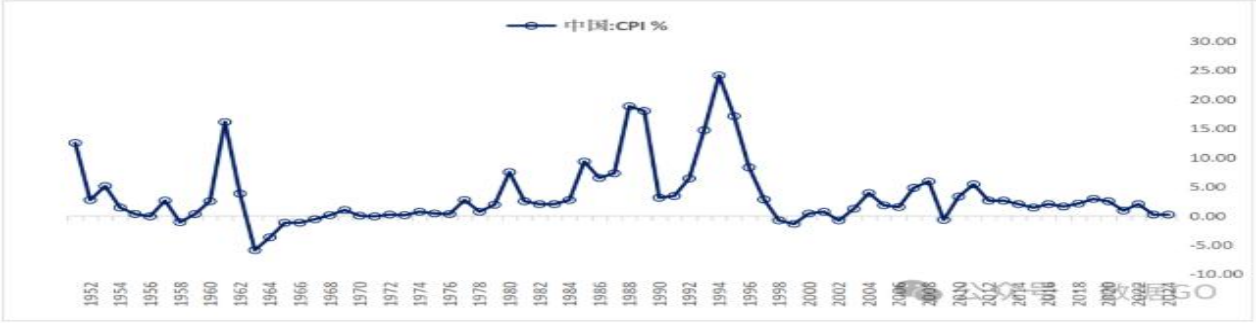
本项目物业收费面积为25223.57㎡，根据《市发改局

关于动态调整政府定价经营服务性收费目录清单的公告》（https://img.xxgk.yichang.gov.cn/uploads/image/20250109/7af2cfe7806dd6f475e9adc60843868f.pdf）和枝江市人才公寓（https://yichang.bendibao.com/live/2024514/21663.shtm）物业管理费用标准按1元/㎡·月。

其他特定服务收费	四、住宅前期物业管理费		按照《宜昌市住宅物业服务等级标准》分级收费：特级1.5元/平方米·月、一级1.3元/平方米·月、二级1.1元/平方米·月、三级1元/平方米·月、四级0.9元/平方米·月。 注：各住宅小区具体收费标准见相关文件	枝发改文〔2023〕38号 枝发改文〔2024〕112号	发改部门	住房保障部门	否	否	否

项目考虑近年国内CPI上涨率，各项收费指标按每年2%上涨（包括成本项目中的工资及福利费）。


中国:CPI %
2.00
1.40
2.00
1.60
2.10
2.90
2.50
0.90
2.00
0.20
0.20
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
3.50
3.00
2.50
2.00
1.50
1.00
0.50
0.00


中国:CPI %
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
0.00
-5.00
-10.00

项目出租率参考：

日期：2025-02-11 17:11　来源：“我的宜昌”城市综合服务客户端　责任编辑：市自然资源和城乡建设局　阅读量：3135

走进位于西陵区东山大道的金家台青年安居项目样板间，沙发、桌椅、衣柜、冰箱、空调、热水器等一应俱全，房屋窗明几净，阳光透过窗户照射到屋子里，令人感到温馨舒适。



金家台青年安居项目。（付萍 供图）

金家台青年安居项目，是宜昌市利用中心城区“小而散”零星地块建设的保障性租赁住房项目。项目按照“简洁实用”的原则，设计了36平方米到124平方米等多元化户型，充分考虑青年住户的居住品质和舒适性，每户配置基本生活家电家具，满足住户拎包入住需求。

金家台青年安居项目建有住宅223套，于2024年4月8日正式对外配租，主要面向符合条件的新市民、青年人。目前，住宅和商业配套出租率达100%。

http://zrzy.yichang.gov.cn/content-42388-985220-1.html

新华网：“居住社交创业”三位一体 武汉“青年社区”成年轻人理想“家”

武汉市住房保障和房屋管理局相关负责人介绍，“青年社区”主要解决新市民和青年人等群体住房困难问题，房型覆盖适合产业蓝领的床位式集体宿舍、适合都市白领的单间式公寓和套间式公寓，以及适合青年家庭的家庭式公寓。每间建筑面积不超过70平方米，房租不到同地段、同品质市场租赁住房租金的85%，各类人才还可根据相关政策获得租房补贴。

为回应青年人个性化需求，“青年社区”在配套上设置共享客厅、共享会议室、共享厨房、共享洗衣房和共享健身房等共享空间，并引入年轻人喜爱的便利店、轻食店、咖啡店、烘焙店和萌宠店等。截至2023年底，武汉市已建设筹集“青年社区”保障性租赁住房14.23万套（间）。

多措并举 打造高性价比租赁住房供给市场

年轻人在影音区使用投影设备开会，阅读室坐满读书学习的人，公共区域桌球、健身设备、瑜伽房、售货柜配套丰富……走进位于武汉市洪山区烽胜路的CCB建融家园白沙洲店，温馨氛围扑面而来。

CCB建融家园白沙洲店是中国建设银行旗下住房租赁服务企业建信住房服务（湖北）有限责任公司运营的“青年社区”项目。

这批房源原是洪山区毛坦村的闲置产业，由建设银行向毛坦集团提供授信支持，将原来毛坯房装修成青年社区。CCB建融家园白沙洲店店长殷德玮说：“项目2022年9月1日推出以来，1112间房屋日常出租率保持在95%以上。”

据湖北省住建厅相关负责人介绍，为降低筹建成本，满足青年人职住平衡需求，湖北省住建厅采取多项举措，加快发展保障性租赁住房，完善住房保障体系，为青年人打造高性价比的长租住房。

湖北首先开展保障性租赁住房需求摸底，确定“十四五”保障性租赁住房建设31万套的目标，支持各类主体参与建设保障性租赁住房。各城市政府均研究制定系列配套制度措施，细化实化政策落实具体路径。各地建立联动对接机制，相关部门对纳入清单的项目严格落实国家、省、市相应的土地、金融、财税、水电气等支持政策，让项目建设运营主体能及时享受各项优惠措施。

湖北省住建厅指导各地结合实际和需求特点，采取认定保租房、新建保租房、配建保租房、改建保租房、盘活保租房等5种方式，多渠道建设筹集保障性租赁住房。截至目前，湖北省累计建设筹集保障性租赁住房19.98万套（间），占“十四五”计划的64.45%。

以人为本 让青年人住有所居

https://zjt.hubei.gov.cn/bmdt/dtyw/mtjj/202402/t20240226_5097252.shtml

襄阳：3.3万名新市民、青年人实现安居梦

构建多层次租赁住房供应体系

建广厦千万间，圆百姓安居梦。近年来，市委、市政府高度重视保租房工作。为加快解决新市民、青年人的住房问题，襄阳市相继推出一系列重要举措，加大保障性住房建设和供给，满足新市民、青年人多样化的住房需求。

市委召开专题会议，研究确定全市保租房公司组建、资产划转和房源筹集工作，成立以市政府主要领导为组长的工作领导小组，统筹推进保租房工作。

结合地方实际，先后出台《襄阳市人民政府关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》《襄阳市区保障性租赁住房项目管理办法（试行）》《襄阳市区加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题房源筹集/房源配租细则》等政策，促进保租房租赁市场平稳健康发展。

“公司宿舍条件非常好，可以实现拎包入住，配套设施完善，使我们能毫无后顾之忧地高效率投入工作。”作为一名来襄阳工作仅半年时间的青年人，华侨城员工张某伸出大拇指为保租房项目点赞。

据悉，襄阳华侨城文化旅游度假区二期文化科技园一期6#楼保租房项目拥有291间房，出租率100%，解决了近千名青年的住房问题。

青年人是城市的希望和未来。为了让来襄的新市民、青年人有房住，襄阳坚持以需定供，多主体保障住房发展需求。

发展“保障住房+人才安居”。发挥保租房企业与人才集团联动优势，统筹保障性住房建设租赁与人才引进安居，满足高层次、专业技术人才的住房需求。

实施“保障住房+产业发展”。围绕重点产业园区进行定制化保租房开发，重点保障园区企业无房员工的住房需求，以住有所居助力产业发展。

推行“租赁住房+城市更新”。对新房租赁主打改善性品质需求、提高附加值；对老旧住房主推基本居住需求，进行更新升级、保留城市记忆。

规划建设配售型保障性住房。襄城区长虹南路地块保障性住房项目开工建设住宅130套，定向销售给市区住房困难且收入不高的工薪阶层以及引进人才等群体。

https://zjt.hubei.gov.cn/bmdt/dtyw/szsm/202501/t20250116_5504846.shtml

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**住宅出租收入**	**542.59**	**588.03**	**635.08**	**647.78**	**660.73**	**673.95**	**687.43**	**701.18**
	项目套数	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00
	出租率	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租单价（元/年/套）	14,400.00	14,688.00	14,981.76	15,281.40	15,587.03	15,898.77	16,216.75	16,541.09
2	**配套建筑出租收入**	**520.22**	**563.79**	**608.89**	**621.07**	**633.49**	**646.16**	**659.08**	**672.26**
	出租面积	6,021.06	6,021.06	6,021.06	6,021.06	6,021.06	6,021.06	6,021.06	6,021.06
	出租率	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租单价（元/年/㎡）	1,080.00	1,101.60	1,123.63	1,146.10	1,169.02	1,192.40	1,216.25	1,240.58
3	**广告收入**	**110.88**	**122.51**	**134.54**	**146.96**	**159.75**	**162.75**	**165.76**	**168.78**

3.1	**道闸广告收入**	10.08	11.13	12.24	13.38	14.56	14.85	15.14	15.42
	广告位数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	广告位平均单价	4.20	4.28	4.37	4.46	4.55	4.64	4.73	4.82
	出租率	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
3.2	**宣传栏广告位收入**	86.40	95.47	104.83	114.48	124.42	126.72	129.02	131.33
	广告位数量	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
	广告位平均单价	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14
	出租率	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
3.3	**LED 大屏广告位收入**	14.40	15.91	17.47	19.10	20.77	21.18	21.60	22.03
	广告位数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	广告位平均单价	12.00	12.24	12.48	12.73	12.98	13.24	13.50	13.77
	出租率	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
4	**车位出租收入**	**32.40**	**35.25**	**38.20**	**41.26**	**42.08**	**42.93**	**43.78**	**44.66**
	停车位（个）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	单价（元/月）	150.00	153.00	156.06	159.18	162.36	165.61	168.92	172.30
	使用率	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
5	**物业服务收入**	**30.27**	**30.87**	**31.48**	**32.08**	**32.69**	**33.30**	**33.90**	**34.51**
	物业可收费面积（平方米）	25,223.57	25,223.57	25,223.57	25,223.57	25,223.57	25,223.57	25,223.57	25,223.57
	物业价格（元/㎡/月）	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14
含税营业收入		**1,236.36**	**1,340.45**	**1,448.19**	**1,489.15**	**1,528.74**	**1,559.09**	**1,589.95**	**1,621.39**
增值税额		**98.42**	**106.70**	**115.26**	**118.31**	**121.23**	**123.64**	**126.10**	**128.60**
不含税营业收入		**1,137.94**	**1,233.75**	**1,332.93**	**1,370.84**	**1,407.51**	**1,435.45**	**1,463.85**	**1,492.79**

续表

序号	**项目/年份**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**合计**
1	**住宅出租收入**	**715.20**	**729.50**	**744.09**	**758.98**	**774.16**	**789.64**	**402.72**	**10,051.06**
	项目套数	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00	471.00	
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	出租单价（元/年/套）	16,871.91	17,209.35	17,553.54	17,904.61	18,262.70	18,627.95	19,000.51	
2	**配套建筑出租收入**	**685.71**	**699.42**	**713.41**	**727.68**	**742.23**	**757.08**	**386.11**	**9,636.60**
	出租面积	6,021.06	6,021.06	6,021.06	6,021.06	6,021.06	6,021.06	6,021.06	
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	出租单价（元/年/㎡）	1,265.39	1,290.70	1,316.51	1,342.84	1,369.70	1,397.09	1,425.03	
3	**广告收入**	**171.85**	**174.93**	**178.01**	**181.10**	**184.21**	**187.35**	**95.82**	**2,345.20**
3.1	**道闸广告收入**	15.74	16.06	16.38	16.70	17.02	17.38	8.86	**214.94**
	广告位数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
	广告位平均单价	4.92	5.02	5.12	5.22	5.32	5.43	5.54	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
3.2	**宣传栏广告位收入**	133.63	135.94	138.24	140.54	142.85	145.15	74.30	**1,823.32**
	广告位数量	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	
	广告位平均单价	1.16	1.18	1.20	1.22	1.24	1.26	1.29	

	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
3.3	**LED 大屏广告位收入**	22.48	22.93	23.39	23.86	24.34	24.82	12.66	**306.94**
	广告位数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	广告位平均单价	14.05	14.33	14.62	14.91	15.21	15.51	15.82	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
4	**车位出租收入**	**45.55**	**46.47**	**47.40**	**48.35**	**49.31**	**50.30**	**25.65**	**633.59**
	停车位（个）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
	单价（元/月）	175.75	179.27	182.86	186.52	190.25	194.06	197.94	
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
5	**物业服务收入**	**35.11**	**35.72**	**36.32**	**36.93**	**37.53**	**38.14**	**19.52**	**498.37**
	物业可收费面积（平方米）	25,223.57	25,223.57	25,223.57	25,223.57	25,223.57	25,223.57	25,223.57	
	物业价格（元/㎡/月）	1.16	1.18	1.20	1.22	1.24	1.26	1.29	
含税营业收入		**1,653.42**	**1,686.04**	**1,719.23**	**1,753.04**	**1,787.44**	**1,822.51**	**929.82**	**23,164.82**
增值税额		**131.15**	**133.74**	**136.39**	**139.09**	**141.83**	**144.63**	**73.78**	**1,838.87**
不含税营业收入		**1,522.27**	**1,552.30**	**1,582.84**	**1,613.95**	**1,645.61**	**1,677.88**	**856.04**	**21,325.95**

2.项目预期成本预测

本项目债券存续期内运营成本共计 13,498.50 万元，其中房屋租赁运营成本为 1,158.24 万元，工资及福利为 2,028.09 万元。具体测算如下：

1.房屋租赁运营成本

房屋租赁运营成本，包含对外出租的房屋进行日常管理及维修保养、公共区域照明、绿化用水等，一般出租部分根据经营项目的不同（该项目水电费由租户承担），成本部分按收入的约 2-10%进行估算。《上海公共租赁住房投入产出基本评价模型的研究》（https://www.fx361.com/page/2020/0316/17862962.shtml）二、（十）研究成果中表明，日常维修费用占租金收入比重最高的为 5.84%,平均占比约 3%。

根据谨慎性原则，本项目房屋出租年运营成本按年运营收入的 5%进行测算。

2.工资及福利费

人员配置:维修人员2人，保洁人员8人。停车场管理人员3人，物业管理人员3人。依照《宜昌市人力资源和社会保障局关于公布宜昌市2023年人力资源市场工资价位及人工成本信息的通知》（宜人社函[2023]72号）（http://rsj.yichang.gov.cn/content-22791-979880-1.html）房产行业取五十分位人均人工成本7.62万元。

3.折旧费用

新增固定资产原值按不含税金额测算，预计残值率5%，按照直线法折旧，折旧年限30年，折旧金额=16,224.23万元*（1-5%）/30=513.77 万元/年。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	房屋租赁运营成本	61.82	67.02	72.41	74.46	76.44	77.95	79.50	81.07
2	工资及福利	121.92	124.36	126.85	129.39	131.98	134.62	137.31	140.06
3	经营成本	183.74	191.38	199.26	203.85	208.42	212.57	216.81	221.13
4	折旧费	513.77	513.77	513.77	513.77	513.77	513.77	513.77	513.77
5	利息	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00
6	总成本	926.51	934.15	942.03	946.62	951.19	955.34	959.58	963.90

续表

序号	项目/年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
1	房屋租赁运营成本	82.67	84.30	85.96	87.65	89.37	91.13	46.49	1,158.24
2	工资及福利	142.86	145.72	148.63	151.60	154.63	157.72	80.44	2,028.09
3	经营成本	225.53	230.02	234.59	239.25	244.00	248.85	126.93	3,186.33

4	**折旧费**	513.77	513.77	513.77	513.77	513.77	513.77	256.89	**7,449.67**
5	**利息**	229.00	229.00	206.10	160.30	114.50	68.70	22.90	**2,862.50**
6	**总成本**	**968.30**	**972.79**	**954.46**	**913.32**	**872.27**	**831.32**	**406.72**	**13,498.50**

3.相关税费

债券存续期内税费合计预计4,107.85万元，其中房产税2,167.44万元，企业所得税1,425.12万元，增值税460.09万元，附加税55.20万元。

1.销项税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，本项目营业收入应纳增值税，租赁收入和停车场收入税率为9%，物业服务费收入税率为6%。

构建固定资产进项税：建筑安装工程费增值税税率9%，工程建设其他费增值税税率6%，预备费增值税税率6%，本项目建设期固定资产增值税进项留抵税额1,283.15万元。本项目运营产生的对于不动产如建筑物、构筑物的维修和维护，属于建筑服务中的修缮服务，增值税税率为9%。

2.附加税：根据《城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的管行规定《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按原增值税的7%、3%、2%计算。

3.房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》房产税税率采用比例税率。按照房产余值计征的，年税率为1.2%，按房产租金收入计征的，年税率为12%。本项目按房

产租金收入计征。

4.企业所得税：企业所得税按利润总额的25%计算。

项目预期税费测算表

单位：万元

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
销项税	98.42	106.70	115.26	118.31	121.23	123.64	126.10	128.60
期初留底进项税	1,283.15	1,189.83	1,088.66	979.38	867.22	752.30	635.10	515.56
成本进项税	5.10	5.53	5.98	6.15	6.31	6.44	6.56	6.69
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	117.01	126.81	136.95	139.69	142.48	145.33	148.24	151.20
企业所得税	24.88	44.58	64.98	72.67	80.04	85.31	90.65	96.10
小计	141.89	171.39	201.93	212.36	222.52	230.64	238.89	247.30

续表

项目/年份	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
销项税	131.15	133.74	136.39	139.09	141.83	144.63	73.78	1,838.87
期初留底进项税	393.65	269.33	142.55	13.26				
成本进项税	6.83	6.96	7.10	7.24	7.38	7.52	3.84	95.63
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	118.59	134.45	137.11	69.94	460.09
附加税	0.00	0.00	0.00	14.23	16.13	16.45	8.39	55.20
房产税	154.23	157.31	160.46	163.67	166.94	170.28	86.84	2,167.44
企业所得税	101.64	107.29	118.76	132.49	149.41	166.84	89.48	1,425.12
小计	255.87	264.60	279.22	428.98	466.93	490.68	254.65	4,107.85

4.项目财务费用预测

假设按照中国债券信息网公布2025年湖北省政府专项债券（二十三期）发行15年期票面利率（2.09%）上浮20bp测算，即15年期债券发行利率为2.29%作为本次发行债券测算利率，每半年支付一次利息，第11年-15年每年偿还本金的20%。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2025 年		10,000.00		10,000.00	114.50	114.50
2026 年	10,000.00	0.00		10,000.00	229.00	229.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	229.00	229.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	229.00	229.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	229.00	229.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	229.00	229.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	229.00	229.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	229.00	229.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	229.00	229.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	229.00	229.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	229.00	229.00
2036 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	206.10	2,206.10
2037 年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	160.30	2,160.30
2038 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	114.50	2,114.50
2039 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	68.70	2,068.70
2040 年	2,000.00		2,000.00	0.00	22.90	2,022.90
合计	-	10,000.00	10,000.00		2,977.00	12,977.00

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 21,325.95 万元，预测经营成本(包含折旧费）合计 13,402.87 万元，税金及附加合计 2,222.64 万元，利润总额合计 5,700.44 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	1,137.94	1,233.75	1,332.93	1,370.84	1,407.51	1,435.45	1,463.85	1,492.79
运营成本(包含折旧费）	921.41	928.62	936.05	940.47	944.88	948.90	953.02	957.21
税金及附加	117.01	126.81	136.95	139.69	142.48	145.33	148.24	151.20
利润总额	99.52	178.32	259.93	290.68	320.15	341.22	362.59	384.38
所得税	24.88	44.58	64.98	72.67	80.04	85.31	90.65	96.10
净利润	74.64	133.74	194.95	218.01	240.11	255.91	271.94	288.28

续表

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
营业收入	1,522.27	1,552.30	1,582.84	1,613.95	1,645.61	1,677.88	856.04	21,325.95

运营成本(包含折旧费)	961.47	965.83	947.36	906.08	864.89	823.80	402.88	13,402.87
税金及附加	154.23	157.31	160.46	177.90	183.07	186.73	95.23	2,222.64
利润总额	406.57	429.16	475.02	529.97	597.65	667.35	357.93	5,700.44
所得税	101.64	107.29	118.76	132.49	149.41	166.84	89.48	1,425.12
净利润	304.93	321.87	356.26	397.48	448.24	500.51	268.45	4,275.32

（六）项目预期收益与融资平衡情况

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

项目现金流预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金		1,236.36	1,340.45	1,448.19	1,489.15	1,528.74	1,559.09	1,589.95	1,621.39
运营成本费用支付的现金		183.74	191.38	199.26	203.85	208.42	212.57	216.81	221.13
经营活动支付税费		141.89	171.39	201.93	212.36	222.52	230.64	238.89	247.30
经营活动现金净流量		910.73	977.68	1,047.00	1,072.94	1,097.80	1,115.88	1,134.25	1,152.96
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	17,382.88								
投资活动现金净流量	-17,382.88								
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金	7,507.38								
发行债券收到的现金	10,000.00								
市场化融资收到的现金									
偿还债券本金支付的现金									
偿还债券利息支付的现金	114.50	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00	229.00
偿还市场化融资利息支付的现金									
支付债券发行费用	10.00								
筹资活动现金净流量	17,382.88	-229.00	-229.00	-229.00	-229.00	-229.00	-229.00	-229.00	-229.00
四、本年现金净流量	0.00	681.73	748.68	818.00	843.94	868.80	886.88	905.25	923.96
五、累计现金净流量	0.00	681.73	1,430.41	2,248.41	3,092.35	3,961.15	4,848.03	5,753.28	6,677.24

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	1,653.42	1,686.04	1,719.23	1,753.04	1,787.44	1,822.51	929.82	23,164.82

运营成本费用支付的现金	225.53	230.02	234.59	239.25	244.00	248.85	126.93	3,186.33
经营活动支付税费	255.87	264.60	279.22	428.98	466.93	490.68	254.65	4,107.85
经营活动现金净流量	1,172.02	1,191.42	1,205.42	1,084.81	1,076.51	1,082.98	548.24	15,870.64
二、投资活动现金流量								0.00
投资支付的现金								17,382.88
投资活动现金净流量								-17,382.88
三、筹资活动现金流量								0.00
投入的资本金								7,507.38
发行债券收到的现金								10,000.00
市场化融资收到的现金								0.00
偿还债券本金支付的现金			2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	10,000.00
偿还债券利息支付的现金	229.00	229.00	206.10	160.30	114.50	68.70	22.90	2,977.00
偿还市场化融资利息支付的现金								0.00
支付债券发行费用								10.00
筹资活动现金净流量	-229.00	-229.00	-2,206.10	-2,160.30	-2,114.50	-2,068.70	-2,022.90	4,520.38
四、本年现金净流量	943.02	962.42	-1,000.68	-1,075.49	-1,037.99	-985.72	-1,474.66	3,008.14
五、累计现金净流量	7,620.26	8,582.68	7,582.00	6,506.51	5,468.52	4,482.80	3,008.14	

（七）资金的稳定性

生物产业园区青年乐居社区(一期)项目专项债券还本付息以住宅出租收入、配套建筑出租收入、广告收入、车位出租收入基础及物业服务收入，债券存续期内，预计项目运营产生的净现金流量为15,870.64万元，且在2040年债券本金偿还后仍有3,008.14万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内满足专项债券还本付息的要求。

（八）压力测试

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，在影响债券还本付息的各个因素中，本次测试债券利率使用的是按照中国债券信息网公布2025年湖北省政府专项债券（二十三期）发行15年期票面利率

（2.09%）上浮 20bp 测算，即 15 年期债券发行利率为 2.29%作为本次发行债券测算利率，因此不再额外对债券利率做压力测试；当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然＞1。综上考虑，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

生物产业园区青年乐居社区(一期)项目压力测试表

经营收益变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
本息覆盖倍数	1.10	1.16	1.22	1.28	1.35

三、风险分析

总体而言，本项目住宅出租收入、配套建筑出租收入、车位出租收入及物业服务收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入，建议进一步关注项目范围内的出租管理。

四、评价结论

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

本项目运营产生的净现金流量为 15,870.64 万元，债券本息 12,977.00 万元，项目净收益可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为 1.22，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以住

宅出租收入、配套建筑出租收入、车位出租收入及物业服务收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，项目满足专项债券的发行要求，项目有发行政府专项债券的需求，项目净收益能覆盖政府专项债券本息，项目能实现收益与融资平衡。

武汉鑫源会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月

汉川市集贸市场改造提升工程（一期）建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 503110 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

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

目录

一、项目资金平衡测算 1
（一）项目实施单位基本情况 1
（二）项目概况 1
1.项目建设地点与内容 2
2.项目投资估算依据 3
3.项目投资估算 3
4.项目资金筹措 4
（三）资金的充足性 6
1.项目收入 6
2.项目成本费用 13
3.项目税费 17
4.财务费用 22
5.项目模拟利润表 24
6.项目预期收益与融资平衡情况 26
（四）资金的稳定性 29
（五）压力测试 29
二、评价结论 30

汉川市集贸市场改造提升工程（一期）建设项目

收入与融资资金平衡

财务评价报告

中瑞诚咨字[2025]第 503110 号

我们接受委托，对汉川市集贸市场改造提升工程（一期）建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	汉川市汉江国有资本投资运营有限公司
法定代表人/负责人：	雷海涛
地址：	湖北省孝感市汉川市仙女山街道涵闸河还建房北岸小区 81 号门面 2 楼
统一社会信用代码：	91420984MA49BLLA5Y
单位性质：	国有企业

业务范围：	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；停车场服务；水资源管理；接受政府委托开展水权流转管理服务；水污染治理；文化场馆用智能设备制造；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；土地使用权租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；土地整治服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；园区管理服务；供应链管理服务；国内贸易代理；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；水环境污染防治服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；数字文化创意内容应用服务；物联网技术服务；公共事业管理服务；单位后勤管理服务；劳务服务（不含劳务派遣）；工程管理服务；工程造价咨询业务；农业生产托管服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；智能农业管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目） 许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；旅游业务；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；河道疏浚施工专业作业；河道采砂；城市配送运输服务（不含危险货物）；自来水生产与供应；天然水域鱼类资源的人工增殖放流。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）项目概况

1.项目建设地点与内容

建设地点：项目位于汉川市城区及汈东街道、垌冢镇、马口镇、城隍镇、韩集乡、分水镇、脉旺镇、庙头镇、湾潭乡、回龙镇。

本项目为汉川市城区及部分乡镇老旧集贸市场改造提升项目，主要包括对城区的欢乐街市场、北街市场、西湖路市场、汈东街道办事处市场、垌塚镇市场、马口镇市场、城隍镇市场进行标准化市场提档升级改造；对韩集乡、分水镇、脉旺镇、庙头镇、湾潭乡、回龙镇集贸市场进行消危重建。

本项目建设期为 2 年，自 2025 年 6 月-2027 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措

2.项目投资估算依据

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

（2）《市政工程概算编制办法》（建标〔2011〕1 号）；

（3）《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》《湖北省园林绿化工程消耗量定额及全费用基价表》《湖北省施工机具使用费定额》《湖北省建筑安装工程费用定额》《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》（鄂建文〔2018〕27 号）；

（4）《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》（鄂建文〔2018〕24 号）；

（5）湖北省的其他相关法规、政策文件；

（6）项目实施主体提供的其他相关材料、资料等。

3.项目投资估算

根据本项目可研批复，本项目调整总投资 11,481.68 万元，其中：建设工程费用 9,835.13 万元，占比 85.66%；建设工程其他费用 807.56 万元，占比 7.03%；预备费 532.13 万元，占比 4.63%，静态总投资 11,174.82 万元，建设期利息 298.36 万元，占总投资的 2.60%；债券发行费用 8.50 万元，占总投资的 0.07%。具体投资估算明细如下表所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	**工程费用**	**9,835.13**	**1,335.13**	-	**8,500.00**	-	-
1	欢乐市场	2,665.19	165.19	-	2,500.00	-	-
2	北街市场	315.12	15.12	-	300.00	-	-
3	西湖路市场	178.08	78.08	-	100.00	-	-
4	马口中心市场	2,183.88	683.88	-	1,500.00	-	-
5	城隍市场	676.83	76.83	-	600.00	-	-
6	分水市场	869.35	69.35	-	800.00	-	-
7	韩集市场	396.29	46.29	-	350.00	-	-
8	脉旺市场	440.56	40.56	-	400.00	-	-
9	庙头市场	656.87	56.87	-	600.00	-	-
10	湾潭市场	179.27	29.27	-	150.00	-	-
11	回龙茶棚市场	271.84	21.84	-	250.00	-	-
12	汊东市场	257.81	17.81	-	240.00	-	-
13	垌塚市场	744.04	34.04	-	710.00	-	-
二	**工程建设其他费用**	**807.56**	**807.56**	-	-	-	-
1	勘察设计费	244.54	244.54	-	-	-	-
2	工程监理费	146.76	146.76	-	-	-	-
3	招标代理费	19.57	19.57	-	-	-	-
4	建设单位管理费	97.84	97.84	-	-	-	-
5	前期工程咨询服务费	29.35	29.35	-	-	-	-
6	工程保险费	29.35	29.35	-	-	-	-
7	全过程工程造价控制	78.27	78.27	-	-	-	-
8	工程量清单编制费	14.68	14.68	-	-	-	-
9	控制价编制费	10.49	10.49	-	-	-	-
10	场地准备费及临时设施费	48.92	48.92	-	-	-	-
11	工程检测费	27.4	27.4	-	-	-	-
12	水土保持补偿费	7.83	7.83	-	-	-	-
13	水土保持方案编制服务费	14.68	14.68	-	-	-	-
14	水土保持监测及验收费	14.65	14.65	-	-	-	-
15	环境影响评价费	9.97	9.97	-	-	-	-
16	社会稳定风险评估费	13.26	13.26	-	-	-	-
三	**基本预备费**	**532.13**	**532.13**	-	-	-	-
四	**静态总投资**	**11,174.82**	**2,674.82**	-	**8,500.00**	-	-
五	**建设期利息**	**298.36**	**298.36**	-	-	-	-
六	**债券发行兑付费用**	**8.50**	**8.50**	-	-	-	-
七	**项目总投资**	**11,481.68**	**2,981.68**	-	**8,500.00**	-	-

4.项目资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 11,481.68 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 2,981.68 万元、专项债券资金 8,500.00 万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年 6 月-12 月	2026 年	2027 年 1 月-5 月
1	总投资使用计划	11,481.68	5,647.66	4,622.61	1,211.41
1.1	建设投资	11,174.82	5,587.41	4,469.93	1,117.48
1.2	建设期利息	298.36	55.25	149.18	93.93
1.3	债券发行费用	8.50	5.00	3.50	-
1.4	流动资金	-	-	-	-
2	资金筹措及使用	11,481.68	5,647.66	4,622.61	1,211.41
2.1	自有资金	2,981.68	647.66	1,122.61	1,211.41
2.1.1	用于建设投资	2,674.82	587.41	969.93	1,117.48
2.1.2	用于建设期利息	298.36	55.25	149.18	93.93
2.1.3	用于债券发行费用	8.50	5.00	3.50	-
2.1.4	用于流动资金	-	-	-	-
2.2	专项债券资金	8,500.00	5,000.00	3,500.00	-
2.2.1	用于建设投资	8,500.00	5,000.00	3,500.00	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-	-
2.2.4	用于流动资金	-	-	-	-

（2）项目资本金来源及到位情况

本项目资本金 2,981.68 万元，来源于单位自筹，主要用于建筑基础工程及配套工程以及项目论证、工程设计、招标等建设其他费用。目前已到位资金 200 万元。

（3）项目融资情况

①专项债券融资情况

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	5,000.00	-	15	2.21	每半年付息一次	每半年付息一次，第11年至第15年，每年等额偿还发行金额的20%
2026	3,500.00	-	15	2.21	每半年付息一次	每半年付息一次，第11年至第15年，每年等额偿还发行金额的20%

②已发行专项债券的使用情况

本项目尚未发行专项债券。

③项目单位市场化融资情况

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

（三）资金的充足性

1.项目收入

本项目收益预测期间为2027年至2041年。主要收入来源于生鲜储藏仓库出租收入、摊位出租收入和物业管理费等，债券存续期内项目总收入为30,849.81万元。具体测算如下：

根据可行性研究报告财务基础数据表，本工程完成后，建成市场摊位994个，生鲜储藏仓库522个。

根据58同城网当地商铺出租案例，商铺出租在2.11-3.97元/㎡/天之间，考虑到地域不同，行业不同，门面及摊位的价格也不一样。城区和乡镇价格有所不同。案例如下图。



根据汉川市仙女百汇大市场招租视频公告，农贸市场 1 个摊位（8 米长可分 2 个）租金为蔬菜摊位 40 元/日、肉类 60 元/日、熟食 57 元/日，折合为 5 元/㎡/天、7.5 元/㎡/天、7.13 元/㎡/天。

（https://www.douyin.com/video/7327866949688397068）

根据湘家荡区域农贸市场（菜场）2024 年度摊位（商铺）公开招租公告

（http://www.nanhu.gov.cn/art/2023/11/27/art_1229303230_5211910.html）。嘉兴市湘家荡中心农贸市场 2024 年摊位（商铺）公开招租价位折算在 3.54-24.43 元/㎡/天，嘉兴市湘家荡新家园 2024 年摊位（商铺）2.63-6.3 元/㎡/天，嘉兴市湘家荡湘都菜场 2024 年摊位（商铺）2.1-3.37 元/㎡/天。


中共南湖区委 南湖区人民政府
WWW.NANHU.GOV.CN

网站首页 党务公开 政务公开 网上办事 互动交流 走进南湖

索 引 号	002550524/2023-187398	公开分类	
发布单位	湘家荡区域（七星街道）	发布日期	2023-11-27
文　　号		主题词	

湘家荡区域农贸市场（菜场）2024年度摊位（商铺）公开招租公告

发布日期：2023-11-27 17:04　信息来源：湘家荡区域管委会（七星街道）　浏览次数：675

经前期原经营户续签后，湘家荡区域农贸市场（菜场）拟对部分摊位（商铺）对外公开招租，现就实施办法公告如下：

一、招租范围

本次招租涉及市场内原经营户未续签和空置的摊位（商铺）及自产自销固定摊位，详见各农贸市场（菜场）摊位（商铺）公开招租摘要及规划平面图。

嘉兴市湘家荡新家园 2024 年摊位（商铺）公开招租摘要

种类名称	房屋类别	对外招租位置编号	招租数量	公开招租年租金底价（元）	备注：面积㎡
海　鲜	摊位	4	1	21814	14.67
豆制品	摊位	5	1	22811	14.67
杀白鸡	摊位	6-7	1	66565	29.35
蔬　菜 1	摊位	10	1	12000	11.34
蔬　菜 2	摊位	11	1	12000	11.34
水果或蔬菜 1	摊位	16	1	12000	11.73
水果或蔬菜 2	摊位	17	1	12000	11.73
小百货或其他	商铺	21-22	1	9200	18.2
干　货	摊位	27	1	33005	20.85

嘉兴市湘家荡中心农贸市场2024年摊位（商铺）公开招租摘要

种类名称	房屋类别	对外招租位置编号	招租数量	公开招租年租金底价（元）	备注：面积㎡
蔬菜1	摊位	43-44	3	23700	12.96
蔬菜2	摊位	49-50		23700	12.96
蔬菜3	摊位	51-52		23700	13.44
水果1	摊位	15-16	2	16900	12.5
水果2	摊位	17-18		16900	13.5
淡水产1	摊位	4-5	2	72586	24.43
淡水产2	摊位	6		36293	13.72
海鲜1	摊位	11-12	2	24400	13.5
海鲜2	摊位	13-14		24400	12.9
净菜1	摊位	88	1	26800	15.44

嘉兴市湘家荡湘都菜场2024年摊位（商铺）公开招租摘要

种类名称	房屋类别	对外招租位置编号	招租数量	公开招租年租金底价（元）	备注：面积㎡
水 果	摊位	34	1	10000	13.2
蔬 菜	摊位	35	1	16400	19.2
牛羊肉或其他1	商铺	15	1	25000	20.8
牛羊肉或其他2	商铺	16	1	25000	20.8
其 他	商铺	22-23	1	11000	20.8

（1）生鲜储藏仓库出租收入

本项目集贸市场生鲜储藏仓库522个，其中：城区集贸市场生鲜储藏仓库237个，乡镇集贸市场生鲜储藏仓库285个。参照以上本地集贸市场及类似项目租金情况，本项目为城镇集贸市场生鲜储藏仓库门店每个30㎡，为谨慎起见，考虑集贸市场改造后对经营环境有很大促进作用，城区按3.4元/㎡·天计算，每年按360天计算，即城区生鲜储藏仓库3.67万元/年·个；乡镇按2.0元/㎡·天计算，即乡镇生鲜储藏仓库2.16万元/年·个。租金每三年上涨3%。

2.摊位出租收入

摊位出租主要为商户提供经营场所，本项目市场摊位出租994个，其中：城区市场摊位236个，乡镇市场摊位758个。摊位出租主要为商户提供经营场所，每个摊位8㎡，为谨慎起见，考虑集贸市场改造后对经营环境有很大促进作用，每年按360天计算，城区按3.5元/㎡·天计

算，即城区摊位 1.01 万元/个·年；乡镇按 2.2 元/㎡·天计算，按乡镇摊 0.63 万元/个·年。租金每三年上涨 3%。

3.物业管理费

根据可行性研究报告，本工程完成后，建成市场摊位 994 个，生鲜储藏仓库 522 个；每个市场摊位平均以 8 ㎡，生鲜储藏仓库以 30 ㎡计算，共计 23,612.00 ㎡。集贸市场根据汉川市发展和改革局、汉川市住房和城乡建设局文件（川发改价格〔2021〕37 号），结合市场调查数据如汉川金湖湾物业费，一般高档小区为 5-10 元/平方，中档为 3 元左右/平方，普通步梯住宅则 1-2 元都有。本项目物业管理费按 0.85 元/㎡·月测算。暂不设增长率。



汉川市发展和改革局
汉川市住房和城乡建设局文件

川发改价格[2021] 37 号

关于公布汉川市住宅前期物业服务等级
收费标准的通知

附件 1

汉川市住宅前期物业服务等级收费标准

服务等级	最高指导价（元/平方.月）		备　注
	无电梯	有电梯	
一级	0.85	1.30	1、按建筑面积计价； 2、实际执行价格可向下浮动； 3、总建筑面积低于 1 万平方米的单栋住宅，执行四级收费标准； 4、未达四级服务标准及相关条件的，按低于四级服务收费标准 10%或10%以上执行； 5、别墅等高档小区前期物业管理收费标准依申请另行核定
二级	0.70	1.15	
三级	0.55	1.00	
四级	0.50	0.90	

暂定项目运营期第 1 年达到 80%出租率，运营期第 2 年达到 85%出租率，运营期第 3 年达到 90%出租率，之后每年均达到 95%出租率。

具体如下表所示：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期													
				2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-5 月
	出租率			80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
一	营业收入	万元	30,849.81	1,038.50	1,891.57	2,002.84	2,176.26	2,176.26	2,176.26	2,241.09	2,241.09	2,241.09	2,308.19	2,308.19	2,308.19	2,375.29	2,375.29	989.70
1	城区生鲜储藏仓库出租收入	万元	12,064.47	405.90	739.32	782.81	851.07	851.07	851.07	875.83	875.83	875.83	902.85	902.85	902.85	929.87	929.87	387.45
	个数	个	——	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00
	单价	万元/个·年		3.67	3.67	3.67	3.78	3.78	3.78	3.89	3.89	3.89	4.01	4.01	4.01	4.13	4.13	4.13
2	乡镇生鲜储藏仓库出租收入	万元	8,534.73	287.28	523.26	554.04	601.07	601.07	601.07	620.02	620.02	620.02	638.97	638.97	638.97	657.92	657.92	274.13
	个数	个		285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
	租金	万元/个·年		2.16	2.16	2.16	2.22	2.22	2.22	2.29	2.29	2.29	2.36	2.36	2.36	2.43	2.43	2.43
3	城区摊位出租收入	万元	3,299.66	111.23	202.61	214.52	233.17	233.17	233.17	239.89	239.89	239.89	246.62	246.62	246.62	253.35	253.35	105.56
	个数	个		236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00
	租金	万元/个·年		1.01	1.01	1.01	1.04	1.04	1.04	1.07	1.07	1.07	1.10	1.10	1.10	1.13	1.13	1.13
4	乡镇摊位出租收入	万元	6,636.35	222.85	405.91	429.79	468.07	468.07	468.07	482.47	482.47	482.47	496.87	496.87	496.87	511.27	511.27	213.03
	个数	个		758.00	758.00	758.00	758.00	758.00	758.00	758.00	758.00	758.00	758.00	758.00	758.00	758.00	758.00	758.00
	租金	万元/个·年		0.63	0.63	0.63	0.65	0.65	0.65	0.67	0.67	0.67	0.69	0.69	0.69	0.71	0.71	0.71
5	物业管理费	万元	314.60	11.24	20.47	21.68	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	9.53
	面积	m2	——	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00	23,612.00
	月份	月		7.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	5.00
	单价	元/m2·月	——	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85

2.项目成本费用

汉川市集贸市场改造提升工程（一期）建设项目债券存续期内经营总成本共计13,073.66万元，其中集贸市场运营成本费用为8,206.66万元，折旧摊销费用为2,732.66万元，财务费用为2,134.34万元。

（1）外购燃料和动力

电费：本项目电费按照项目可研报告预计集贸市场建筑物照明、公用设备等用电量每年383.16万kWh计算。根据《省发改委关于湖北电网2020-2022年输配电价和销售电价有关事项的通知》，2020年年初以来实施了阶段性降低企业用电成本政策，2020年继续执行现行输配电价和销售电价，我省输配电价、销售电价和峰谷分时电价政策均自2021年1月1日起执行，湖北省电网销售电价表中220KV及以上的大工商业及其他用电电费单价0.5498元/千瓦时，同时考虑基本电费，综合电费单价按0.6507元/kWh计。电费以平均用电0.65元/kWh计。

水费：本项目水费按照项目可研报告预计建筑物用水量计算，每年耗水量为7.32万立方。根据鄂价环资规〔2013〕205号，川价管〔2018〕3号文件，按照非居民生活用水综合结算水价3.7元/吨计。

（2）工资及福利费

根据《汉川市集贸市场改造提升工程（一期）建设项目可行性研究报告》，项目编制定员为25人，其中：管理人员8人，工作人员17人，负责项目运行管理。按照《汉川市2023年国民经济和社会发

展统计公报》的城镇常住居民人均可支配收入45,172元，以及考虑社保、福利费等，运营期工作人员工资及福利费按人均6.0万元/年计，管理人员按8.00万元/年计算，每三年上涨3%。

（3）维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按固定资产原值的0.1%-2%估算。本项目年维修费按固定资产原值的1%计算，每三年上涨3%。

（4）管理及其他费用

根据中华人民共和国国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》（2006版），“建设项目经济评价方法编写说明中明确：其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。一般以上述成本费用之和为基数”。计算标准为成本项中除其他费用以外的工资及福利费、外购燃料动力费、维修费等费用的8.00%-25.00%。结合本项目的实际情况，出于客观和谨慎的考虑，在运营期内，本项目其他费用按照工资及福利费、外购燃料动力费、维修费之和的8.00%来进行测算。

（5）项目折旧摊销预测

本项目固定资产投资中固定资产原值为10273.10万元，主要为房屋及建筑物，折旧费采用年限平均法计算，公式为：

年折旧率=（1-预计净残值率）/折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

固定资产残值率暂定为5%。

折旧年限：房屋、建筑物为50年。

固定资产及无形资产原值计算过程

序号	项目名称	金额	税率	进项税额	固定资产原值
一	工程费用	9,835.13	0.09	812.07	9,023.06
二	工程建设其他费用	807.56	0.06	45.71	761.85
三	工程预备费	532.13	0.09	43.94	488.19
合计	-	-	-	-	10273.10

基于以上假设，出于谨慎性原则，债券存续期内，本项目经营成本共计约8,206.66万元。具体如下表所示：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期													
			2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-5 月
一	经营成本	8,206.66	308.48	543.73	558.64	582.25	582.25	582.25	591.21	591.21	591.21	600.45	600.45	600.45	609.96	609.96	254.16
	运行负荷		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1	集贸市场运营	8,206.66	308.48	543.73	558.64	582.25	582.25	582.25	591.21	591.21	591.21	600.45	600.45	600.45	609.96	609.96	254.16
1.1	外购燃料和动力费	3,607.05	128.87	234.72	248.53	262.33	262.33	262.33	262.33	262.33	262.33	262.33	262.33	262.33	262.33	262.33	109.30
	电费	3,253.26	116.23	211.70	224.15	236.60	236.60	236.60	236.60	236.60	236.60	236.60	236.60	236.60	236.60	236.60	98.58
	自来水费	353.79	12.64	23.02	24.38	25.73	25.73	25.73	25.73	25.73	25.73	25.73	25.73	25.73	25.73	25.73	10.72
1.2	工资与福利费	2,465.78	96.83	166.00	166.00	170.98	170.98	170.98	176.11	176.11	176.11	181.39	181.39	181.39	186.83	186.83	77.85
1.3	修理费	1,525.93	59.93	102.73	102.73	105.81	105.81	105.81	108.98	108.98	108.98	112.25	112.25	112.25	115.62	115.62	48.18
1.4	管理及其他费	607.90	22.85	40.28	41.38	43.13	43.13	43.13	43.79	43.79	43.79	44.48	44.48	44.48	45.18	45.18	18.83
二	折旧摊销费	2,732.66	113.86	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	81.33
三	财务费用	2,134.34	93.93	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	176.80	146.97	109.40	71.83	28.74	3.87
四	总成本费用（一+二+三）	13,073.66	516.27	926.77	941.68	965.29	965.29	965.29	974.25	974.25	974.25	972.44	942.61	905.04	876.98	833.89	339.36

3.项目税费

债券存续期内税费合计预计 8,016.38 万元，其中增值税 1,215.92 万元，附加税 145.92 万元，房产税 3,701.95 万元，企业所得税 2,952.59 万元。

1.增值税

增值税及附加指销售过程中发生的增值税、城市建设维护税、教育费附加和地方教育附加税。

增值税=销项税-进项税。其中：

销项税：物业管理费按现代服务业的 6%；集贸市场摊位及店铺、生鲜门店仓库、其他收入按不动产租赁 9%计。

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

2.城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

3.房产税

根据《财政部国家税务总局关于继续实行农产品批发市场集贸市场房产税和城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2016〕1 号）的规定：一、对专门经营农产品的农产品批发市场、集贸市场使用（包括自

有和承租，下同）的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和集贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税和城镇土地使用税。其他用途房产和土地，按规定纳税。

房产税按出租收入的12%计。

4.企业所得税：所得税税率为25%计。

项目预期税费测算表

序号	项目	税率	合计	运营期													
				2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-5 月
1	销项税合计	—	2,767.04	93.13	169.62	179.60	195.19	195.19	195.19	201.00	201.00	201.00	207.06	207.06	207.06	213.08	213.08	88.78
	运营收入	-	30,849.81	1,038.50	1,891.57	2,002.84	2,176.26	2,176.26	2,176.26	2,241.09	2,241.09	2,241.09	2,308.19	2,308.19	2,308.19	2,375.29	2,375.29	989.70
1.1	城区生鲜储藏仓库出租收入	9%	12,064.47	405.90	739.32	782.81	851.07	851.07	851.07	875.83	875.83	875.83	902.85	902.85	902.85	929.87	929.87	387.45
	生鲜储藏仓库门店出租收入销项税额	-	1,085.81	36.53	66.54	70.45	76.60	76.60	76.60	78.82	78.82	78.82	81.26	81.26	81.26	83.69	83.69	34.87
1.2	乡镇生鲜储藏仓库出租收入	9%	8,534.73	287.28	523.26	554.04	601.07	601.07	601.07	620.02	620.02	620.02	638.97	638.97	638.97	657.92	657.92	274.13
	乡镇生鲜仓库门店出租收入销项税额	-	768.13	25.86	47.09	49.86	54.10	54.10	54.10	55.80	55.80	55.80	57.51	57.51	57.51	59.21	59.21	24.67
1.3	城区摊位出租收入	9%	3,299.66	111.23	202.61	214.52	233.17	233.17	233.17	239.89	239.89	239.89	246.62	246.62	246.62	253.35	253.35	105.56
	城区摊位出租收入销项税额	-	296.99	10.01	18.23	19.31	20.99	20.99	20.99	21.59	21.59	21.59	22.20	22.20	22.20	22.80	22.80	9.50
1.4	乡镇摊位出租收入	9%	6,636.35	222.85	405.91	429.79	468.07	468.07	468.07	482.47	482.47	482.47	496.87	496.87	496.87	511.27	511.27	213.03
	乡镇摊位出租收入销项税额	-	597.27	20.06	36.53	38.68	42.13	42.13	42.13	43.42	43.42	43.42	44.72	44.72	44.72	46.01	46.01	19.17

序号	项目	税率	合计	运营期													
				2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-5 月
1.5	物业管理费	6%	314.60	11.24	20.47	21.68	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	22.88	9.53
	物业管理费销项税额	-	18.84	0.67	1.23	1.30	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	0.57
2	进项税合计	—	1,551.12	93.13	169.62	179.60	195.19	195.19	195.19	171.64	46.92	46.92	47.37	47.37	47.37	47.84	47.84	19.93
2.1	固定资产投资	13%	10,579.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产投资进项税额	-	902.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	电费	13%	2,878.99	102.86	187.35	198.36	209.38	209.38	209.38	209.38	209.38	209.38	209.38	209.38	209.38	209.38	209.38	87.24
	电费进项税额		374.28	13.37	24.36	25.79	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22	27.22	11.34
2.3	水费	9%	324.63	11.60	21.12	22.37	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61	9.83
	水费进项税额		29.15	1.04	1.90	2.01	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	0.88
2.4	修理费	13%	1,350.40	53.04	90.91	90.91	93.64	93.64	93.64	96.44	96.44	96.44	99.34	99.34	99.34	102.32	102.32	42.64
	修理费进项税额		175.54	6.90	11.82	11.82	12.17	12.17	12.17	12.54	12.54	12.54	12.91	12.91	12.91	13.30	13.30	5.54
2.5	管理及其他费	13%	537.95	20.22	35.65	36.62	38.17	38.17	38.17	38.75	38.75	38.75	39.36	39.36	39.36	39.98	39.98	16.66
	管理及其他费进项税额	-	69.95	2.63	4.63	4.76	4.96	4.96	4.96	5.04	5.04	5.04	5.12	5.12	5.12	5.20	5.20	2.17
2.6	进项税额（建设期抵扣）	-	902.20	69.19	126.91	135.22	148.72	148.72	148.72	124.72	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	待抵扣固定资产进项税额	-	902.20	833.01	706.10	570.88	422.16	273.44	124.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	税率	合计	运营期													
				2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-5 月
3	实缴增值税	—	1,215.92	-	-	-	-	-	-	29.36	154.08	154.08	159.69	159.69	159.69	165.24	165.24	68.85
4	计算附加税	—	145.92	-	-	-	-	-	-	3.53	18.49	18.49	19.16	19.16	19.16	19.83	19.83	8.27
4.1	城市建设维护税	7.00%	85.14	-	-	-	-	-	-	2.06	10.79	10.79	11.18	11.18	11.18	11.57	11.57	4.82
4.2	教育费附加	3.00%	36.48	-	-	-	-	-	-	0.88	4.62	4.62	4.79	4.79	4.79	4.96	4.96	2.07
4.3	地方教育附加费	2.00%	24.30	-	-	-	-	-	-	0.59	3.08	3.08	3.19	3.19	3.19	3.30	3.30	1.38
7	房产税	12%	3,701.95	124.62	226.99	240.34	261.15	261.15	261.15	268.93	268.93	268.93	276.98	276.98	276.98	285.03	285.03	118.76
8	企业所得税	25%	2,952.59	82.11	152.73	171.40	200.28	200.28	200.28	210.08	206.34	206.34	219.98	227.44	236.83	257.05	267.83	113.62
9	合计		8,016.38	206.73	379.72	411.74	461.43	461.43	461.43	511.90	647.84	647.84	675.81	683.27	692.66	727.15	737.93	309.50

4.财务费用

本项目财务费用为债券利息。

本项目拟申请8,500.00万元专项债券资金，拟于2025年计划发行5,000.00万元，拟于2026年发行3,500.00万元，债券期限均为15年期。参照2025年湖北省政府专项债券（十一期）发行信息，2025年2月已发行债券15年期的票面利率为2.06%，项目债券发行测算利率，再上浮15BP，即2.21%测算。债券期限为15年期，计划采用每半年支付利息一次，第11年-第15年，每年等额偿还发行金额20%。

债券存续期内专项债券利息偿还共计2,432.70万元，其中建设期内债券利息298.36万元，运营期内债券利息为2,134.34万元；债券发行费用按照发行额度的0.10%进行估算，约为8.50万元。

本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年	-	5,000.00	-	5,000.00	55.25	55.25
2026 年	5,000.00	3,500.00	-	8,500.00	149.18	154.70
2027 年	8,500.00	-	-	8,500.00	187.86	187.86
2028 年	8,500.00	-	-	8,500.00	187.85	187.85
2029 年	8,500.00	-	-	8,500.00	187.85	187.85
2030 年	8,500.00	-	-	8,500.00	187.85	187.85
2031 年	8,500.00	-	-	8,500.00	187.85	187.85
2032 年	8,500.00	-	-	8,500.00	187.85	187.85
2033 年	8,500.00	-	-	8,500.00	187.85	187.85
2034 年	8,500.00	-	-	8,500.00	187.85	187.85
2035 年	8,500.00	-	-	8,500.00	187.85	187.85
2036 年	8,500.00	-	1,000.00	7,500.00	176.80	1,176.80
2037 年	7,500.00	-	1,700.00	5,800.00	146.97	1,846.97
2038 年	5,800.00	-	1,700.00	4,100.00	109.40	1,809.40
2039 年	4,100.00	-	1,700.00	2,400.00	71.83	1,771.83
2040 年	2,400.00	-	1,700.00	700.00	28.74	1,728.74
2041 年	700.00	-	700.00	0.00	3.87	703.87
合计	-	8,500.00	8,500.00	-	2,432.70	10,932.70

5.项目模拟利润表

本项目债券存续期内预测收入合计28,082.77万元，预测经营成本合计12,424.74万元，预测税金及附加合计3,847.87万元，利润总额合计11,810.16万元，应纳所得税合计2,952.59万元，净利润合计8,857.57万元。

项目利润情况见下表：

项目模拟利润表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-5 月
1	经营收入（不含税）	28,082.77	945.37	1,721.95	1,823.24	1,981.07	1,981.07	1,981.07	2,040.09	2,040.09	2,040.09	2,101.13	2,101.13	2,101.13	2,162.21	2,162.21	900.92
2	税金及附加	3,847.87	124.62	226.99	240.34	261.15	261.15	261.15	272.46	287.42	287.42	296.14	296.14	296.14	304.86	304.86	127.03
3	总成本费用	12,424.74	492.33	884.06	897.30	918.82	918.82	918.82	927.33	927.33	927.33	925.07	895.24	857.67	829.14	786.05	319.43
	经营成本（不含税）	7,557.74	284.54	501.02	514.26	535.78	535.78	535.78	544.29	544.29	544.29	553.08	553.08	553.08	562.12	562.12	234.23
	财务费用	2,134.34	93.93	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	176.80	146.97	109.40	71.83	28.74	3.87
	折旧摊销	2,732.66	113.86	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	195.19	81.33
4	利润总额（1-2-3）	11,810.16	328.42	610.90	685.60	801.10	801.10	801.10	840.30	825.34	825.34	879.92	909.75	947.32	1,028.21	1,071.30	454.46
5	所得税(25%)	2,952.59	82.11	152.73	171.40	200.28	200.28	200.28	210.08	206.34	206.34	219.98	227.44	236.83	257.05	267.83	113.62
6	净利润（4-5）	8,857.57	246.31	458.17	514.20	600.82	600.82	600.82	630.22	619.00	619.00	659.94	682.31	710.49	771.16	803.47	340.84
7	息税前利润	13,944.50	422.35	798.75	873.45	988.95	988.95	988.95	1,028.15	1,013.19	1,013.19	1,056.72	1,056.72	1,056.72	1,100.04	1,100.04	458.33
8	息税折旧摊销前利润	16,677.16	536.21	993.94	1,068.64	1,184.14	1,184.14	1,184.14	1,223.34	1,208.38	1,208.38	1,251.91	1,251.91	1,251.91	1,295.23	1,295.23	539.66

6.项目预期收益与融资平衡情况

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2025 年 6-12 月	2026 年	2027 年 1-5 月	2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-5 月
一	现金流入总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目资本金投入	2,981.68	647.66	1,122.61	1,211.41	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2	专项债券投入	8,500.00	5,000.00	3,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.3	经营收入	30,849.81				1,038.50	1,891.57	2,002.84	2,176.26	2,176.26	2,176.26	2,241.09	2,241.09	2,241.09	2,308.19	2,308.19	2,308.19	2,375.29	2,375.29	989.70
1.4	现金流入总额	42,331.49	5,647.66	4,622.61	1,211.41	1,038.50	1,891.57	2,002.84	2,176.26	2,176.26	2,176.26	2,241.09	2,241.09	2,241.09	2,308.19	2,308.19	2,308.19	2,375.29	2,375.29	989.70
二	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	建设投资	11,174.82	5,587.41	4,469.93	1,117.48	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	铺底流动资金		-	-	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	经营成本	8,206.66	-	-	-	308.48	543.73	558.64	582.25	582.25	582.25	591.21	591.21	591.21	600.45	600.45	600.45	609.96	609.96	254.16
2.4	偿还债券本息	10,932.70	55.25	149.18	93.93	93.93	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	187.85	1,176.80	1,846.97	1,809.40	1,771.83	1,728.74	703.87
2.5	债券发行费用	8.50	5.00	3.50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.6	增值税与税金及附加	5,063.79	-	-	-	124.62	226.99	240.34	261.15	261.15	261.15	301.82	441.50	441.50	455.83	455.83	455.83	470.10	470.10	195.88
2.7	所得税	2,952.59	-	-	-	82.11	152.73	171.40	200.28	200.28	200.28	210.08	206.34	206.34	219.98	227.44	236.83	257.05	267.83	113.62
2.8	现金流出总额	38,339.06	5,647.66	4,622.61	1,211.41	609.14	1,111.30	1,158.23	1,231.53	1,231.53	1,231.53	1,290.96	1,426.90	1,426.90	2,453.06	3,130.69	3,102.51	3,108.94	3,076.63	1,267.53

序号	项目	合计	建设期			运营期													
			2025 年 6-12 月	2026 年	2027 年 1-5 月	2027 年 6-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年 1-5 月
三	净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	当年净现金流量	3,992.43	-	-	-	429.36	780.27	844.61	944.73	944.73	944.73	950.13	814.19	814.19	-144.87	-822.50	-794.32	-733.65	-701.34	-277.83
3.2	累计盈余资金	3,992.43	-	-	-	429.36	1,209.63	2,054.24	2,998.97	3,943.70	4,888.43	5,838.56	6,652.75	7,466.94	7,322.07	6,499.57	5,705.25	4,971.60	4,270.26	3,992.43

项目收益覆盖情况表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
汉川市集贸市场改造提升工程（一期）建设项目	14,626.77	10,932.70	8,500.00	1.34

本项目偿债资金来源为生鲜储藏仓库出租收入、摊位出租收入和物业管理费等。项目预期收入总额为 30,849.81 万元，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 14,626.77 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍。

（四）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 14,626.77 万元，且在债券本金偿还后仍有 3,992.43 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（五）压力测试

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

压力测试表

单因素敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.40	1.42	1.45	1.47	1.49	1.52	1.54
债券本息资金覆盖率	1.31	1.33	1.35	1.37	1.38	1.40	1.42
债券本息资金覆盖倍数	1.14	1.20	1.27	1.34	1.40	1.47	1.54
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.51	1.50	1.48	1.47	1.46	1.44	1.43
债券本息资金覆盖率	1.41	1.40	1.38	1.37	1.35	1.34	1.32

债券本息资金覆盖倍数	1.38	1.37	1.35	1.34	1.32	1.31	1.29

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目可行性研究报告、实施方案、项目建设的审批文件，认为拟发行债券符合地方政府专项债券的公益性特征；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的；对项目单位对未来收益的风险控制项目的完整性和相关性以及应对措施执行检查，认为与拟发行债券的汉川市集贸市场改造提升工程（一期）建设项目实施方案实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的汉川市集贸市场改造提升工程（一期）建设项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

2025 年 10 月 24 日



统一社会信用代码
91420106MAC39J9U5X

营业执照

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

名　　称　中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人　何培刚

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

成立日期　2022年10月18日

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

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

登记机关　2024年5月17日

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



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

负 责 人：何培刚

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

分所执业证书编号：110004074201

批准执业文号：鄂财会发〔2022〕51号

批准执业日期：2022年12月23日

证书序号：5005043

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年六月二十四日

中华人民共和国财政部制

黄石市西塞山区老旧小区自来水供水改造项目
项目收益与融资自求平衡
财务评价咨询报告

武星辉咨字[2025]0056号

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants (General Partnership)

目　录

一、项目基本情况.....1
1、项目实施背景.....1
2、项目实施主体.....3
3、项目建设内容.....3
二、评价要素.....3
1、项目预期收益、成本费用及融资平衡情况.....3
2、资金充足性.....7
3、资金稳定性.....9
三、风险分析.....9
1、工期风险.....10
2、政策风险.....10
3、资金风险.....10
4、工程风险.....11
5、社会稳定风险.....11
四、评价结论.....12
五、其他事项.....12

黄石市西塞山区老旧小区自来水供水改造项目
收入与融资资金平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0056号

我们接受贵单位委托，对黄石市西塞山区老旧小区自来水供水改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄石市西塞山区老旧小区自来水供水改造项目现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。现将项目财务评价情况报告如下：

一、项目基本情况

1、项目实施背景：供水是民生为题，关乎每位老百姓的生活。早在 2015 年国家四部委就联合出台了国家 31 号文件《关于加强和改进城镇居民二次供水设施建设与管理确保水质安全的通知》（建城[2015]31 号文），其中明确指出要全面排查、改造老旧二次供水设施，对不符合技术、卫生和安全防范要求的二次供水设施，要限期整改。力争用 5 年时间完成改造任务。改造后要充分利用物联网技术，建立二次供水远程管理控制网络，提高管理效率和服务水平。要制定或完善应急处置预案并组织演练，严格落实人防技防物防措施。

2019 年国家进一步加大对老旧小区改造的重视力度，2019 年出台了《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函[2019]243 号），强调“优先安排各类基础设施缺失或失养失修严重，特别是水、电、路、气等必要基础设施急需更新的老阳小区实施改造，防止形象工程、政绩工程。”

2019 年湖北省出台了《湖北省城镇二次供水管理办法》，里面明确提出已建居民住宅未移交二次供水设施的，县级以上人民政府应当安排专项资金,制定年度计划，采取措施限期移交，由供水单位负责运行、维护和管理。二次供水设施不符合有关建设标准和工程技术规范的，应当实施改造，经验收合格后移交。

本项目为老旧小区供水改造项目，属于国家和地方重点支持的建设领域，是保障居民住房、提升城市整体环境、实现城市基础设施功能集聚的有效途径，将在节约资源消耗、建设和谐社会、增强城市文化、提升城市形象等多个方面体现多方位的社会效益。

2、黄石市财政经济情况：

表 1-1 黄石市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2041.51	2108.96	2305.8
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,417	46,794	48,993
3.农村居民人均可支配收入（元）	20,127	21,757	23,041
4.地方财政总收入	221.08	274.95	
4.1 地方公共预算收入	136.75	169.37	190.03
4.2 政府性基金收入	84.33	105.58	113.71
其中：国有土地使用权出让收益	35.51	32.20	42.02
5.地方财政总支出	363.33	449.41	
5.1 一般公共预算支出	279	322	334.06
5.2 政府性基金支出	84.33	105.58	113.71
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	32.00	21.83	42.67

表 1-2 西塞山区财政经济数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）(亿元)	234.58	236.68	246.07

项目	2022 年	2023 年	2024 年
4.地方财政总收入	104,244	107,454	
4.1 地方公共预算收入	58,884	76,000	81,000
其中：税收收入	47,912	66,000	
非税收入	10,972	10,000	
4.2 政府性基金收入	45,360	31,454	
其中：国有土地使用权出让收益	44,986	31,454	
5.地方财政总支出	211,238	108,925	
5.1 一般公共预算支出	102,508	78,221	143,040
5.2 政府性基金支出	108,730	30,704	

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
黄石市	461	658
其中：西塞山区	13.05	24.91

3、项目实施主体：本项目的实施单位为黄石市西塞山区城乡建设局。实施单位负责测算提出项目资金需求，配合提供项目专项债券发行相关材料，规范使用项目专项债券资金，提高资金使用效益。其他参与本项目的协作单位还包括黄石市各级人民政府及辖区内各管理机构等。

4、项目建设内容：新建 86 座二次供水加压泵站，改造连接市政供水管道 DN150 型 58 千米，DN100 型 96 千米，DN63 型 165 千米，配套消防设施，四个街道、31 个社区、沿山私房 14000 户自来水一户一表安装等配套工程。

二、评价要素

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“财预[2017]89 号”），提出在法定专项债务限额内，各地方财政部门负责制定分类发行专项债券试点工作实施方案，重点明确专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、分年度融资计划、年度拟发行专项债券规模和期限、发行计划安排等事项。分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入

或者专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1、项目预期收益、成本费用及融资平衡情况

本项目由黄石市西塞山区城乡建设局牵头，财政局、审计局等相关部门配合，利用地方政府专项债券资金和自筹资金支付相关费用，进行配套基础设施建设，建成收费后获得的收益首先用于偿还地方政府基础设施建设专项债券资金，其余部分用于下一步相关配套基础设施建设。

项目收益及现金流入假设：

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③相关法律法规无重大变化；

④预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

⑤项目能够如期完工并交付使用；

⑥各项收费价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（1）预期收益

本项目完工后运营单位为黄石市城市水务集团有限公司，项目对应的收入纳入政府性基金预算管理，专门用于偿还专项债本金和利息。本项目收入来源为供水收入。本项目最后一期专项债券预计于 2026 年上半年发行，建设期间为 2022 年 10 月至 2026 年 6 月，收益预测期间按 2026 年 7 月至 2041 年 6 月测算。

根据本项目可研报告，供水范围覆盖四个街道、31 个社区、沿山私房 14,000 户，户均人口 3.38 人，人均日用水量为 180L，则年用水量为 310.89 万吨，根据湖北省发展改革委员会发布的《湖北省供水终端价格表》，其中居民用水户根据用水量分三阶梯价格收费，其中最低价格为 1.48 元/立方米/户，另

收污水处理费 0.95 元/立方米/户，合计金额 2.43 元/立方米/户（湖北省供水黄价环资发[2014]27 号、黄价环资函[2016]2 号）。本项目参考黄石市居民用水第一阶梯价格 2.43 元/吨，年供水收入为 1078.00 万元，考虑到 cpi 增长，供水价格每三年增长 5%。根据 2020 年水资源统计公报，黄石市城镇居民人均用水量较上年增加 1.7%，假设运营期该增长率保持不变。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一：项目经营收益及税金估算表。

（2）税费

根据国家有关规定，供水收入销项税率为 9%，建安工程进项税率为 9%，其他建设费用进项税率为 6%；城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%；所得税按利润总额的 25%计算。

根据《财政部 税务总局 水利部关于印发<水资源税改革试点实施办法>的通知》(财税〔2024〕28 号)授权规定，经省人民政府同意，湖北省财政厅、国家税务总局湖北省税务局、湖北省水利厅出台了《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》鄂财税规〔2024)5 号)，自 2024 年 12 月 1 日起实施水资源税改革试点。项目成本中应测算水资源税。

根据《关于湖北省水资源税改革试点有关事项的通知》（鄂财税规[2024]5 号），对全省公共供水管网合理漏损率设置过渡期。2026 年 12 月 31 日以前按 12%执行，2027 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日按 10%执行，2029 年 1 月 1 日起按 9%执行。

（3）运营成本

总成本费用有工资福利费、修理费、折旧摊销费和其他管理费构成。

参考 2022 年湖北省政府专项债券（第十七期）《兴山县两河口水库工程项目》，供水 821 万立方米，7 名工作人员，年限 4.00 万元/人；2022 年湖北省政府专项债券（第十七期）《应城市 2019 年度农村饮水安全巩固提升工程》改善城北、郎君、杨河等 9 个乡镇 19.87 万人，共配备 25 人，工资及福利费合计 5.31 万元。本项目地点为黄石西塞山区，供应对象为 1.4 万户，供水量期

间内最高 393.66 万吨，安排 5 名工作人员较为合适，工资为 4.80 万元，福利为 0.672 万元，工资亦较为合适。

1、工资福利费：本项目配置工作人员 5 名，人均年工资按 4,000 元/月，福利费按工资额度的 14%，每三年增长 10%。

2、修理费：按固定资产折旧的 5%计算。

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明，当按“生产要素法”估算总成本费用时固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额 0.50%-5%估算，考虑行业和本项目特点，本项目维修费按项目固定资产原值的 5%估算。

3、折旧摊销费：固定资产原值（工程费用部分）为 6,513.19 万元（扣除进项税 596.19 万元），按 20 年计提折旧，年折旧额 325.66 万元；长期待摊费用原值（工程费用之外的部分）为 1,297.82 万元（扣除进项税 60.76 万元），按 15 年摊销，年摊销额为 86.52 万元。年折旧摊销费合计 412.18 万元。

4、财务费用：即为专项债券利息，运营期财务费用合计 2,294.84 万元。

5、其他管理费用：按营业收入的 0.8%计算。

考虑到本项目系改造连接市政供水管道，即本项目的负荷程度为市政总负荷，1.40 万户的供水，黄石西塞山区总人口 19.72 万人，若按每户 3 人计量，故本项目运营负荷率为 21.30%。

综上所述，债券存续期间项目经营支出测算表详见附件二：项目运营期成本费用预测表。

（3）财务费用

本项 2022 年已发行专项债券 1300.00 万元，其中 2022 年 7 月发行 300.00 万元，发行利率是 3.18%，2022 年 11 月发行 1,000.00 万元，发行利率是 2.98%。计划 2025 年下半年发行专项债券 3,700.00 万元，划 2026 年上半年发行专项债券 1,400.00 万元，债券存续期为 15 年，第 11-15 年每年偿还本金的 20.00%。

发行利率参考 2025 年湖北省政府同期限专项债券发行利率上浮一定比例，按3.00%计算。债券还本付息情况详见附件三：项目财务费用明细表。

（4）融资平衡

本项目资金筹措总额 8,457.96 万元。其中：项目总投资的 75.67%，即6,400.00 万元的资金通过发行专项债券筹集。项目以供水收入作为收入来源，债券存续期经营性资金流入 20,835.18 万元，经营性资金流出 5,109.14 万元，债券存续期末偿还专项债券本金及利息后仍有 7,279.36 万元的累计现金结余，期间未见存在资金缺口。

基于对该项目收入及成本费用的分析，我们认为本项目获得的收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障率及保障倍数，可以实现项目收益与融资自求平衡。专项债券计划采取按半年付息，从第 2033 年开始每年按债券的 20%偿还本金，拟发行专项债券 6,400.00 万元，占总投资的比例为75.67%，本项 2022 年已发行专项债券 1300.00 万元，计划 2025 年下半年发行专项债券 3,700.00 万元，计划 2026 年上半年发行专项债券 1,400.00 万元，期限均为 15 年期。项目累计支付专项债券本金和利息 8,627.38 万元，项目收益扣除专项债券本金和利息支出后结余 7,279.36 万元，本息资金覆盖倍数为 1.78，详见附件四：债券存续期模拟现金流。

2、资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期（2022 年-2041 年）内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.78。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

（1）投资估算

本项目总投资额 8,457.96 万元，由于本项目拟采用发行项目专项债券方式进行融资，不考虑建设期专项债券利息及债券发行费用后的总投资为 8,172.70 万元，本项目总投资估算及使用计划详见下表：

项目总投资估算及使用计划表

金额单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**静态投资**	**2,043.19**	**245.18**	**408.64**	**3,677.71**	**1,797.99**	**8,172.70**
1.1	工程费用	1,774.85	212.98	354.97	3,194.72	1,561.86	7,099.38
1.2	工程建设其他费用	171.04	20.52	34.21	307.86	150.51	684.14
1.3	基本预备费	97.30	11.68	19.46	175.13	85.62	389.18
1.1	建设期债券发行利息	19.67	39.34	39.34	94.84	85.67	278.86
1.2	债券发行费用	1.30	-	-	3.70	1.40	6.40
	合计	**2,114.51**	**253.74**	**422.90**	**3,806.08**	**1,860.75**	**8,457.96**

（2）资金筹措

建设资金来源于自有资金和通过发行专项债券募集的资金，拟筹措资金总额为 8,457.96 万元，其中项目自有资金为 2,057.96 万元，债券发行总额为 6,400.00 万元，本项 2022 年已发行专项债券 1,300.00 万元，计划 2025 年下半年发行专项债券 3,700.00 万元，计划 2026 年上半年发行专项债券 1,400.00 万元，。建设期项目资金筹措及资金平衡详见下表：

建设期项目资金筹措及平衡表

金额单位：万元

序号	项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	资金筹措	2,064.16	284.52	447.98	3,776.25	1,885.05	**8,457.96**
1.1	资本金	764.16	284.52	447.98	76.25	485.05	**2,057.96**
1.2	专项债券	1,300.00	-	-	3,700.00	1,400.00	**6,400.00**
2	资金使用	2,064.16	284.52	447.98	3,776.25	1,885.05	**8,457.96**
2.1	建设资金使用金额合计	2,043.19	245.18	408.64	3,677.71	1,797.98	**8,172.70**
2.2	建设期利息	19.67	39.34	39.34	94.84	85.67	**278.86**
2.3	债券发行费用	1.30	-	-	3.70	1.40	**6.40**
3	资金余额（1-2）	-	-				**-**

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目所需建设资金存在缺口的情况。

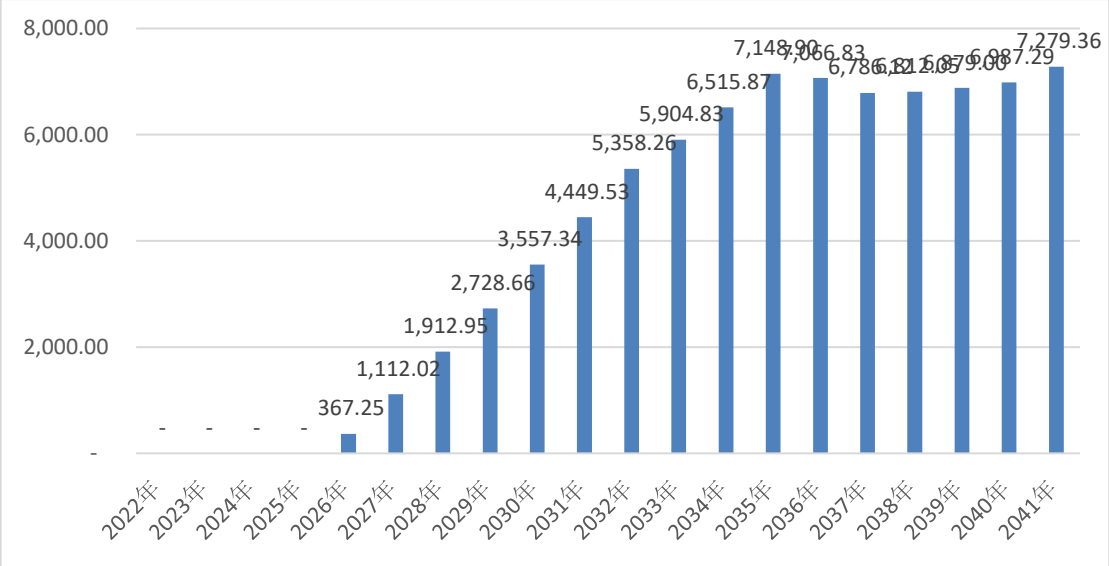
（3）资金覆盖倍数

本项目收入来源于供水收入。根据项目收益与融资平衡分析结果，黄石市西塞山区老旧小区自来水供水改造项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.78。

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

3、资金稳定性

本项目专项债券存续期（2022-2041年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本息的支出需求；且在2041年项目本息偿还后仍有7,279.36万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如下图所示：



综上，针对本项目债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能会对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

按照现金流覆盖债务本息情况可以分为“全覆盖”、“基本覆盖”、“半覆盖”、“无覆盖”。“全覆盖”是指借款人自有现金流量占其全部应还债务本息的比例为100%（含）以上；“基本覆盖”是指借款人自有现金流占其全部应还债务本息的比例为70%（含）至100%之间；“半覆盖”是指借款人自有现金流占其全部应还债务本息的比例为30%（含）至70%之间；“无覆盖”是指借款人自有现金流占其全部应还债务本息的比例为30%以下。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，本项目现金流覆盖债务本息情况仍为全覆盖，

还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目收益与融资自求平衡的压力测试结果详见下表：

项目收益与融资自求平衡压力测试表

资金覆盖倍数-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营收入变动分析情况敏感分析					
本金资金覆盖倍数	2.25	2.37	2.50	2.62	2.75
本息资金覆盖倍数	1.60	1.69	1.78	1.87	1.96
债券利率变动敏感性分析					
本金资金覆盖倍数	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
本息资金覆盖倍数	1.83	1.81	1.78	1.75	1.73

总体而言，本项目产生的收入对其拟发行的专项债券本息偿还保障程度较高。同时，因本项目还本付息主要来源于供水收入，建议进一步关注国家政策、市场风险以及利率等影响项目收益的风险要素，具体包括但不限于以下方面：

1、工期风险

（1）风险因素

工期风险是指项目由于某种原因导致工期延长，资金压力增大而导致的风险。

（2）应对措施

详细分析可能导致工程延长的各种因素，制定各种相对应的预防措施。

2、政策风险

（1）风险因素

政策风险包括政策不稳定、政策不配套以及政策执行不规范所造成的经济风险。

（2）应对措施

加强招商引资工作步伐，促进现金回流。

3、资金风险

（1）风险因素

本项目投资大，融资方面的风险表现为资金不落实，造成项目不能顺利实施。投资估算的风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

（2）应对措施

建议业主与政府和各银行保持良好的合作关系，拓展各种融资渠道。准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策和银行信贷政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

4、工程风险

工程风险主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在不确定性，可能给项目带来的风险。

（2）应对措施

保证施工进度的措施有：减少不必要的工程变更，必要的变更应及时准确，现场服务到位。随时掌握外部施工环境的情况，争取有关部门的支持和协助，注意外部交通、水电供应、社会环境、政策变化等因素对施工进度的影响，及时采取必要防范措施。

保证工程质量的措施有：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

5、社会稳定风险

（1）风险因素

社会风险是项目与所在地互相适应程度可能出现的问题，对社会各利益群体、当地组织机构及当地技术、文化环境带来的负面影响，项目可能承担的风险。本项目存在的社会风险主要存在于施工过程中对居民出行、生活造成的不便，设备和材料在运输、施工过程中产生的滚落、挤压危险。

（2）应对措施

（1）工程实施前及实施过程中，多走访群众，多了解信息，及时分析可能出现的因数，提前解决，防止工程实施过程中的阻工现象。

（2）督促施工单位做好民工工资保证措施，施工单位必须按社会保障局要求，进行民工工资管理。

（3）施工期间，保障附近居民的正常生活和工作，保障道路通行，做好扬尘及噪音污染防治措施。做到搞一方建设，造福一方群众。

（4）建设施工单位必须强化安全生产管理制度，拿出切实可行的管理措施，在有安全生产隐患的生产场地应设置保护措施，并设置警示标志；加强施工操作的标准化培训，杜绝高空坠物、材料滚落等不必要的事件发生。

四、评价结论

经对实施方案的复核及上述测算：

黄石市西塞山区老旧小区自来水供水改造项目投资估算及资金筹措方案，运营方案，债券发行安排，项目风险控制，投资者保护措施，信息披露计划安排等方面均合适。

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下各项收入测算准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，项目资金充足、稳定，能满足还本付息要求，且预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

本次评价的黄石市西塞山区老旧小区自来水供水改造项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.78，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、其他事项

我们出具的评价将仅基于以下事项：

（1）我们在本报告中述及或引用的通知、资料、文件、事实和假设；

（2）我们假设贵单位及各项目主体单位提供给我们的所有资料为准确、完整、真实、合法和有效；

（3）贵单位理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事项；

（4）在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（权威法规），这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵单位对此报

告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具日之后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评价的有效性。

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年十月二十八日

附件一：

项目运营期收入预测表

金额单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	供水收入	539.62	1,097.58	1,171.37	1,191.28	1,211.53	1,294.95	1,316.95	1,339.33	1,428.18
1.1	收费标准(元/吨)	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68	2.68	2.68	2.81
1.2	用水量（万吨）	444.13	451.68	459.36	467.17	475.11	483.19	491.40	499.75	508.25
2	经营收入合计(含税)	539.62	1,097.58	1,171.37	1,191.28	1,211.53	1,294.95	1,316.95	1,339.33	1,428.18
2.1	其中：增值税	44.56	90.63	96.72	98.36	100.03	106.92	108.74	110.59	117.92
3	收入合计（不含税）	495.06	1,006.95	1,074.65	1,092.92	1,111.50	1,188.03	1,208.21	1,228.74	1,310.26

项目运营期收入预测表（续）

金额单位：万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	供水收入	1,452.46	1,477.16	1,577.13	1,603.94	1,631.20	1,658.93	843.57	20,835.18
1.1	收费标准(元/吨)	2.81	2.81	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	
1.2	用水量（万吨）	516.89	525.68	534.62	543.71	552.95	562.35	571.91	
2	经营收入合计(含税)	1,452.46	1,477.16	1,577.13	1,603.94	1,631.20	1,658.93	843.57	20,835.18
2.1	其中：增值税	119.93	121.97	130.22	132.44	134.69	136.98	69.65	1,720.35
3	收入合计（不含税）	1,332.53	1,355.19	1,446.91	1,471.50	1,496.51	1,521.95	773.92	19,114.83

附件二

项目运营期成本费用预测表

金额单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	职工薪酬	13.68	30.10	30.10	30.10	33.10	33.10	33.10	36.40	36.40
1.1	人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.2	年均工资	4.80	5.28	5.28	5.28	5.81	5.81	5.81	6.39	6.39
1.3	福利费	0.67	0.74	0.74	0.74	0.81	0.81	0.81	0.89	0.89
2	维修费	10.30	20.61	20.61	20.61	20.61	20.61	20.61	20.61	20.61
3	其他管理费用	4.32	8.78	9.37	9.53	9.69	10.36	10.54	10.71	11.43
4	税金及附加	19.54	20.33	20.67	21.26	21.62	21.99	22.36	35.89	37.28
5	**付现成本（含税）**	**47.84**	**79.82**	**80.75**	**81.50**	**85.02**	**86.06**	**86.61**	**103.61**	**105.72**
5.1	其中：增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	**付现成本（不含税）**	**47.84**	**79.82**	**80.75**	**81.50**	**85.02**	**86.06**	**86.61**	**103.61**	**105.72**
7	折旧摊销费	206.09	412.18	412.18	412.18	412.18	412.18	412.18	412.18	412.18
8	财务费用	85.67	192.34	192.34	192.34	192.34	192.34	192.34	188.41	180.54
9	**税前总成本**	**339.60**	**684.34**	**685.27**	**686.02**	**689.54**	**690.58**	**691.13**	**704.20**	**698.44**

项目运营期成本费用预测表

金额单位：万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	职工薪酬	36.40	40.05	40.05	40.05	40.05	40.05	20.03	532.76
1.1	人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	年均工资	6.39	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	
1.3	福利费	0.89	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	
2	维修费	20.61	20.61	20.61	20.61	20.61	20.61	10.30	309.14
3	其他管理费用	11.62	11.82	12.62	12.83	13.05	13.27	6.75	166.69
4	税金及附加	37.92	38.56	39.96	40.63	41.32	42.03	34.38	495.74
5	**付现成本（含税）**	**106.55**	**111.04**	**113.24**	**114.12**	**115.03**	**115.96**	**71.46**	**1,504.33**
5.1	其中：增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
6	**付现成本（不含税）**	**106.55**	**111.04**	**113.24**	**114.12**	**115.03**	**115.96**	**71.46**	**1,504.33**
7	折旧摊销费	412.18	412.18	412.18	412.18	412.18	412.18	206.09	6,182.70
8	财务费用	172.67	157.64	138.67	100.20	69.60	39.00	8.40	2,294.84
9	**税前总成本**	**691.40**	**680.86**	**664.09**	**626.50**	**596.81**	**567.14**	**285.95**	**9,981.87**

附件三：

项目运营期税费预测表

金额单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	**销项合计**	-	-	-	-	**44.56**	**90.63**	**96.72**	**98.36**	**100.03**	**106.92**	**108.74**
2	**进项合计**	**161.74**	**19.41**	**32.35**	**291.12**	**142.33**	-	-	-	-	-	-
2.1	建设工程费	146.55	17.59	29.31	263.78	128.96						
2.2	工程建设其他费用部分	9.68	1.16	1.94	17.43	8.52						
2.3	预备费	5.51	0.66	1.10	9.91	4.85						
3	留抵税额	161.74	181.15	213.50	504.62	602.39	511.76	415.04	316.68	216.65	109.73	0.99
4	**实缴增值税**											
5	城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	水资源税	-	-	-	-	19.54	20.33	20.67	21.26	21.62	21.99	22.36
9	**税金及附加合计**	-	-	-	-	**19.54**	**20.33**	**20.67**	**21.26**	**21.62**	**21.99**	**22.36**
10	**利润总额**	-	-	-	-	**155.47**	**322.61**	**389.38**	**406.90**	**421.96**	**497.45**	**517.08**
11	**以前年度可弥补亏损**		-	-	-	-	-					
12	**本年应纳税所得额**		-	-	-	155.47	322.61	389.38	406.90	421.96	497.45	517.08
13	**所得税费用**		-	-	-	38.87	80.65	97.35	101.73	105.49	124.36	129.27
14	**净利润**	-	-	-	-	**116.60**	**241.96**	**292.03**	**305.17**	**316.47**	**373.09**	**387.81**

项目运营期税费预测表（续）

金额单位：万元

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	**销项合计**	110.59	117.92	119.93	121.97	130.22	132.44	134.69	136.98	69.65	1,720.35
2	**进项合计**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	646.95
2.1	建设工程费										586.19
2.2	工程建设其他费用部分										38.73
2.3	预备费										22.03
3	留抵税额										
4	**实缴增值税**	109.60	117.92	119.93	121.97	130.22	132.44	134.69	136.98	69.65	1,073.40
5	城建税	7.67	8.25	8.40	8.54	9.12	9.27	9.43	9.59	4.88	75.15
6	教育费附加	3.29	3.54	3.60	3.66	3.91	3.97	4.04	4.11	2.09	32.21
7	地方教育费附加	2.19	2.36	2.40	2.44	2.60	2.65	2.69	2.74	1.39	21.46
8	水资源税	22.74	23.13	23.52	23.92	24.33	24.74	25.16	25.59	26.02	366.92
9	**税金及附加合计**	35.89	37.28	37.92	38.56	39.96	40.63	41.32	42.03	34.38	495.74
10	**利润总额**	524.54	611.82	641.13	674.33	782.82	845.00	899.70	954.81	487.97	9,132.97
11	**以前年度可弥补亏损**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	**本年应纳税所得额**	524.54	611.82	641.13	674.33	782.82	845.00	899.70	954.81	487.97	9,132.97
13	**所得税费用**	131.14	152.96	160.28	168.58	195.71	211.25	224.93	238.70	121.99	2,283.26
14	**净利润**	393.40	458.86	480.85	505.75	587.11	633.75	674.77	716.11	365.98	6,849.71

附件四：

项目财务费用明细表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	期初债券余额		-	1,300.00	1,300.00	1,300.00	5,000.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00
2	专项债券发行	6,400.00	1,300.00			3,700.00	1,400.00				
3	当期应计利息	2,573.70	19.67	39.34	39.34	94.84	171.34	192.34	192.34	192.34	192.34
4	本期还款	8,973.70	19.67	39.34	39.34	94.84	171.34	192.34	192.34	192.34	192.34
4.1	其中：还本	6,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	付息	2,573.70	19.67	39.34	39.34	94.84	171.34	192.34	192.34	192.34	192.34
5	期末债券余额		1,300.00	1,300.00	1,300.00	5,000.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,400.00

项目财务费用明细表（续）

金额单位：万元

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	期初债券余额	6,400.00	6,400.00	6,400.00	6,140.00	5,880.00	5,620.00	4,620.00	3,340.00	2,320.00	1,300.00	280.00
2	专项债券发行											
3	当期应计利息	192.34	192.34	188.41	180.54	172.67	157.64	138.67	100.20	69.60	39.00	8.40
4	本期还款	192.34	192.34	448.41	440.54	432.67	1,157.64	1,418.67	1,120.20	1,089.60	1,059.00	288.40
4.1	其中：还本	-	-	260.00	260.00	260.00	1,000.00	1,280.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	280.00
4.2	付息	192.34	192.34	188.41	180.54	172.67	157.64	138.67	100.20	69.60	39.00	8.40
5	期末债券余额	6,400.00	6,400.00	6,140.00	5,880.00	5,620.00	4,620.00	3,340.00	2,320.00	1,300.00	280.00	-

附件五：

债券存续期模拟现金流

金额单位：万元

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金流量											
经营活动产生的现金	-	-	-	-	539.62	1,097.58	1,171.37	1,191.28	1,211.53	1,294.95	1,316.95
经营活动支付的现金	-	-	-	-	86.71	160.47	178.10	183.23	190.51	210.42	215.88
经营活动产生的现金流量净额	**-**	**-**	**-**	**-**	**452.92**	**937.11**	**993.27**	**1,008.05**	**1,021.02**	**1,084.53**	**1,101.07**
二、投资活动产生的现金流量											
购建资产支付的现金	2,043.19	245.18	408.64	3,677.71	1,797.98						
投资活动产生的现金流量净额	**-2,043.19**	**-245.18**	**-408.64**	**-3,677.71**	**-1,797.98**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
三、融资活动产生的现金流量											
吸收资本金收到的现金	764.16	284.52	447.98	76.25	485.05	-	-	-	-	-	-
债券融资收到的现金	1,300.00	-	-	3,700.00	1,400.00	-	-	-	-	-	-
债券发行费支付的现金	1.30	-	-	3.70	1.40	-	-	-	-	-	-
偿还利息支付的现金	19.67	39.34	39.34	94.84	171.34	192.34	192.34	192.34	192.34	192.34	192.34
偿还债券本金支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金流量净额	**2,043.19**	**245.18**	**408.64**	**3,677.71**	**1,712.31**	**-192.34**	**-192.34**	**-192.34**	**-192.34**	**-192.34**	**-192.34**
四、当年项目现金净流入	**-**	**-**	**-**	**-**	**367.25**	**744.77**	**800.93**	**815.71**	**828.68**	**892.19**	**908.73**
五、期末项目累计现金结存额	**-**	**-**	**-**	**-**	**367.25**	**1,112.02**	**1,912.95**	**2,728.66**	**3,557.34**	**4,449.53**	**5,358.26**

债券存续期模拟现金流

金额单位：万元

年份/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金流量										
经营活动产生的现金	1,339.33	1,428.18	1,452.46	1,477.16	1,577.13	1,603.94	1,631.20	1,658.93	843.57	20,835.18
经营活动支付的现金	344.35	376.60	386.76	401.59	439.17	457.81	474.65	491.64	263.10	4,860.99
经营活动产生的现金流量净额	**994.98**	**1,051.58**	**1,065.70**	**1,075.57**	**1,137.96**	**1,146.13**	**1,156.55**	**1,167.29**	**580.47**	**15,974.20**
二、投资活动产生的现金流量										-
购建资产支付的现金										8,172.70
投资活动产生的现金流量净额	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-8,172.70**
三、融资活动产生的现金流量										-
吸收资本金收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,057.96
债券融资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,400.00
债券发行费支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.40
偿还利息支付的现金	188.41	180.54	172.67	157.64	138.67	100.20	69.60	39.00	8.40	2,573.70
偿还债券本金支付的现金	260.00	260.00	260.00	1,000.00	1,280.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	280.00	6,400.00
融资活动产生的现金流量净额	**-448.41**	**-440.54**	**-432.67**	**-1,157.64**	**-1,418.67**	**-1,120.20**	**-1,089.60**	**-1,059.00**	**-288.40**	**-522.14**
四、当年项目现金净流入	**546.57**	**611.04**	**633.03**	**-82.07**	**-280.71**	**25.93**	**66.95**	**108.29**	**292.07**	**7,279.36**
五、期末项目累计现金结存额	**5,904.83**	**6,515.87**	**7,148.90**	**7,066.83**	**6,786.12**	**6,812.05**	**6,879.00**	**6,987.29**	**7,279.36**	

建始县城区米水河片区城市更新改造项目
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025 年 10 月 27 日

目录

一、项目概况 1

（一）区域概况 2

（二）项目背景 2

（三）建设规模及内容 3

二、项目收益及现金流入预测 3

（一） 资金充足性 4

（二） 收益预测 7

三、项目收益和融资自求平衡测算 18

（一） 平衡方案现金流量表 18

（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 21

四、风险分析 21

五、结论 22

建始县城区米水河片区城市更新改造项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

我们接受委托，对建始县城区米水河片区城市更新改造项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

建始县城区米水河片区城市更新改造项目的实施单位对项目收益预测及其依据负责。这些依据已在具体预测说明中披露。

根据对支持这些依据的证据审核，该项目收益预测是在这些依据的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本财务评价咨询报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其依据下，本次评价的建始县城区米水河片区城市更新改造项目的各项收入预测准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.24，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）区域概况

建始县隶属湖北省恩施土家族苗族自治州，位于湖北南边陲、武陵山腹地，介于北纬30°03′~30°54′，东经109°32′~110°12′之间，东连巴东县，以野三河为界；西接恩施市，以太阳河为界；南邻鹤峰县，以长河、茶寮河为界；北与重庆市奉节、巫山两县接壤。县域版图形似蘑菇，国土面积2665平方公里，南北长89千米，东西最宽64.5于米，最窄12.5千米。沪蓉西高速公路、209国道、318国道、沪渝高速公路、宜万铁路、清江航道，天二公路、高巫公路穿过建始县。2022年末公路里程4004.65公里， 公交车线路21条，公共汽（电）车运营车262辆，出租车116辆。

（二）项目背景

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）提出“城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。”

《湖北省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出的“大力推进老旧小区改造，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。”

本项目拟改造的小区道路投入使用较久，路面破损和病害严重，严重制约了交通出行和行车舒适；水电基础设施过于陈旧，管线老化

严重，敷设较为随意，造成小区经常停水停电，给小区内居民造成一定的生活不便，且供电线路问题易引发电击、火灾等事故；现状通信线路繁杂，未进行归并整理，多为架空敷设，检修繁琐，且影响小区环境美观；小区内部排水、排污设施较为滞后，多为雨污合流，且部分管径难以满足实际需求，暴雨期间易造成积水，此外，部分小区地势较低，雨污排出困难。

基于上述背景，建始县住房和城乡建设局依据相关规划政策提出本项目，本项目将改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，构建共享共治社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，社会效益明显。同时，伴随着建成后的城市基础设施功能的不断完善和充分发挥，可以促进二、三产业的发展，安置大量人员就业，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展。

（三）建设规模及内容

对米水河小区等 12 个老旧小区基础设施改造，涉及户数 800 户，增加路灯、垃圾处理设施、消防设施、配电基础设施改造、更新老化燃气管道、配套供排水工程（其中污水管网 3936 米、雨水管网 1200 米、给水管网 6600 米）、健身设施等。提质改造 2 街，含道路改造工程，雨水管网工程 1500 米、污水管网工程 1500 米、供水管网工程 1500 米。道路改造包含主干路、次干路及支路共计 7 条，总长度 5000 米；新建收费停车场 7 个，共计新建停车位 200 个，充电桩 60 个。

二、项目收益及现金流入预测

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

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

根据文件相关要求,地方政府发行专项债券,需要在满足法定专项债务限额的前提下,充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

(一)资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示,专项债券存续期内还本付息资金充足,本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.24 倍,对此,从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下:

1.投资估算

本项目在初步设计批复总投资 9891.65 万元,由于项目利率发生调整,本项目调整投资为 9,867.10 万元,其中:建设工程费用 8,526.64 万元,占比 86.41%;建设工程其他费用 773.03 万元,占比 7.83%;预备费 464.98 万元,占比 4.71%,静态总投资 9,764.65 万元。建设期利息 99.45 万元,占比 1.01%;债券发行费用 3 万元,占比 0.03%。具体投资估算明细如下表所示:

项目投资估算明细表

单位:人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	建始县城区米水河片区城市更新改造项目						
一	**工程费用**	8,526.64	5,526.64		**3,000.00**		
1.1	12个老旧小区基础设施改造	3,021.85	21.85		3,000.00		
1.1.1	垃圾处理设施	92.71			92.71		
1.1.2	消防设施	595.92			595.92		
1.1.3	配电基础设施（含路灯）	602.79			602.79		
1.1.4	更新老化燃气管道	927.83			927.83		
1.1.5	健身设施	60.00			60.00		
1.1.6	污水管网工程	261.47			261.47		
1.1.7	雨水管网工程	106.97			106.97		
1.1.8	给水管网工程	374.15	21.85		352.31		
1.2	周边街道改造	370.89	370.89				
1.2.1	道路改造	207.47	207.47				
1.2.2	污水管网工程	63.49	63.49				
1.2.3	雨水管网工程	52.28	52.28				
1.2.4	给水管网工程	47.65	47.65				
1.3	主次干路改造工程	4,459.25	4459.25				
1.3.1	道路工程	3,147.21	3147.21				
1.3.2	交通工程	255.55	255.55				
1.3.3	照明工程	230.51	230.51				
1.3.4	污水管网工程	306.51	306.51				
1.3.5	雨水管网工程	224.39	224.39				
1.3.6	给水管网工程	295.08	295.08				
1.4	其他改造工程	674.65	674.65				
1.4.1	充电桩基础设施	158.71	158.71				
1.4.2	停车场基础设施	515.94	515.94				
二	**工程建设其他费用**	**773.03**	**773.03**				
（一）	建设管理费	313.22	313.22				
1	建设单位管理费	122.32	122.32				
2	工程监理费	190.90	190.90				
（二）	建设项目前期工作咨询费	22.17	22.17				
3	工程前期咨询费	22.17	22.17				
（三）	工程设计费	280.77	280.77				
4	工程设计费	264.14	264.14				
5	施工图预算编制费	8.75	8.75				
6	竣工图编制费	7.88	7.88				
（四）	工程勘察费	55.58	55.58				
7	工程勘察费	55.58	55.58				
（五）	招标代理服务费	48.08	48.08				
8	全过程工程造价控制	27.60	27.60				

9	工程招标代理服务费	20.48	20.48				
（六）	环境影响咨询服务费	5.36	5.36				
10	环境影响咨询服务费	5.36	5.36				
（七）	施工图审查费	2.46	2.46				
11	工程勘察设计审查咨询	2.46	2.46				
（八）	专项费用	45.40	45.40				
12	场地准备及临时设施费	28.10	28.10				
13	工程保险费	17.30	17.30				
三	**预备费用**	**464.98**	**464.98**				
四	**静态总投资**	**9,764.65**					
五	**债券发行兑付费用**	**3.00**	**3**				
六	**建设期利息**	**99.45**	**99.45**				
七	**合计**	**9,867.10**	**6,867.10**	**-**	**3,000**	**0**	**0**

2.资金筹措

本项目在初步设计批复总投资9891.65万元，由于项目利率发生调整，本项目调整投资为9,867.10万元，建设资金来源为财政安排资金6,867.10万元、项目单位自筹资金0万元、专项债券资金3000.00万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。目前已到位资金0万元，其中财政安排资金0万元、项目单位自筹资金0万元、专项债券资金0万元、项目单位市场化融资0万元、其他资金0万元。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	资金来源	2025	2026	合计
1	**资本金**	**33.15**	**6,833.95**	**6,867.10**
1.1	财政安排资金	33.15	6,833.95	6,867.10
1.2	项目单位自筹资金			
1.3	专项债券资金			
1.4	其他资金			
2	**融资资金**	**3,000**		**3,000**
2.1	专项债券资金	3,000		3,000
2.2	项目单位市场化融资			
2.3	其他资金			
3	其他资金			
	合计	**3,033.15**	**6,833.95**	**9,867.10**

本项目资本金共计6,867.10万元，已到位资本金0万元，主要用于建设0万元，目前已使用资本金0万元。

本项目已发行专项债券0万元，已使用专项债券资金0万元，使用进度占比0%。形成实物工作量0万元。

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

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

（二）收益预测

项目收益预测期间为2027年1月至2040年12月。项目主要营业收入为停车位收入、充电桩服务费收入，债券存续期内项目总收入为6093.77万元，其中：长租车位停车收入99.44万元、临时停车位收入544.42万元、充电桩服务费收入5449.91万元。

营业收入估算：

1.停车位收入

（1）收入单价增长率依据

结合建始县2022年—2024年GDP上涨幅度4.2%、5.8%、5.9%，考虑本项目行业特征及政府调价周期较长，每3年上涨5%。

（2）单价依据

停车标准：根据《关于规范建始县机动车停放服务收费标准（试行）的通知》停车位收费标准如下：

1.地面停车场：车辆停放30分钟以内免费，新能源汽车停放1小时以内（含1小时）免费。3小时以内（含3小时，超过30分钟不足3小时的按3小时计收）中、小型车辆3元、大型车辆5元；超过3小时，每增加1小时，中、小型车辆加收2元、大型车辆加收5元，不满1小时的，按1小时计算；晚上10点至次日早晨8点内，超过3小时，每小时中、小型车辆加收1元，大型车辆加收3元，不满1小时的，按1小时计算；连续停车24小时以内最高收费，中、小型车辆不得超过20元，大型车辆不得超过30元；中、小型车辆月卡200元，大型车辆月卡300元；中、小型车辆年卡2000元，大型车辆年卡3000元。

（2）长租车位收入测算

本次项目建成后长租停车位车位数50个，按照每个车位平均价格为200元/个·月。一年按照12个月测算前三年车位负荷按照45%来计算，每三年提升5%，直至满负荷60%，来计算，运营期间共计收入99.44万元。

（3）临时停车位收入

本次项目建成后临时停车位车位数150个，按照每个车位平均价格为2元/个·时。根据建始县平均每日停车时长，暂取保守估计6小时/日，一年按照365测算前三年车位负荷按照45%来计算，每三年提升5%，直至满负荷60%，来计算，运营期间共计收入544.42万元。

2.充电服务费

（1）充电桩使用时长及服务费测算依据：

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	13.1%	6.7%
平均桩数利用率	66.5%	28.3%
平均周转率	4.1	0.6
平均充电时长（分钟）	46.9	158.5

州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知

州发改价格〔2018〕15号

各县市发改局（物价局），国网恩施供电公司：

根据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格〔2014〕1668号)、《省物价局转发国家发改委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（鄂价环资〔2014〕153号）和《湖北省定价目录》的规定，现将我州电动汽车充电服务收费有关事项通知如下：

一、电动汽车充电设施经营者可向电动汽车用户收取电费及充电服务费。

二、充电电费按国家和省价格主管部门规定执行。对向电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充电设施用电，执行大工业用电价格，2020年前暂免收基本电费；对居民家庭住宅、居民住宅小区执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

三、电动汽车充电服务费实行政府指导价，按充电电度收取费用，其上限标准为0.59元/千瓦时（含税）。

本指导价格不得上浮，下浮不限；电动汽车充电设施经营者可在上限标准内确定具体价格。提供慢充充电服务的，在上限标准内按电动汽车充电设施经营者确定的具体价格的75%收取。

四、县市价格主管部门、电动汽车充电设施经营者要做好价格政策宣传、明码标价等工作。

五、自2018年3月1日起执行。

六、未尽事宜按现行合法有效的规定执行。

恩施州发展和改革委员会

2018年2月7日

（2）收入测算

本项目建成后预计新增60个充电桩，根据《恩施州发改委关于电动汽车充电服务收费有关事项的通知》（州发改价格〔2018〕15号），电费由国家电网收取，本项目收取充电桩服务费按0.54元/千瓦时（含税）价测算，考虑通货膨胀，每5年上涨5%，按照一年360天计算。电动汽车充电服务费上限标准：城市电动公交汽车仍维

持每千瓦时0.6元不变，其他电动汽车每千瓦时1元。综合考虑，本项目充电服务费按0.54元/kWh计算。根据中规智库《2024年中国主要城市充电基础设施监测报告》全国直流充电桩平均单次充电时长为46分钟，单日循环次数4.1次，合计约3.1小时，按照未来的发展，单日循环次数成长趋势，本项目运营期内不考虑循环次数运营期增长率，统一按照5小时计取。由于是综合单桩充电时长，故无需考虑充电桩运营负荷率，进行测算，运营期间共计收入5449.91万元。

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
充电桩收入	**354.78**	**354.78**	**354.78**	**372.52**	**372.52**	**372.52**	**391.14**	**391.14**	**391.14**	**410.70**	**410.70**	**410.70**	**431.24**	**431.24**	**5449.91**
充电桩数量（台）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
平均输出功率（Kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
日均使用率（h）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
服务费单价（元）	0.54	0.54	0.54	0.57	0.57	0.57	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.54
长租停车位收入	**5.40**	**5.40**	**5.40**	**6.30**	**6.30**	**6.30**	**7.28**	**7.28**	**7.28**	**8.33**	**8.33**	**8.33**	**8.75**	**8.75**	**99.44**
数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
平均价格（元/个.月）	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	200.00
负荷	45%	45%	45%	50%	50%	50%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	
临时停车收入	**29.57**	**29.57**	**29.57**	**34.49**	**34.49**	**34.49**	**39.84**	**39.84**	**39.84**	**45.63**	**45.63**	**45.63**	**47.92**	**47.92**	**544.42**
数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
平均价格（元/个.时）	2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.43	2.43	2.00
负荷	45%	45%	45%	50%	50%	50%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	
平均每日停车时长	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
小计	**389.75**	**389.75**	**389.75**	**413.31**	**413.31**	**413.31**	**438.26**	**438.26**	**438.26**	**464.67**	**464.67**	**464.67**	**487.90**	**487.90**	**6093.77**

（三）项目成本预测

项目债券存续期内运营成本共计 1108.97 万元，其中人员工资及福利费用为 469.22 万元，燃料动力费用为 32.94 万元，维修费成本为 419.11 万元，管理费用及其他费用为 187.69 万元。具体测算如下：

1.人员工资及福利费

项目建成后预计招纳员工 6 名，其中管理人员 1 名。技术人员 5 名，管理人员工资 4500 元/月，技术人员工资 4000 元/月。福利费按照工资总额的 14%计。进行综合测算，运营期内人员工资共计支出 469.22 万元。



2．燃料及动力费

项目建成后，需要相关的运营维护工作人员进行运营维护等工作，运营维护过程用电为工商业及其他用电，用水为非居民用水。

外购燃料及动力费主要为电、水。年用电量为3.3万kWh，电费收费标准按照《国家发展改革委关于电网企业增值税税率调整相应降低一般工商业电价的通知》（发改价格〔2019〕559号）、《省发展改革委关于进一步降低一般工商业电价等有关事项的通知》（鄂发改价格〔2019〕175）中0.67元kWh计算；年用水量为0.04万m^3，根据建始县发展和改革局发布的《关于调整建始县城区居民供水价格及有关事项的请示》（建发改文〔2023〕23号）中非居民用水收费标准按3.19元/立方米。

序号	能源种类	消耗量	当量值		等价值	
			折标系数	折标煤（tce）	折标系数	折标煤（tce）
1	电（万kWh）	3.312375	0.1229kgce/kWh	4.07	0.3055kgce/kWh	10.12
2	水（万m^3）	0.04	0.2571kgce/t	0.05	0.2571kgce/t	0.13
	合计			4.12		10.25

运营期内支出32.94万元。

3．维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产维修费的估算的说明：维修费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用。本项目年维修费按固定资产折旧费的10%估算，包含运营期间充电桩设备更新费用，本项目充电桩设备更新按照每根1万元进行计算，预计于2037年进行更新，共计60万元，运营期间日常维护费259.11万元，综上项目运营期内维修费用419.11 万元。

4．管理费用及其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、失业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他资产摊销、职工教育经费、计提的坏账准备和存货跌价准备等。为了简化计算，项目评价中可将管理费用归类为管理人员工资及福利费、折旧费、无形资产和其他资产摊销、修理费和其他管理费用几部分。”本项目管理费用及其他费用人员工资费用的20%计取。经计算，运营期内管理费用及其他费用总计为187.69万元。

5．进项税抵扣说明

根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目工程费用产生的进项税以9%的税率计算；工程建设其他费用、发行费用产生的进项税以6%的税率计算；预备费用按照9%的税率，运营期内经营成本中电费成本税率按照13%计取；水费成本税率按照9%计取；维修成本税率按照9%计取；管理费支出税率按照6%计取。

6．固定资产折旧费说明

根据关于印发《政府会计准则第3号——固定资产》应用指南的通知财会〔2017〕4号，本项目建筑原值（扣减建设期进项税额）为1117.19万元，按折旧年限30年，残值10%，年折旧额为256万元。

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

成本类别	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
人员工资及福利费	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	469.22
管理人员（人）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
工资（元/月）	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	75.60
工资福利费	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	10.58
技术人员（人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
工资（元/月）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	336.00
工资福利费	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	47.04
维修费	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	85.65	25.65	25.65	25.65	419.11
日常维修费	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	359.11
充电桩更新成本											60.00				60.00
动力费	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	32.94
水费	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	1.84
年用量（t）	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.58
单价（元/t）	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	44.66
电费	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	31.10
年用量（万 kWh）	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	46.37
单价（元）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	9.39
其他费用	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	187.69
折旧费	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	3591.09
小计	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	134.93	74.93	74.93	74.93	1108.97

（四）项目税费估算

债券存续期内税费合计预计157.18万元，其中增值税0万元，附加税0万元，房产税0万元，企业所得税157.18万元。

1.增值税：增值税率按9%计算。

2.附加税：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、2%。

3.房产税：不动产租赁服务，增值税税率12%。

4.企业所得税：企业所得税率为25%。

项目预期税费测算表

单位：人民币万元

税费种类	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
销项税金	32.18	32.18	32.18	34.13	34.13	34.13	36.19	36.19	36.19	38.37	38.37	38.37	40.29	40.29	503.16
充电桩服务收入（9%）	29.29	29.29	29.29	30.76	30.76	30.76	32.30	32.30	32.30	33.91	33.91	33.91	35.61	35.61	449.99
停车收入（9%）	2.44	2.44	2.44	2.85	2.85	2.85	3.29	3.29	3.29	3.77	3.77	3.77	3.96	3.96	44.95
进项税金	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	3.79
固定资产进项税	31.91	31.91	31.91	33.86	33.86	33.86	35.92	35.92	35.92	38.10	38.10	38.10	40.01	40.01	499.37
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税（12%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税（25%）	0.00	0.00	0.00	3.89	3.89	3.89	10.13	10.13	10.13	16.73	5.05	23.36	32.49	37.46	157.18
小计	0.00	0.00	0.00	3.89	3.89	3.89	10.13	10.13	10.13	16.73	5.05	23.36	32.49	37.46	157.18

（五）项目财务费用估算

1.专项债券

项目拟申请专项债券3000.00万元，发行期限为15年（2025年6月-2040年6月）。根据目前市场行情，债券预测利率以2025年湖北省政府专项债券（八期）15年发行期限的2.01%，从谨慎性原则考虑，本项目利率按同期发行利率上浮20bp，本项目假设年利率2.21%进行测算。债券存续期内每半年付息一次。债券存续期内第1年-第10年，每年只偿还利息；第11年-第15年，每年等额偿还发行金额的20%及利息。截止债券存续期结束，累计产生债券利息888.42万元，本息合计3,888.42万元。

表4-4 项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	0.00	3,000.00		3,000.00	33.15	33.15
2026	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2027	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2028	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2029	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2030	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2031	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2032	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2033	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2034	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2035	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2036	3,000.00		600.00	2,400.00	66.30	666.30
2037	2,400.00		600.00	1,800.00	53.04	653.04
2038	1,800.00		600.00	1,200.00	39.78	639.78
2039	1,200.00		600.00	600.00	26.52	626.52
2040	600.00		600.00	0.00	6.63	606.63
合计	—	3,000.00	3,000.00	—	888.42	3,888.42

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量

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

现金流量测算表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
一、经营活动现金流量																	
运营收入收到的现金	0.00	0.00	389.75	389.75	389.75	413.31	413.31	413.31	438.26	438.26	438.26	464.67	464.67	464.67	487.90	487.90	6093.77
运营成本费用支付的现金	0.00	0.00	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	134.93	74.93	74.93	74.93	1108.97
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	0.00	0.00	314.82	314.82	314.82	338.39	338.39	338.39	363.33	363.33	363.33	389.74	329.74	389.74	412.98	412.98	4984.80
二、投资活动现金流量																	
投资支付的现金	3033.15	6833.95															9867.10
投资活动现金净流量	3033.15	6833.95															9867.10
三、筹资活动现金流量																	0.00
投入的资本金	33.15	6833.95															6867.10
发行债券收到的现金	3000.00																3000.00
市场化融资收到的现金																	0.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	3000.00
偿还债券利息支付的现金	33.15	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	53.04	39.78	26.52	6.63	888.42
偿还市场化融资支付的现金																	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金																	0.00
支付债券发行费用	3.00																3.00
筹资活动现金净流量																	0.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	248.52	248.52	248.52	268.19	268.19	268.19	286.90	286.90	286.90	-293.29	-328.35	-273.40	-246.03	-231.11	1038.66
五、累计现金净流量	0.00	0.00	248.52	497.04	745.56	1013.75	1281.94	1550.13	1837.03	2123.93	2410.83	2117.54	1789.20	1515.80	1269.77	1038.66	

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目名称	项目累计现金结存额	项目预计融资本息	其中:项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖率	备注
建始县城区米水河片区城市更新改造项目	1038.66	3,888.42	3000.00	1.24	项目累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

可用于资金平衡的项目收益	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖倍数	备注
4827.63	3,888.42	/	1.24	可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数均大于1，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

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

单一敏感性分析	**-20%**	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**	**20%**
项目收益变动	**3898.10**	**4385.36**	**4629.00**	**4827.63**	**5116.26**	**5359.89**	**5847.15**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.13	1.19	1.24	1.32	1.38	1.50
债券利率变动	**2.21%**	**2.48%**	**2.62%**	**2.76%**	**2.90%**	**3.04%**	**3.31%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.31	1.28	1.24	1.22	1.19	1.16

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以停车场收入、充电桩充电服务收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 4827.63 万元，累计需要偿还本金 3000.00 万元，债券利息万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24。

经上述测算，本次评价的建始县城区米水河片区城市更新改造项目的各项收入预测的过程及依据准确、合理、完整，各项成本测算的过程及依据完整、准确、合理，预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24，综上所述建始县城区米水河片区城市更新改造项目能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京　　2025 年 10 月 27 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)



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

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关



2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

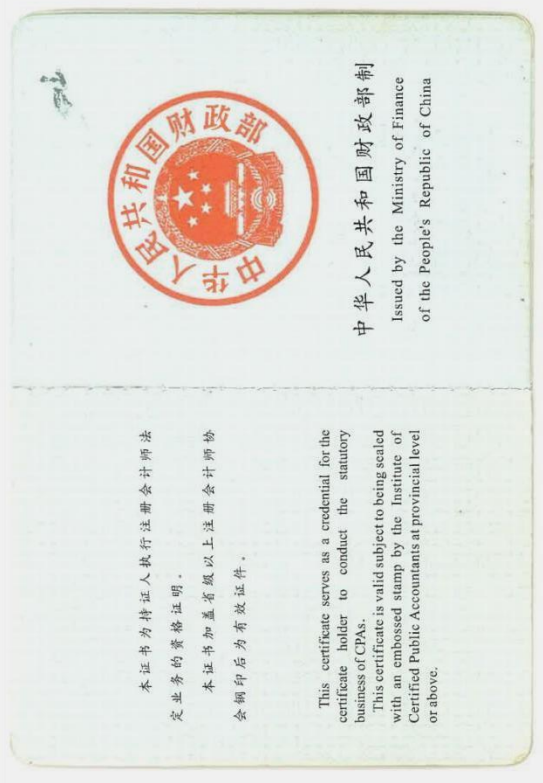
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 仇凌

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-04-12

工作单位 Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 321002730412303



证书编号 No. of Certificate 321000340042

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期 Date of Issuance 2014 年 02 月 27 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

仇凌(321000340042) 您已通过2015年年检 江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042) 您已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

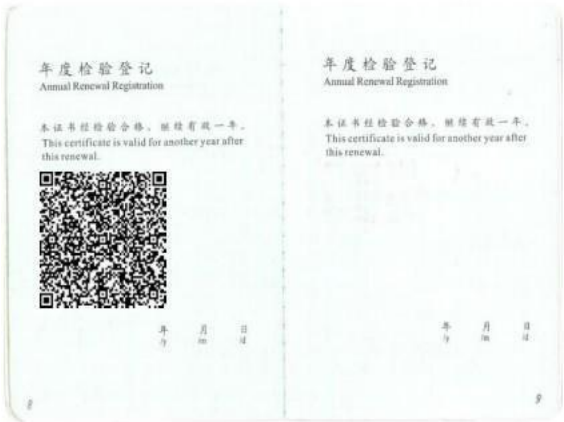
仇凌(321000340042) 您已通过2017年年检 江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042) 您已通过2019年年检 江苏省注册会计师协会

姓名：仇凌

证书编号：321000340042



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日 /y /m /d

同意调入 Agree the holder to be transferred to

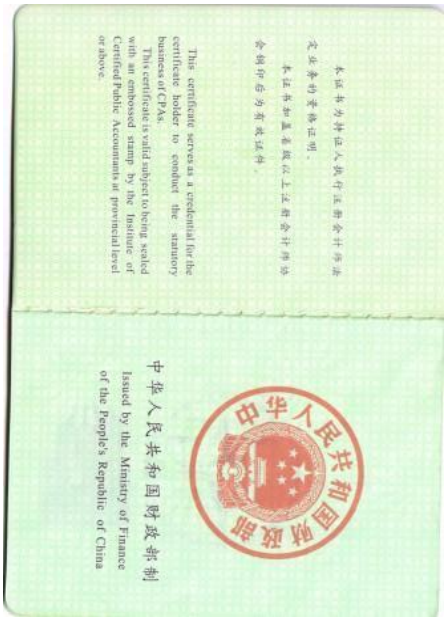
事务所 CPAs

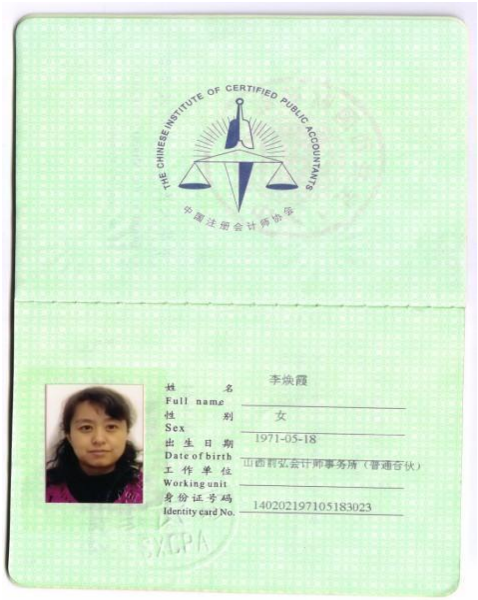
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

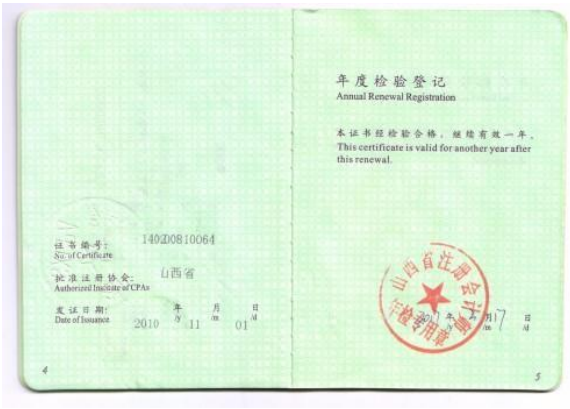
2019 年 12 月 5 日

10

11


本证书为特许人执行注册会计师法定业务的资格证明。
本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.
中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China
中华人民共和国财政部


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 李焕霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1971-05-18
工作单位 Working unit 山西利弘会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 140202197105183023
SXCPA


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号: 140200810064
No. of Certificate
批准注册协会: 山西省
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2010 年 11 月 01 日
Date of Issuance
山西省注册会计师专用章
2017 年 7 月 17 日
4
5


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2017 年 4 月 11 日
6
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2019 年 4 月 25 日
7


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
姓名：李焕霞
证书编号：140200810064
8
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
姓名：李焕霞
证书编号：140200810064
9


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
山西省注册会计师专用章
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 3 月 30 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 4 月 26 日
12
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 18 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 12 月 5 日
13

附表 1：项目投资估算明细表

项目投资估算明细表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
一	建始县城区米水河片区城市更新改造项目						
一	**工程费用**	8,526.64	5,526.64		**3,000.00**		
1.1	12 个老旧小区基础设施改造	3,021.85	21.85		3,000.00		
1.1.1	垃圾处理设施	92.71			92.71		
1.1.2	消防设施	595.92			595.92		
1.1.3	配电基础设施（含路灯）	602.79			602.79		
1.1.4	更新老化燃气管道	927.83			927.83		
1.1.5	健身设施	60.00			60.00		
1.1.6	污水管网工程	261.47			261.47		
1.1.7	雨水管网工程	106.97			106.97		
1.1.8	给水管网工程	374.15	21.85		352.31		
1.2	周边街道改造	370.89	370.89				
1.2.1	道路改造	207.47	207.47				
1.2.2	污水管网工程	63.49	63.49				
1.2.3	雨水管网工程	52.28	52.28				
1.2.4	给水管网工程	47.65	47.65				
1.3	主次干路改造工程	4,459.25	4459.25				
1.3.1	道路工程	3,147.21	3147.21				
1.3.2	交通工程	255.55	255.55				
1.3.3	照明工程	230.51	230.51				
1.3.4	污水管网工程	306.51	306.51				
1.3.5	雨水管网工程	224.39	224.39				
1.3.6	给水管网工程	295.08	295.08				
1.4	其他改造工程	674.65	674.65				
1.4.1	充电桩基础设施	158.71	158.71				
1.4.2	停车场基础设施	515.94	515.94				
二	**工程建设其他费用**	**773.03**	**773.03**				
（一）	建设管理费	313.22	313.22				
1	建设单位管理费	122.32	122.32				
2	工程监理费	190.90	190.90				
（二）	建设项目前期工作咨询费	22.17	22.17				
3	工程前期咨询费	22.17	22.17				
（三）	工程设计费	280.77	280.77				
4	工程设计费	264.14	264.14				
5	施工图预算编制费	8.75	8.75				
6	竣工图编制费	7.88	7.88				

（四）	工程勘察费	55.58	55.58				
7	工程勘察费	55.58	55.58				
（五）	招标代理服务费	48.08	48.08				
8	全过程工程造价控制	27.60	27.60				
9	工程招标代理服务费	20.48	20.48				
（六）	环境影响咨询服务费	5.36	5.36				
10	环境影响咨询服务费	5.36	5.36				
（七）	施工图审查费	2.46	2.46				
11	工程勘察设计审查咨询	2.46	2.46				
（八）	专项费用	45.40	45.40				
12	场地准备及临时设施费	28.10	28.10				
13	工程保险费	17.30	17.30				
三	**预备费用**	**464.98**	**464.98**				
四	**静态总投资**	**9,764.65**					
五	**债券发行兑付费用**	**3.00**	**3**				
六	**建设期利息**	**99.45**	**99.45**				
七	**合计**	**9,867.10**	**6,867.10**	**-**	**3,000**	**0**	**0**

附表 2：专项债券还本付息情况表

专项债券还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	0.00	3,000.00		3,000.00	33.15	33.15
2026	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2027	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2028	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2029	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2030	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2031	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2032	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2033	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2034	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2035	3,000.00			3,000.00	66.30	66.30
2036	3,000.00		600.00	2,400.00	66.30	666.30
2037	2,400.00		600.00	1,800.00	53.04	653.04
2038	1,800.00		600.00	1,200.00	39.78	639.78
2039	1,200.00		600.00	600.00	26.52	626.52
2040	600.00		600.00	0.00	6.63	606.63
合计	—	3,000.00	3,000.00	—	888.42	3,888.42

附表 3：项目预期收入测算表

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
充电桩收入	**354.78**	**354.78**	**354.78**	**372.52**	**372.52**	**372.52**	**391.14**	**391.14**	**391.14**	**410.70**	**410.70**	**410.70**	**431.24**	**431.24**	**5449.91**
充电桩数量（台）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
平均输出功率（Kw）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
日均使用率（h）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
服务费单价（元）	0.54	0.54	0.54	0.57	0.57	0.57	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.54
长租停车位收入	**5.40**	**5.40**	**5.40**	**6.30**	**6.30**	**6.30**	**7.28**	**7.28**	**7.28**	**8.33**	**8.33**	**8.33**	**8.75**	**8.75**	**99.44**
数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
平均价格（元/个.月）	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	200.00
负荷	45%	45%	45%	50%	50%	50%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	
临时停车收入	**29.57**	**29.57**	**29.57**	**34.49**	**34.49**	**34.49**	**39.84**	**39.84**	**39.84**	**45.63**	**45.63**	**45.63**	**47.92**	**47.92**	**544.42**
数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
平均价格（元/个.时）	2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.43	2.43	2.00
负荷	45%	45%	45%	50%	50%	50%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	
平均每日停车时长	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
小计	**389.75**	**389.75**	**389.75**	**413.31**	**413.31**	**413.31**	**438.26**	**438.26**	**438.26**	**464.67**	**464.67**	**464.67**	**487.90**	**487.90**	**6093.77**

附表 4：项目预期成本测算表

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

成本类别	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
人员工资及福利费	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	469.22
管理人员（人）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
工资（元/月）	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	75.60
工资福利费	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	10.58
技术人员（人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
工资（元/月）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	336.00
工资福利费	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	47.04
维修费	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	85.65	25.65	25.65	25.65	419.11
日常维修费	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	25.65	359.11
充电桩更新成本											60.00				60.00
动力费	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	32.94
水费	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	1.84
年用量（t）	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.58
单价（元/t）	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	44.66
电费	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	31.10
年用量（万 kWh）	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	46.37
单价（元）	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	9.39
其他费用	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	13.41	187.69
折旧费	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	256.51	3591.09
小计	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	134.93	74.93	74.93	74.93	1108.97

附表 5：项目模拟利润表

项目模拟利润表

单位：人民币万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
营业收入（不含税）	357.56	357.56	357.56	379.18	379.18	379.18	402.07	402.07	402.07	426.30	426.30	426.30	447.62	447.62	5590.62
运营成本（不含税）	364.89	364.89	364.89	364.89	364.89	364.89	364.89	364.89	364.89	364.89	407.77	340.56	328.40	310.15	5035.81
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-7.33	-7.33	-7.33	14.29	14.29	14.29	37.18	37.18	37.18	61.41	18.53	85.74	119.22	137.47	554.81
所得税	0.00	0.00	0.00	3.89	3.89	3.89	10.13	10.13	10.13	16.73	5.05	23.36	32.49	37.46	157.18
净利润	-7.33	-7.33	-7.33	10.40	10.40	10.40	27.05	27.05	27.05	44.68	13.48	62.38	86.73	100.01	397.63

附表 6：项目现金流预测表

项目现金流预测表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
一、经营活动现金流量																	
运营收入收到的现金	0.00	0.00	389.75	389.75	389.75	413.31	413.31	413.31	438.26	438.26	438.26	464.67	464.67	464.67	487.90	487.90	6093.77
运营成本费用支付的现金	0.00	0.00	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	74.93	134.93	74.93	74.93	74.93	1108.97
经营活动支付税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	0.00	0.00	314.82	314.82	314.82	338.39	338.39	338.39	363.33	363.33	363.33	389.74	329.74	389.74	412.98	412.98	4984.80
二、投资活动现金流量																	
投资支付的现金	3033.15	6833.95															9867.10
投资活动现金净流量	3033.15	6833.95															9867.10
三、筹资活动现金流量																	0.00
投入的资本金	33.15	6833.95															6867.10
发行债券收到的现金	3000.00																3000.00
市场化融资收到的现金																	0.00
偿还债券本金支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	3000.00

偿还债券利息支付的现金	33.15	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	66.30	53.04	39.78	26.52	6.63	888.42
偿还市场化融资支付的现金																	0.00
偿还市场化融资利息支付的现金																	0.00
支付债券发行费用	3.00																3.00
筹资活动现金净流量																	0.00
四、本年现金净流量	0.00	0.00	248.52	248.52	248.52	268.19	268.19	268.19	286.90	286.90	286.90	-293.29	-328.35	-273.40	-246.03	-231.11	1038.66
五、累计现金净流量	0.00	0.00	248.52	497.04	745.56	1013.75	1281.94	1550.13	1837.03	2123.93	2410.83	2117.54	1789.20	1515.80	1269.77	1038.66	

附表 7：压力测试表

压力测试表

单一敏感性分析	**-20%**	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**	**20%**
项目收益变动	**3898.10**	**4385.36**	**4629.00**	**4827.63**	**5116.26**	**5359.89**	**5847.15**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.13	1.19	1.24	1.32	1.38	1.50
债券利率变动	**2.21%**	**2.48%**	**2.62%**	**2.76%**	**2.90%**	**3.04%**	**3.31%**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.31	1.28	1.24	1.22	1.19	1.16